



VILLE DE PARMAIN (95620)
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 5 NOVEMBRE 2025

N° 2025/52

Date de Convocation
30/10/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le cinq novembre, à 19 heures 15, le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN, légalement convoqué, s'est réuni salle Louis Lemaire, en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Loïc TAILLANTER**, maire de Parmain.

Nombre de Conseillers

En exercice : 29
Présents : 18
Pouvoirs : 9
Votants : 27

PRÉSENTS :

Antoine SANTERO, Nadine CALVES, Alain PRISSETTE, Louise FEINSOHN, Philippe DESRY, Renée BOU ANICH, Michel ARMAND, Jean-Luc JOLIT, Naïma NAÏT-SEGHIR, Patrick LECHAT, Amélie SANTERO, Alexis PENPENIC, Michel DAMERVAL, Armelle BLAISOT, Frédérick FÉZARD, Didier PONNET, Sébastien GUÉRINEAU.

ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

Valérie MICHEL pouvoir à Alain PRISSETTE, Martine DESRY pouvoir à Philippe DESRY, Bernard PIERRON donne pouvoir à Loïc TAILLANTER, Evelyne DURET donne pouvoir à Nadine CALVES, Béatrice BELABBAS donne pouvoir à Antoine SANTERO, Patrick TINAGRE donne pouvoir à Renée BOU ANICH, Dominique MOURGET donne pouvoir à Frédérick FÉZARD, Caroline CHAZAL-MATHIEU donne pouvoir à Didier PONNET, Solange FAUCOMPREZ donne pouvoir à Sébastien GUÉRINEAU.

ABSENTE EXCUSÉE : Émilie PORTIER.

ABSENT : Philippe TOUZALIN.

Alexis PENPENIC a été désigné secrétaire de séance.

OBJET : Cession de la propriété située 94 rue du Maréchal Foch – parcelle AC n° 65 – 1 262 m², au profit de Madame Moammin

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU les dispositions du titre VI du Code civil relatif à la vente ;

VU la délibération n° 2017-35 du 30 juin 2017 autorisant Monsieur le Maire à acquérir la parcelle AC 65, sise 94 rue du Maréchal Foch, d'une contenance de 1 262 m² pour un montant de 450 000 €,

VU la délibération n° 2025-48 du 05 novembre 2025 autorisant le déclassement du bien cadastré AC 65 du domaine public au domaine privé de la commune ;

CONSIDÉRANT le souhait de la commune de céder la propriété située 94 rue du Maréchal Foch, sur une parcelle cadastrée AC n° 65, d'une superficie de 1 262m² ;

CONSIDÉRANT l'avis du service des domaines en date du 7 février 2025 ;

CONSIDÉRANT la décision de mettre en vente ce bien, et les publications dans le journal « La Gazette du Val d'Oise » des 7 et 21 mai 2025 ;

CONSIDÉRANT la proposition d'achat de Madame Moammin en date du 5 juin 2025 ;

CONSIDÉRANT l'avis favorable de la commune en date du 12 juin 2025 ;

CONSIDÉRANT que les frais d'acte notarié sont à la charge de l'acquéreur ;

CONSIDÉRANT le projet promesse de vente, annexé, entre la commune de Parmain et Mme Moammin, rédigé par l'étude Boivin – Paquet et Moittie à Chambly ;

Sur exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

À LA MAJORITÉ, par 21 voix pour, 6 voix contre,

- **APPROUVE** l'opération de cession de la propriété située 94 rue du maréchal Foch sur la parcelle AC n° 65.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, à procéder à la cession de ladite propriété », sise 94 rue du maréchal Foch à Madame Moammin, au prix de 330 000€.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant ou Mme Nadine CALVES à signer la promesse de vente et l'acte authentique de vente entre la commune de Parmain et Madame Moammin, ainsi que tous les documents, annexes ou pièces s'y rapportant.

« Le présent acte peut être contesté dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, et de sa transmission au Préfet, en adressant un recours administratif préalable à son auteur et/ou un recours hiérarchique au Préfet du Val d'Oise à Cergy. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. Il peut également être contesté simultanément au recours administratif ou dans un délai de 2 mois à compter la décision implicite de rejet par une requête au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou sur la plateforme « Télérecours Citoyen » : www.telerecours.fr. La requête en annulation introduite devant le Tribunal peut être assortie d'une demande de suspension de l'exécution du présent acte ».



Loïc TAILLANTER,

Maire de PARMAIN

**Vice-Président de la Communauté de Communes
de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts**

réf : A 2025 00380 / EP

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ

Le ---

Maître Emmanuelle PAQUET , Notaire associée, membre de la SELARL dénommée "NOTAIRES 1504", CRPCEN 60089, titulaire d'un Office Notarial en la Résidence de CHAMBLY (Oise) 69 rue de Senlis

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

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Promettant

La "**COMMUNE DE PARMAIN**", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département **Val-d'Oise**, ayant son siège à **PARMAIN (95620)**, place Georges Clémenceau.

