

Réinventons nos Cœurs de Ville

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE
DE VENDRE ET D'ACQUERIR
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
UN TERRAIN
A UN NON PARTICULIER**

Le terrain, au moment de la signature de la promesse, pourra :

- *Constituer une dépendance du domaine public de la commune. Dans ce cas, le terrain devra faire l'objet d'un déclassement préalablement à la signature de l'acte authentique*
- *Etre nu ou porté des constructions à conserver ou à démolir totalement ou partiellement*

La personne publique, propriétaire du terrain, à l'initiative de l'appel à projets, pourra être une personne publique autre qu'une commune.

En conséquence, cette trame de promesse synallagmatique de vente devra être adaptée à chacune des situations susceptibles d'être rencontrées par les parties.

Au-delà des clauses insérées dans la présente trame de promesse synallagmatique de bail à construction, les parties auront la possibilité d'adapter, de détailler d'autres engagements.

ENTRE

La ville de , collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de, domiciliée en l'hôtel de ville sis à(.....), identifiée au SIREN sous le numéro

Représentée par Monsieur agissant en qualité de maire de ladite commune et spécialement autorisé à réaliser la présente opération en vertu d'une délibération du Conseil municipal de ladite Commune en date du xx / xx /xxxx, et désignée ci-dessous indifféremment par les mots : « **la collectivité** » ou « **la ville** » ou « **le vendeur** »

D'une part,

ET

La Société dénommée _____, société au capital de _____ euros, dont le siège social est à _____, inscrite au registre du commerce et des sociétés de _____ sous le numéro _____, représentée par M. _____, et désignée ci-dessous par les mots : « **l'acquéreur** »

D'autre part,

IL EST EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

La ville de a lancé un appel à projets concernant un ténement foncier dont les caractéristiques sont les suivantes :

.....

Cet appel à projets a pour objectifs le transfert de droit immobilier, c'est-à-dire la cession en pleine propriété de bien appartenant à la collectivité en vue de la réalisation du projet par le porteur de projet lauréat.

Cette cession de foncier ne répondant pas à un besoin de la collectivité mais visant à permettre la réalisation d'un projet pour les besoins du porteur de projet est hors du champ de la commande publique

Règlement de consultation de l'appel à projets

La ville a établi un règlement de consultation de l'appel à projets duquel il résulte notamment ce qui suit rapporté par extrait :

.....
.....
.....

Aux termes d'une délibération en date du xx / xx / XXXX référencée n° le conseil municipal de la ville de a décidé :

- d'approuver le projet de promesse synalagmatique de vente (et a ainsi validé le choix du Lauréat sélectionné)
- d'habiliter Monsieur le maire à signer la promesse synalagmatique de vente

Le caractère définitif de cette délibération constitue une condition suspensive visée à l'article 11 de la présente promesse.

Il est précisé que cette délibération a été précédée d'un avis délivré par la Direction Départementale des Finances Publiques de conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 alinéa 3 du Code Général des Collectivités Territoriales. Une copie de cet avis est annexée à la présente.

Description sommaire du programme de construction

En cas de signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur réalisera, sur l'emprise du terrain objet de l'appel à projets, le programme de construction suivant :

- Xxx
- Xxx
- Xxx

Conditions d'occupation actuelle des biens immobiliers

.....
.....
.....

Domanialité des biens immobiliers

.....
.....
.....

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Sommaire

1. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE	6
2. DESIGNATION	6
3. PRIX DE VENTE	7
4. GARANTIE BANCAIRE	8
5. INDEMNITE EN CAS DE NON-RESPECT DU PROGRAMME	8
6. SANCTIONS	9
7. DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA VENTE	9
8. TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE	10
9. INFORMATIONS RELATIVES AU TERRAIN	10
9.1. DECLARATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	10
9.2. MINES ET CARRIERES	11
9.3. REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSECTES XYLOPHAGES	11
9.4. DECLARATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS	12
10. CONDITIONS ET CHARGES	14
11. CONDITIONS SUSPENSIVES	16
11.1 LA PRESENTE VENTE EST FAITE SOUS LES CONDITIONS SUSPENSIVES SUIVANTES :	16
11.2. LA RENONCIATION AUX CONDITIONS SUSPENSIVES	18
11.3 ABSENCE DE RETROACTIVITE DE LA CONDITION	19
11.4 REALISATION OU DEFAILLANCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES	19
12. DECLARATION FISCALES DE LA VENTE	19
12.1 TVA	19
12.2 DROITS D'ENREGISTREMENT	20
13. FRAIS	21
14. LITIGES	21
15. ELECTION DE DOMICILE	21
16. LISTE DES ANNEXES	21

1. Promesse synallagmatique de vente

La collectivité s'engage à vendre à la société _____, qui s'engage à acquérir, chacune sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 11 de la présente promesse ainsi qu'au prix et sous les modalités prévues au présent acte, le terrain dont la désignation suit, formant la parcelle cadastrée _____ telle qu'elle est délimitée sur le plan ci-joint et visé par les parties.

2. Désignation

Sur la commune de, un terrain d'une surface d'une surface (approximative) de ...

ou :

La description du terrain résulte d'un bornage établi par Monsieur _____, Géomètre à _____ joint en annexe à la présente promesse synallagmatique de vente.

En cas de vente partielle du terrain, prévoir un document d'arpentage

L'origine de propriété du terrain objet de la présente promesse de vente sera établie dans l'acte authentique de vente.

L'acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins et fut-elle supérieure au vingtième.

3. Prix de vente

3.1

Option 1 - La présente vente est faite au prix TTC de ____ **lettres** ____ Euros (____ **chiffres** ____ TTC), TVA sur marge incluse, au taux en vigueur lors de la signature de l'acte authentique, étant précisé, à titre indicatif, que le taux de TVA applicable à la présente mutation est actuellement de, soit un prix HT de ____ **lettres** ____ Euros (____ **chiffres** ____ HT), déterminé ainsi qu'il est dit à l'article 12.1 ci-après.

Option 2 - La présente vente est faite au prix, hors TVA, de ____ **lettres** ____ Euros (____ **chiffres** ____ HT), TVA en sus au taux en vigueur lors de la signature de l'acte authentique, étant précisé, à titre indicatif, que le taux de TVA est actuellement de ____ %.

3.2.

Chaque fraction du prix due postérieurement à la signature de la présente promesse de vente sera révisée en fonction de la variation de l'index national des travaux publics TP 01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la Concurrence, par application à la somme due à chaque échéance du rapport I/I₀ dans lequel :

I₀ : dernier indice connu 15 jours avant la date de signature des présentes, soit ____ points.

I : dernier indice connu 15 jours avant la date de chaque échéance considérée.

Au cas où la durée entre le mois afférent à l'indice I₀ et le mois afférent à l'indice I se révélerait supérieure à la durée séparant la date de signature des présentes de la date de l'échéance considérée, l'indice I serait l'indice afférent à un mois antérieur, de façon à ce que la durée prise en compte pour la variation de l'indice soit au plus égale à la durée écoulée entre la signature et l'échéance.

3.3. Modalités de paiement du prix

Le prix sera réglé à la collectivité à la signature de l'acte authentique.

Ou selon d'autres modalités à définir entre les parties

4. Garantie bancaire

4.1

L'acquéreur s'oblige à fournir au vendeur la caution d'un établissement financier préalablement agréé par le vendeur, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2021 et 2026 du Code civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2032 et 2039 du Code civil, le paiement du prix, frais, accessoires, droits, taxes, indemnités et intérêts dus au titre du présent compromis.

4.2

Le dit cautionnement devra être fourni dans un délai de ...