Identifiée sous le numéro unique d'identification **219 504 800**.

Ci-après dénommée "LE PROMETTANT"
D'UNE PART

2) Bénéficiaires

Monsieur Fabian Marc ARIAUDO, responsable de magasin, demeurant à **L'ISLE ADAM (95290)**, 11 Ter rue Bergeret et **Madame Nadia MOAMMIN**, juriste, demeurant à **L'ISLE ADAM (95290)**, 11 Ter rue Bergeret.

Nés, savoir :

Monsieur à **NEUILLY SUR SEINE (92200)**, le 28 décembre 1984.

Madame à **CAMBRAI (59400)**, le 05 mars 1993.

Monsieur et Madame ARIAUDO mariés à la Mairie de **MONTMORENCY (95160)**, le 22 septembre 2018, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité **française**.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE BENEFICIAIRE"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

Les bénéficiaires déclarent vouloir faire cette acquisition au nom et pour le compte de la communauté.

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le promettant :

- La Commune de **COMMUNE DE PARMAIN** est représentée par **M---**, ---
PROFESSION, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de Maire de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du ---, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal Administratif.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- **Monsieur Fabian ARIAUDO** et **Madame Nadia MOAMMIN** sont présents.

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.

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, 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 ci-après définies.

DESIGNATION

EXPOSE PREALABLE

Il résulte de l'avis des Domaines du 7 février 2025, demeuré ci-annexé, ce qui suit littéralement rapporté:

"...de très nombreux travaux sont à prévoir. La maison étant inoccupée depuis de nombreuses années, elle s'est détériorée rapidement;

Des travaux doivent être faits su l'extérieur:

- le mur d'enceinte donnant sur la rue du Maréchal Foch menace de s'effondrer, il est poussé par la terre de la propriété, arrêté a été pris en janvier 2024 à ce sujet afin d'assurer la protection des piétons,

- présence de fissures sur la façade

Des travaux doivent être faits dans toutes les pièces:

- présence de nombreuses traces d'humidité présence de salpêtre dans la maison, les murs de toutes les pièces doivent être assainis,

- les boiseries doivent être changées car elles sont humides et se désagrègent,

- changement de la totalité des fenêtres en simple vitrage par du doubler vitrage,

- réfection des sols et des plafonds. Certains sols/plafonds présentent un danger d'effondrement,

- l'électricité doit être entièrement refaite (des fils sortent des murs, les tableaux électriques ne sont plus aux normes,

- l'isolation de la toiture est absente

- les ouvertures dans le grenier doivent être remplacées (le bois s'effrite)

- le jardin se situe en contre haut de la rue..."

Le BENEFCIAIRE parfaitement informé de cette situation, déclare prendre le bien en l'état et prendre à sa seule charge l'intégralité des travaux à venir, y compris les travaux du mur d'enceinte, sans recours contre le PROMETTANT.

PARMAIN (Val-d'Oise)

Une maison individuelle à usage d'habitation situé(e) à PARMAIN (95620), 94 rue du Maréchal Foch, Désignation résultant du précédant titre de propriété:

au rez-de-chaussée: vaste entrée, bureau, chambre, buanderie, wc,

- au premier étage: chambre, salle de bains, WC, séjour avec cheminée, salon avec cheminée, cuisine,

- au deuxième étage: trois chambres, salle d'eau, wc, dressing

Grenier aménageable au dessus,

Garage, cave, dépendances, jardin.

Rappel fait de l'exposé préalable ci-dessus que ledit bien est inhabitable en l'état.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AC	65	94 rue du Maréchal Foch	12 a 62 ca
Contenance totale				12 a 62 ca

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître ANNEBICQUE, notaire à l'Isle Adam, le 8 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière du VAL d'OISE, le 14 décembre 2017 volume 2017 P numéro 9603..

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare destiner les biens acquis à usage d'habitation et crèche, et, en conséquence, avoir connaissance 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 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.

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.

Il déclare également avoir pu observer en détail l'ensemble des biens vendus et prendre connaissance des éventuels vices apparents de l'immeuble. Il a également été mis en mesure de visiter l'immeuble accompagné d'un homme de l'art. Il reconnaît être informé que le bien est cédé en l'état, sous réserve de la mise en œuvre de la garantie des vices due le cas échéant par le PROMETTANT.

DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFICIAIRE **jusqu'au 30 juin 2026 à 18.00 h inclusivement.** auprès du PROMETTANT directement, avec copie adressée pour information au Notaire en charge de la réitération des présentes par acte authentique.

Si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

Passé ce délai sans que le notaire chargé de dresser l'acte ait reçu, de la part du BENEFICIAIRE, la déclaration d'intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, la présente promesse sera considérée comme caduque, sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire, sauf prorogation automatique prévue le cas échéant aux présentes, ou prorogation expresse ou tacite des parties, conformément à l'article 1213 du Code civil.

Le BENEFICIAIRE pourra lever l'option soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé. En cas d'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, la date de levée d'option sera celle de la première présentation dudit courrier. En cas de remise contre récépissé, l'écrit contenant la levée d'option devra être remis au notaire et lui parvenir au plus tard le jour d'expiration du délai.

Pour être valable, la levée de l'option devra être accompagnée de la consignation par le BENEFICIAIRE entre les mains du notaire chargé de dresser l'acte d'une somme suffisante pour, avec le montant de l'indemnité d'immobilisation et le montant des prêts, le cas échéant, assurer le paiement total du prix et des frais de l'opération, indiquée par ledit notaire, au moyen d'un virement bancaire exclusivement.

En cas d'absence de levée d'option respectant le formalisme imposé, mais de régularisation de l'acte authentique de vente par l'ensemble des parties, l'option sera considérée comme valablement réalisée.

A défaut de cette consignation ou de la régularisation de l'acte authentique de vente, l'option sera considérée comme non levée par le BENEFICIAIRE.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu, d'un commun accord entre les parties, par [Maître PAQUET, notaire à CHAMBLY](#), , [dans le délai maximum d'un mois à compter de la levée de l'option](#), sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

REVOCATION DE LA PROMESSE

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000,00 €)**.

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de **VINGT-SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (26.500,00 €)**.

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

Moyen de paiement - En vertu des dispositions de l'article L.112-6-1 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.

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 BENEFCIAIRE 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.

Propriété - Jouissance - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ainsi que de tout encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires ;

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

Etat de l'immeuble - Le BENEFCIAIRE 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.

Absence de cuve à fuel domestique - Le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe aucune cuve à fuel ou autre enterrée dans le sous-sol de l'immeuble.

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

Broyeur sanitaire - Le PROMETTANT déclare que le bien n'est pas équipé d'un broyeur sanitaire ou sanibroyeur, et n'est donc pas concerné par cette réglementation.

Cheminée, poêle, foyers et appareils à combustion - le promettant déclare que le bien est équipé d'une cheminée, qui n'a fait l'objet d'aucune utilisation depuis de nombreuses années et n'a pas été ramonée.

Le bénéficiaire reconnaît avoir reçu toutes informations sur l'installation, notamment en ce qui concerne les précautions d'emploi, et décharge le promettant de toute responsabilité à ce sujet.

Par ailleurs les parties ont été informées des dispositions des articles R.1331-66 et suivants du Code de la santé publique, dans leur rédaction issue des décrets n°2023-641 du 20 juillet 2023 et n°2023-695 du 29 juillet 2023, imposant au propriétaire ou à l'occupant d'un équipement de ce type de faire procéder à son entretien de manière régulière, par l'intermédiaire d'un professionnel. Par une parfaite information sont ici reproduites les dispositions de l'article R.1331-66 dudit code :

Art. R. 1331-66 : " Lorsqu'ils sont à combustion, les foyers, les appareils de chauffage, les appareils de cuisine alimentés par un combustible solide et les appareils de production d'eau chaude font l'objet d'un entretien périodique, dans les conditions prévues par la présente section.

Par dérogation au premier alinéa, les foyers ouverts à combustible solide ne sont pas soumis aux obligations d'entretien prévues par la présente section, mais leurs utilisateurs les maintiennent en bon état de fonctionnement et de propreté.

Les conduits intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, de raccordement et d'évacuation des fumées des foyers et appareils mentionnés au premier alinéa font

l'objet d'un ramonage périodique, dans les conditions prévues par la présente section.

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux foyers, appareils et conduits présents dans tout immeuble ou local, quel que soit son usage. "

Information sur le ramonage :

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de faire procéder au ramonage de la cheminée avant toute utilisation afin d'éviter tout risque d'incendie et d'en justifier parallèlement à sa compagnie d'assurance.

Etant ici précisé qu'il est aujourd'hui nécessaire de faire procéder à deux ramonages par an, un avant et un après la période de chauffe.

Chauffage au gaz - Le PROMETTANT déclare que le bien est équipé d'un système de chauffage au gaz, sans pouvoir préciser si ce système est en état de fonctionnement. L'alimentation en gaz étant à l'arrêt, il n'a pas été possible de faire cette vérification.

Le BENEFCIAIRE bien et valablement informé déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT.

Chauffage au fuel - Le PROMETTANT déclare que le bien n'est pas équipé d'un système de chauffage au fuel, et n'est donc pas concerné par la réglementation y afférente.

Fibre optique - Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le PROMETTANT déclare que le bien objet des présentes n'est pas raccordé à la fibre optique.

Cuve enterrée - Le PROMETTANT déclare que le bien n'est équipé d'aucune cuve enterrée, ancienne fosse septique ou puisard.

Climatisation-pompe à chaleur réversible - Le PROMETTANT déclare que l'immeuble vendu n'est pas équipé d'un système thermodynamique ou d'un système de ventilation combiné à un chauffage, dont la puissance nominale utile est supérieure à 70 kilowatts, et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'arrêté du 24 juillet 2020 relatif à l'inspection périodique desdits équipements.