5. Indemnité en cas de non-respect du programme

5.1

Au cas où l'acquéreur aurait construit ou souhaiterait construire, dans un délai de cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique, une surface de plancher supérieure à celle qui est prévue au programme fixé à l'article 10.2 ci-dessous, il serait redevable d'une indemnité calculée sur la base de :

- ____ euros pour les logements,
- ____ euros pour les bureaux,
- ____ euros pour ____

par m² de surface de plancher réalisé ou à réaliser en dépassement du programme susvisé, taxes et frais en sus.

Ces montants sont fixés valeur 15 jours avant la signature des présentes. Ils subiront, le cas échéant, une augmentation ou une diminution proportionnelle à l'augmentation ou à la diminution de l'indice TP 01 publié à l'échelon national (dernier indice connu lors du paiement de l'indemnité par rapport au dernier indice connu 15 jours avant la signature des présentes, soit ... points).

L'indemnité correspondante sera versée aux échéances suivantes :

- le premier tiers 3 mois après la constatation du dépassement ou la délivrance (purgée de tout recours) du permis de construire les surfaces en dépassement ;
- le second tiers 3 mois après la date fixée pour le premier versement ;
- le solde 6 mois après la date fixée pour le premier versement.

L'indemnité ci-dessus sera versée à la collectivité.

5.2

Il est précisé qu'il n'y aura lieu à aucune indemnité ni diminution de prix au profit de l'acquéreur, pour le cas où celui-ci ne réaliserait pas la totalité du programme fixé à l'article à l'article 10.2 ci-dessous

6. SANCTIONS

L'inobservation ou l'inexécution des clauses du présent compromis, notamment en ce qui concerne les modalités de paiement et le respect des conditions particulières fixées à l'article 10 ci-dessous, ainsi que les conséquences de son éventuelle résolution, seront sanctionnées et réglées dans les conditions précisées ci-après :

Par ailleurs, il est expressément convenu que le délai prévu pour que l'acquéreur dépose sa demande de permis de construire commence à courir à compter de la signature des présentes.

7. Durée et mode de réalisation de la vente

7.1.

En cas de réalisation des conditions suspensives, les parties s'obligent à réaliser la vente promise par la signature de l'acte authentique.

L'acte authentique constatant la vente sera reçu par Maître _____, notaire à _____ (avec éventuellement la participation de Maître _____, notaire de l'acquéreur exerçant à _____), dans le délai maximum d'un mois à compter de la dernière condition suspensive réalisée.

Si ce délai n'était pas respecté, la présente vente n'en demeurerait pas moins valable et le solde du prix serait exigible à l'expiration de ce délai.

La survenance de cette date sans que l'acte authentique ait été réalisé n'est pas extinctive des droits de l'une ou de l'autre des parties, mais ouvre la possibilité pour chacune d'elles de mettre l'autre en demeure de réaliser ses obligations.

7.2.

Si, l'option étant levée et toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refusait à régulariser l'acte authentique constatant la vente dans le délai ci-dessus prévu, la partie victime de la défaillance aura la possibilité dix jours après une mise en demeure restée infructueuse d'avoir à régulariser la vente et à son seul choix :

- d'agir en exécution forcée de la convention, devant toute juridiction compétente ou de demander judiciairement la résolution,
- de constater la résolution de plein droit du contrat, sans qu'il soit nécessaire d'exercer une action judiciaire à cette fin.

La mise en demeure sera valablement effectuée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile réel ou au domicile élu.

En cas de résolution de la vente dans les conditions ci-dessus au titre soit de la clause résolutoire expresse, soit de la résolution judiciaire, la partie victime de la défaillance aura droit à titre de clause pénale à une somme forfaitairement à 10 % du prix de vente.

Si la partie victime de la défaillance préfère poursuivre l'exécution des présentes par voie judiciaire, il sera dû par son cocontractant défaillant, à titre de clause pénale moratoire, une somme de un pour mille du prix d'acquisition par jour de retard à compter du jour de la réception de la mise en demeure d'avoir à régulariser, et sans que la partie défaillante puisse se prévaloir du paiement de cette astreinte pour différer la régularisation de la vente.

La présente clause pénale est indépendante de l'avant-contrat, de sorte qu'elle ne sera pas anéantie par la résolution ci-dessus prévue et au contraire, jouera totalement dans le cas de mise en œuvre de la clause de résolution expresse ou dans le cas de résolution judiciaire.

8. Transfert de propriété – entrée en jouissance

Le transfert de propriété et la prise de possession sont reportés et subordonnés à la date de signature de l'acte authentique.

Si l'acquéreur en fait la demande, il pourra toutefois être autorisé, dans un délai qui sera fixé par la réponse à sa demande, si celle-ci est accueillie favorablement, à pénétrer sur le terrain pour y effectuer les études, les mesures etc., nécessaires à la mise au point de son projet.

Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols et à la condition de remettre les terrains dans l'état où ils étaient avant les sondages.

9. Informations relatives au terrain

9.1. Déclaration relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

Option 1 : si le vendeur a connaissance de l'exploitation antérieure d'installation classée soumise à autorisation sur le site

En application des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement, le vendeur déclare que les terrains objet des présentes ont servi, pour partie, d'assiette aux installations classées suivantes :_____

Pour autant qu'il les connaisse, le vendeur déclare que l'exploitation de ces installations a pu générer les inconvénients ou dangers suivants :_____

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en prendre acte.

Il déclare en faire son affaire, sans recours de quelque sorte contre le vendeur concernant les conséquences d'une éventuelle pollution des terrains vendus.

Il lui appartiendra d'en tenir compte pour la réalisation de son projet.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement.

Option 2 : si le vendeur n'a pas connaissance de l'exploitation antérieure d'installation classée soumise à autorisation sur le site

En application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

- qu'à sa connaissance, aucune installation classée soumise à autorisation n'a été exploitée sur le terrain vendu,
- qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le terrain vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du dernier alinéa de l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

9.2. Mines et carrières

Option 1 : une mine a été exploitée dans le tréfonds du terrain

En application des dispositions de l'article L. 154-2 du Nouveau Code Minier, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît, qu'une mine a été exploitée dans le tréfonds des terrains objet des présentes :

_____ délivrer toute information utile _____

Pour autant qu'il les connaisse, le vendeur déclare que l'exploitation de ces installations a pu générer les inconvénients ou dangers suivants :

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en prendre acte sans recours contre le vendeur de ce chef. Il lui appartiendra d'en tenir compte pour la réalisation de son projet.

Option 2 : aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds du terrain

En application des dispositions de l'article L. 154-2 du Nouveau Code Minier, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

- qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds du terrain vendu,
- qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le terrain vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions des articles L.155-4 et L.155-5 du Nouveau Code Minier.

9.3. Règlementation relative aux insectes xylophages

Les parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 relative à la prévention et à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, et notamment les obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles contaminés ainsi que des sanctions applicables en cas de manquement.

Option 1 : bien situé dans une zone non contaminée

A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas situé, à ce jour, dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, ainsi qu'il résulte d'une lettre de la mairie du lieu de situation du bien vendu, demeurée ci-annexée, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans le bien désigné ci-dessus.

En conséquence, l'acquéreur prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur, en cas de présence de termites ou autres insectes xylophages.

Option 2 : bien situé dans une zone contaminée, mais aucune présence n'est révélée

A cet égard, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans un secteur contaminé ou susceptible de l'être ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L. 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article L.133-6 du même Code, un état établi le ____, par ____, ne révélant la présence d'aucune termite est annexé aux présentes en annexe.

En conséquence, l'acquéreur prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur, en cas de présence de termites ou autres insectes xylophages.