Changement de destination - Le promettant déclare que la destination actuelle de l'immeuble est : HABITATION.

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles R.151-27, R.151-28 et R.421-17 du Code de l'urbanisme, ainsi que des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, relatifs aux destinations des bâtiments et aux changements d'usage.

Aux termes de ces textes, le changement de destination ou d'usage d'un bien

immobilier peut nécessiter l'établissement d'une déclaration préalable de travaux ou l'obtention d'un permis de construire, selon la nature de la modification et l'étendue des travaux nécessaires, et en fonction le cas échéant des dispositions particulières reprises dans le document d'urbanisme applicable. Selon les situations, et sous réserve notamment d'une éventuelle compensation, le changement d'usage peut être attaché au local ou à la personne qui en a fait la demande. Le changement de destination s'applique à l'immeuble objet de la demande.

Le non-respect de ces dispositions est susceptible d'entraîner des sanctions civiles, fiscales et pénales.

Le promettant déclare ne pas avoir modifié la destination ou l'usage du bien depuis qu'il en est devenu propriétaire, et n'avoir eu connaissance d'aucun trouble à ce titre.

Logement décent - Le BENEFICIAIRE déclare que l'immeuble n'est pas destiné à la location. En conséquence, il déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, 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 ou de l'urbanisme ;

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.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, elle sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier.

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 PROMETTANT toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité. Le PROMETTANT s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Il est rappelé qu'en vertu 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 du BENEFICIAIRE, sauf la faculté de résilier le contrat d'assurance.

Le BENEFICIAIRE donne mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE. Les frais et honoraires dus au notaire rédacteur des présentes concernant l'établissement de la déclaration de plus-value seront à la charge du PROMETTANT.

Etant précisé que toute modification législative ou réglementaire des frais et impôts de mutation qui interviendrait avant la vente définitive fera la perte ou le profit **du seul BENEFICIAIRE, débiteur desdits frais et droits.**

Le BENEFICIAIRE verse ce jour, la somme de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 €)** se décomposant comme suit:

- droit d'enregistrement : 125 euros
- frais promesse: 240 euros
- acompte frais prévisionnel: 35 euros.

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.

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 (1^{er} juin 2020)	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée
Arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles	indéterminée

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949. Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi **le 28 août 2025 par LA MAISON DU DIAGNOSTIC 12 avenue Paul Thoureau 95290 L'ISLE ADAM, 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**, est demeuré ci-annexé.

Ce constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb mais sans facteurs de dégradation du bâti tels que définis audit arrêté. Dans cette hypothèse et conformément aux dispositions de l'article L.1334-9 du Code précité, le PROMETTANT ou son mandataire doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Il est ici précisé, qu'à ce jour, lesdits travaux n'ont pas encore été engagés.

A titre informatif, il est ici rappelé que le plomb est un métal toxique généralement présent dans les peintures des logements construits avant le 1er janvier 1949. La dégradation de ces peintures, souvent liée à l'humidité, crée des poussières ou écaillés qui peuvent être ingérées ou inhalées et provoquer le saturnisme.

Les parties, parfaitement informées des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique **par les soins du notaire soussigné**, conviennent à cet égard que le BENEFICIAIRE sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et actions du PROMETTANT.

En conséquence il assumera seul et sans aucun recours contre le PROMETTANT, l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb détecté dans l'immeuble.

Enfin, le notaire soussigné a également rappelé aux parties l'obligation qui pèse sur le propriétaire de l'immeuble résultant de l'article L.1334-9 précité de communiquer une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ainsi qu'à toute personne amenée à y effectuer des travaux.

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 aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le PROMETTANT a produit un état précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante mais uniquement de la liste A.

Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

**- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :
Conduit en fibres-ciment (3ème étage - Combles) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.***

Cet état a été établi le 28 août 2025, par la société LA MAISON DU DIAGNOSTIC 12 avenue Paul Thoureau 95290 L'ISLE ADAM, 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 - Le PROMETTANT déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.126-6 et L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels

insectes dans l'immeuble.

Etat de l'installation intérieure de gaz - Le PROMETTANT déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, il entre 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.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le PROMETTANT a produit un état de cette installation intérieure de gaz en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Cet état a été établi, le 28 août 2025, par la société LA MAISON DU DIAGNOSTIC 12 avenue Paul Thoureau 95290 L'ISLE ADAM, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants : Chaudière DE DIETRICH installation: 2007

Mesure CO : 0 ppm

Fonctionnement : Appareil à l'arrêt

Entretien appareil : Non

Entretien conduit : Non

Partiellement contrôlé car : Installation non alimentée en gaz.

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

Parfaitement informé de cette situation, le BÉNÉFICIAIRE accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le PROMETTANT déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, il entre 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.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le PROMETTANT a produit un état de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Cet état a été établi, le 28 août 2025, par la société LA MAISON DU DIAGNOSTIC 12 avenue Paul Thoureau 95290 L'ISLE ADAM, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

Les anomalies constatées concernent :

- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.

Informations complémentaires :

- B11 a3 Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
- B11 b1 L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
- B11 c1 L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

Avertissement particulier : **Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.**

Parfaitement informé de cette situation, le BENEFCIAIRE accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants 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 **13 septembre 2025**, par , 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 : **2595E2900524L**.

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 " E".

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.

Il ressort du diagnostic sus-relaté que l'immeuble vendu 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 a entraîné l'établissement d'un audit énergétique tel que prévu par l'article L.126-28-1 du Code précité. Cet audit énergétique formule notamment des propositions de travaux, compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présentant un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ledit audit énergétique établi le 12 octobre 2025 par La Maison Du Diagnostic 12 avenue Paul Thoureau 95290 L'ISLE ADAM est demeuré ci annexé.

Le bénéficiaire reconnaît avoir obtenu toutes informations sur le diagnostic et l'audit.

Il déclare en outre 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.

Niveau de performances à atteindre - Compte tenu du classement de l'immeuble aux termes de l'audit énergétique sus-énoncé, les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article L.173-2 du Code de la construction et de l'habitation imposant de réaliser des travaux permettant d'améliorer les performances de l'immeuble avant le 1^{er} janvier 2028 (ou le 1^{er} janvier 2033 pour certaines copropriétés), ainsi que des cas d'exonération de cette obligation et des sanctions encourues en cas de non-respect.

Il ressort notamment de la législation applicable que :

- A compter du 1^{er} janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F ou G) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1^{er} janvier 2028 ;

- A compter du 1^{er} janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;

- A compter du 1^{er} janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 420 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le BIEN sera interdit à la location ;

- A compter du 1^{er} janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le BIEN sera interdit à la location.

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 :

- NON couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- NON couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- NON couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- 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 Du Val D'Oise](#)

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le PROMETTANT, le 13 septembre 2025 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

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 et suivants 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 l'état des risques sus visé](#).

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 [Val-d'Oise](#), 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,

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 BENEFCIAIRE 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.

Il résulte du contrôle effectué par le SIAPIA en date du 10 septembre 2025 que l'installation est NON CONFORME avec obligation de travaux sous un an, dont copie est ci-annexée.

Les non-conformité sont: Plusieurs point eaux pluviales ont un exutoire indéterminé

- Plusieurs points eaux usées ont un exutoire indéterminé

- Plusieurs point eaux pluviales raccordés au réseau eaux usées

Le BENEFCIAIRE parfaitement informé de cette situation déclare en faire son affaire personnelle.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens 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, et le promettant déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.126-5 précité.

Compte tenu de l'état du bien et de son inoccupation depuis de nombreuses années, il a été conseillé au BENEFCIAIRE de faire établir un diagnostics mérule, qui déclare en faire son affaire personnelle.

Plan d'exposition au bruit des aérodrômes - 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 aérodrômes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité – Le promettant déclare que l'immeuble objet des présentes n'a, à sa connaissance, fait l'objet d'aucun arrêté relatif à la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles

régie par le Titre 1er du Livre V du Code de la construction et de l'habitation.

Le dossier de diagnostics techniques de l'article L.271-4 dudit Code ne comporte donc pas de tels arrêtés, ce dont le bénéficiaire prend acte.

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, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, INFOTERRE, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il n'existe pas sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.
- mais qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Les parties reconnaissent être informées des dispositions des articles L.126-35-2 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, qui imposent l'établissement d'un carnet d'information pour tous travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique, et faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} janvier 2023, ou à défaut, faisant l'objet d'un devis accepté à compter du 1^{er} janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ledit carnet d'informations doit reprendre les documents et informations mentionnés aux articles L.126-35-6 à L.126-35-8 du code précité.

Conformément à l'article L.126-35-10, le propriétaire doit transmettre le carnet d'information à l'acquéreur lors de toute mutation du logement. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique, et l'acquéreur doit en attester dans l'acte authentique.

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, et R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Prévention du risque légionellose - A titre d'information, il est ici précisé que la légionellose est une maladie d'origine bactérienne, potentiellement mortelle. Elle entraîne une infection pulmonaire aigüe. L'émergence récente de cette maladie s'explique par son affinité pour les systèmes modernes d'alimentation en eau comme les tours de refroidissement, les climatiseurs, les bains à jet, les bains à remous (jacuzzi), les canalisations d'eau chaude, etc.

A ce sujet, il est ici déclaré que le bien objet des présentes ne se trouve pas concerné par la réglementation relative à la prévention du risque légionellose.

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, et R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Panneaux photovoltaïques - Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux solaires photovoltaïques.

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 PARTICULIERES

Les présentes sont soumises à la condition essentielle et déterminante ci-après: **la destination des biens vendus ne pourra être que:**

- **usage de crèche au rez-de-chaussée et habitation (sans division en plusieurs logements aux étages),**

OU

- **maison d'habitation à usage résidentiel unique.**

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.

- 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 : **CRECHE ET HABITATION**.

CONDITION SUSPENSIVE PARTICULIERE DE L'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE (délai d'instruction 4 MOIS site inscrit).

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire pour la réalisation sur le BIEN objet de la présente convention de l'opération suivante :

- autorisation de changement de destination du rez-de-chaussée autorisant une activité de CRECHE

- à cet effet construction d'un hall d'accueil d'environ ... m2

- ouverture d'une porte fenêtre au premier étage

- ravalement et changement des ouvrants (portes et fenêtres)

A PRECISER EN FONCTION DU PROJET A RECEVOIR du BENEFICIAIRE

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt de la demande de permis de construire et **ce au plus tard le 15 NOVEMBRE 2025**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

A défaut, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, et le PROMETTANT pourra reprendre sa pleine et

entière liberté.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFCIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BENEFCIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

A toutes fins utiles, les parties reconnaissent avoir été informées des règles générales de construction et de rénovation telles qu'elles résultent des articles L.111-1 à L.123-7 et R.111-1 à R.192-4 du Code de la construction et de l'habitation, et notamment des dispositions :

- des articles L.122-1 à L.122-12 et R.122-1 à R.122-38 dudit code, détaillant les procédures administratives, les études préalables et les attestations nécessaires au projet envisagé.
- des articles L.152-6 à L.152-6-4 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction issue des Lois n°2021-1104 du 22 août 2021, n°2022-217 du 21 février 2022 et n°2023-973 du 23 octobre 2023, et L.112-13 du Code de la construction et de l'habitation qui autorisent, dans des zones urbaines déterminées et pour des opérations de construction spécifiques destinées principalement à l'habitation, la délivrance d'un permis de construire dérogatoire aux règles d'urbanisme se rapportant à la densité, au gabarit ou aux aires de stationnement et/ou dérogatoires à certaines règles générales de construction lorsqu'il existe un projet d'extension verticale de l'immeuble.
- des articles L.152-5, L.152-5-1 et L.152-5-2 du Code précité dans leur rédaction issue de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 autorisant, pour des raisons de performance des bâtiments en matière d'isolation, de dispositifs de végétalisation ou d'exemplarité environnementale, à déroger aux règles du plan local d'urbanisme dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le cas échéant, le délai ci-dessus fixé pour la réalisation de la présente condition suspensive tient compte du caractère dérogatoire de la demande de permis de construire envisagée par le BENEFCIAIRE, ce type de demande majorant le délai d'instruction par les autorités compétentes d'un mois pour une dérogation aux seules règles de l'urbanisme et de deux mois pour une dérogation aux règles de la construction.

Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle sans que cela soit érigé

en condition suspensive de toutes les autres autorisations administratives (PMI, ERP....) à obtenir pour l'ouverture de son activité de CRECHE.

Permis de construire purgé du recours des tiers et du délai de retrait administratif

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès devenu définitif, c'est à dire d'un permis purgé du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif.

En conséquence, la simple signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire ne réalisera pas la condition.

La réalisation de la condition d'obtention de permis de construire sera considérée comme étant réalisée après expiration des délais de recours des tiers et du délai de retrait administratif.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- Si le permis est accordé avant **le 20 mars 2026**, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder sur le BIEN à l'affichage du permis de construire dans les **trois** jours de la réception de celui-ci, et à justifier auprès du PROMETTANT de la réception dudit permis par lettre recommandée et de l'affichage de celui-ci sur le BIEN par constat d'huissier.

a - Si ce permis fait l'objet d'un **RECOURS CONTENTIEUX** dans les deux mois de son affichage sur le BIEN et/ou d'un **RETRAIT POUR ILLEGALITE** dans les trois mois de la délivrance du permis de construire, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Condition suspensive d'absence de sursis à statuer

Il est également convenu que les présentes sont soumises à la condition suspensive d'absence de sursis à statuer lors de l'instruction de la demande de permis de construire par l'autorité compétente.

Ladite condition suspensive d'absence de sursis à statuer ne bénéficie qu'au BENEFCIAIRE qui seul pourra s'en prévaloir.

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 5 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 CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

A fournir par le bénéficiaire

Le BENEFCIAIRE de la promesse déclare que, s'il lève l'option, il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Etablissement(s) financier(s) sollicité(s) : **TOUT ETABLISSEMENT BANCAIRE**

Montant du prêt : **730000 euros**

Taux d'intérêt **maximum** : **6 %** hors assurances **SOUS RESERVE DE L'ACCORD DE L'ACQUIREUR**

Durée **maximale** du prêt : **20 ans**

Par suite, et conformément aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le **30 janvier 2026** et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le BENEFCIAIRE des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L.313-24 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au plus tard le **30 janvier 2026** les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du PROMETTANT et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et toute somme versée par le BENEFCIAIRE lui sera immédiatement restituée sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si le réservataire veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Il déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION **A FINALISER EN FONCTION DE L'APPORT DE L'ACQUEREUR**

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de la vente :	330000 €
Frais de l'établissement de l'acte notarié, évalués :	26500 €
Frais de négociation :	--- €
Frais de prêt évalués :	--- €
Soit ensemble	--- €

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

Deniers propres à concurrence de :	--- €
Deniers empruntés à concurrence de	--- €
Total égal au montant à financer :	--- €

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFICIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, le BENEFICIAIRE a versé, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, la somme de **TRENTE-TROIS MILLE EUROS (33.000,00 €)**, à titre d'indemnité d'immobilisation de l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

SORT DE CE VERSEMENT

Cette somme restera déposée en l'étude du notaire rédacteur des présentes pendant toute la durée de la promesse, à un compte ouvert au nom du PROMETTANT.

Si la vente se réalise, elle s'imputera, à due concurrence, sur le prix.

Si l'une des conditions suspensives ci-dessus stipulées ne se réalise pas selon les modalités sus-indiquées, elle sera restituée au BENEFICIAIRE.

Si toutes les conditions suspensives se réalisent, mais que le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option en respectant les modalités de validité et de délais ci-après stipulées, elle sera acquise de plein droit au PROMETTANT et remise à celui-ci par le notaire rédacteur des présentes.

Toutefois, la somme en question serait restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'existence de l'un des faits suivants :

Si le bien se révélait faire l'objet :

- de servitudes ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ;
- de servitudes conventionnelles produisant le même effet ;
- de privilèges, hypothèques, gages immobiliers ou saisies dont la mainlevée amiable ne pourrait être obtenue des créanciers inscrits par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur ;
- d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne permettraient pas sa jouissance dans des conditions normales.
- d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.

Si le PROMETTANT n'avait pas communiqué au BENEFICIAIRE ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier et la publication de l'acte de vente, devant entraîner la transmission au BENEFICIAIRE d'un droit de propriété incommutable. Cette communication devant comporter la remise :

- du titre de propriété ;
- la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.

En cas de non-respect par le PROMETTANT ou les précédents propriétaires d'une obligation administrative ou légale relative au bien.

Si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable, et enfin, d'une manière générale, si la non réalisation était imputable au PROMETTANT.

Il est expressément convenu que cette somme, non productive d'intérêts, ne constitue pas des arrhes mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien promis. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La vente pourra avoir lieu soit au profit du BENEFICIAIRE, soit au profit de toute personne physique ou morale que celui-ci se substituera.

Le BENEFICIAIRE sera tenu solidairement avec la personne substituée de tous les engagements pris envers le PROMETTANT aux termes de la promesse 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.

Si le tiers substitué entendait financer tout ou partie du prix au moyen d'un prêt soumis aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la substitution ne serait valable que si celui-ci a déjà obtenu le prêt nécessaire à son acquisition ou s'il justifie de son financement au moyen de deniers propres, ce dont il sera justifié par la mention manuscrite apposée aux termes de l'acte de substitution.

Enfin, le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes dont il ne pourra réclamer aucune restitution au PROMETTANT.

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

Ladite substitution devra être exercée dans les conditions et limites suivantes :

- Identité du substitué : Toute société civile immobilière dont le bénéficiaire sera associé majoritaire.
- Caractère de la substitution, étant précisé que sont interdites les cessions à titre onéreux lorsque le cédant est un professionnel de l'immobilier (art.52 Loi du 29 janvier 1993) : gratuit.
- Solidarité substituant-substitué : maintien.
- Sort du dépôt de garantie : remboursement entre le substitué et le substituant OU remboursement par le bénéficiaire et nouveau versement par le substitué.

En cas de constatation de ladite substitution lors de la réitération de l'acte authentique au profit du substitué en exposé préalable, le substituant, bénéficiaire aux présentes, s'engage à intervenir audit acte afin de constater la cession du bénéfice de la présente promesse.

Ce cessionnaire ne pourra pas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt définie aux présentes qui est personnelle au BÉNÉFICIAIRE et ne peut profiter qu'à ce dernier.

Pour le cas où le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE.

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.

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 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.

Agence nationale de l'habitat - Le PROMETTANT déclare n'avoir conclu aucune convention avec l'Agence nationale de l'habitat (A.N.A.H.) en vue d'effectuer des travaux de réparation et d'amélioration dans l'immeuble vendu, aux termes de laquelle il aurait pu prétendre à l'octroi d'une subvention.

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.

DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le notaire soussigné a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles, en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter **un bien immobilier à usage d'habitation** ou un fonds de commerce d'un établissement

recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'acte authentique ne peut être signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

En conséquence, le BENEFCIAIRE déclare ne pas avoir fait l'objet d'une telle condamnation.

Conformément à l'obligation qui lui en est faite aux termes des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 susvisé, le notaire rédacteur interrogera, sous forme électronique, le bulletin n°2 du casier judiciaire de l'acquéreur préalablement à la régularisation authentique de l'acte de vente.

Il est ici précisé que cette même législation s'applique aux associés ou mandataires sociaux en cas d'acquisition par une société civile immobilière ou une société en nom collectif.

FACULTE DE RETRACTATION

Le présent acte ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel d'un bien immobilier à usage d'habitation, il entre dans le champ d'application des articles L.271-1 et L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation. Il ne deviendra donc définitif qu'après l'expiration d'un délai de dix jours pendant lequel le BENEFCIAIRE dispose d'un droit de rétractation.

Le délai de rétractation courra à compter du lendemain de cette remise.

Il est ici rappelé:

- qu'en vertu de l'article 642 du Nouveau Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,

- et qu'en vertu des dispositions de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil, il appartient au BENEFCIAIRE de prouver qu'il a exercé sa faculté de rétractation dans le délai imparti.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFCIAIRE ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, le BENEFCIAIRE pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique. Si le BENEFCIAIRE décidait

d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Le BENEFICIAIRE déclare :

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé qu'une copie des présentes lui sera notifiée par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception électronique par les soins du notaire susnommé,
- que le délai de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de ladite lettre, étant précisé que s'agissant d'un envoi par lettre recommandée électronique, le délai commencera à courir à compter du lendemain de la date d'envoi inscrite sur la preuve de dépôt et d'envoi.
- que le dernier jour est le dixième jour suivant.
- qu'un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
- que la rétractation par courrier recommandé ou par acte de commissaire de justice doit être envoyée au plus tard le dernier jour du délai.
- que le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant (article 642 du Code de procédure civile).

Le PROMETTANT mandate expressément l'Office de Maître **Emmanuelle PAQUET** à l'effet de recevoir la notification éventuelle de cette rétractation.

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Le BENEFICIAIRE déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, le bénéficiaire autorise expressément le notaire soussigné à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse suivante ---@--- qu'il affirme être son adresse personnelle.

Les notifications par lettre recommandée avec accusé de réception pourront être réceptionnées et signées indifféremment par l'un ou l'autre des époux bénéficiaires, qui se donnent respectivement pouvoir à cet effet.

DROITS DE PREEMPTION

Il est ici spécialement précisé que la présente convention engage les parties sous réserve du non-exercice d'un droit de préemption par leur titulaire.

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

Il est convenu qu'il en sera de même en cas de saisie par un titulaire de droit de préemption d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente.

En cas d'exercice du droit de préemption par son titulaire à des conditions différentes de celles stipulées aux présentes, le promettant restera seul décisionnaire des suites à y donner, le bénéficiaire s'interdisant dans cette hypothèse d'élever une quelconque contestation contre ladite décision de préemption, et renonçant à se prévaloir de la présente promesse.

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, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

DECES - DISSOLUTION

En cas de décès du PROMETTANT ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, la présente promesse ne sera pas caduque et sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

Il en sera de même en cas de dissolution anticipée volontaire du PROMETTANT personne morale.

En cas de décès du BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 de faire procéder à cette formalité ultérieurement,

s'il le juge utile.

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.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à **tout clerc ou collaborateur de l'étude**, à l'effet de dresser tout acte complémentaire qui serait nécessaire pour permettre la publication des présentes au service de la publicité foncière.

DEMANDE DE PIECES

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur 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.

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

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire rédacteur des présentes.

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.

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : « *Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.* »

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.

GEL DES AVOIRS

Les parties sont informées que le Notaire soussigné est tenu d'une obligation de vérification systématique du registre des personnes physiques et morales soumises aux mesures de gel des avoirs, auprès du Trésor Public. En fonction du résultat, le Notaire peut être tenu d'une obligation d'information du Ministère en charge de l'Economie, et s'abstenir de toute mise à disposition des fonds ou ressources économiques.

Le Notaire est de plus tenu de conserver la preuve de cette vérification (PDF horodaté par exemple).

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- 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,
- 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.

Pour assurer leur publicité, les biens immobiliers sont diffusés par annonce sur le site internet du Responsable de traitement et des sites partenaires.

Dans le cadre de la négociation immobilière, les données sont conservées jusqu'à 6 mois pour les données liées à la recherche d'un bien en l'absence de renouvellement de la demande. Les données nécessaires au traitement sont

supprimées ou archivées après le solde des comptes ou la ruptures des relations contractuelles. S'agissant des suites de la négociation, 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, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez 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 **TRENTE-CINQ** pages.

Fait et passé à **CHAMBLY**,
En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : --- - Mots rayés nuls : --- - Chiffres rayés nuls : --- - Lignes entières rayées nulles : --- - Barres tirées dans les blancs : ---	
---	--

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
	---, représentant COMMUNE DE PARMAN	
	Monsieur Fabian ARIAUDO	
	Madame Nadia MOAMMIN	
	Maître Emmanuelle PAQUET	