Option 3 : bien situé dans une zone contaminée et infestée

A cet égard, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans un secteur contaminé ou susceptible de l'être ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L. 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article L. 133-6 du même Code, un état établi le ____, par ____, révélant la présence de termites est annexé aux présentes en Annexe.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de cet état et en posséder une copie, et vouloir faire son affaire personnelle des mesures à prendre à l'effet de remédier à cette situation (destruction des insectes et traitement préventif pour l'avenir) et en supporter seul le coût. Il déclare également renoncer à toute réclamation de ce chef à l'égard du vendeur.

9.4. Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 III du Code de l'Environnement et de son décret d'application, les parties déclarent avoir connaissance d'un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs intervenu pour le département du ____ le ____.

Etat des risques

Option 1 – la commune n'est pas listée

Les informations mises à disposition par le préfet ne font pas mention de l'existence sur la commune ____ de plans de prévention des risques.

Option 2 – la commune est listée

La commune de ____, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de ____, des plans de prévention des risques suivants :

Le vendeur déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les biens sont (ou ne sont pas) inclus dans leur périmètre.

Ce plan avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexé aux présentes et visé par les parties.

L'acquéreur prend acte de cette information et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, et s'interdire tout recours à ce sujet contre le vendeur. Il lui appartiendra d'en tenir compte pour la réalisation de son projet.

L'acquéreur est informé que s'il décide de donner ces biens en location, il devra faire mention de l'inclusion de ces biens dans ce plan de prévention des risques dans le bail lui-même à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer.

Zone de sismicité

Option 1 – La commune de ____ n'est pas située dans une zone de sismicité.

Option 2 – La commune de ____ est située dans une zone de sismicité de niveau ____.

Le cas échéant : un PPR « séisme » a été approuvé par arrêté préfectoral le _____. Ce PPR définit x zones :

L'acquéreur prend acte de cette information et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, et s'interdire tout recours à ce sujet contre le vendeur. Il lui appartiendra d'en tenir compte pour la réalisation de son projet.

Déclaration relative aux sinistres

Option 1 – pas de sinistres

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances, et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Option 2 – sinistres indemnisés

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens ci-dessus désignés ont subi les sinistres suivants :

pour lesquels il a été indemnisé en application de l'article L. 125-2 du Code des Assurances.

Par ailleurs, les propriétaires précédents l'ont informé que les biens avaient subi les sinistres suivants :

pour lesquels ils ont été indemnisés en application de l'article L. 125-2 du Code des Assurances.

Commentaire : Si un tiers a formé un recours, non encore définitivement jugé, contre un acte administratif nécessaire à l'opération (document d'urbanisme applicable sur la zone, etc.), il est indispensable d'en faire mention dans la promesse de vente : en effet, le vendeur doit donner tout renseignement sur la "situation" du bien vendu.

Sinon, l'acquéreur risque de demander en justice l'annulation du compromis, avec éventuellement dommages-intérêts, s'il ne peut réaliser son programme en temps voulu.

10. Conditions et charges

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et, en outre, aux conditions particulières suivantes :

10.1.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées dans le règlement de consultation de l'appel à projets et ses annexes ainsi qu'au règlement du plan local de l'urbanisme ci-joint à la présente promesse, dont l'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.

10.2

L'acquéreur s'engage à construire sur le terrain cédé et à ne construire que le programme suivant :

A minima :

- logements : x m² de surface de plancher
- commerces : y m² de surface de plancher
- bâtiments à usage d'activités économiques : z m² de surface de plancher
- _____

Au cas où l'acquéreur ne respecterait pas cet engagement, il serait redevable à la collectivité d'une indemnité calculée comme il est écrit à l'article 5 ci-avant

10.3

L'acquéreur s'engage à réaliser les constructions conformément au permis de construire et aux pièces délivrées par l'acquéreur dans le cadre de l'appel à projets lancé par la ville.

10.4

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

A ce titre, la collectivité s'oblige à ne pas aliéner le bien promis en vente et à ne pas le grever de droits réels (hypothèque, usufruit, usage et habitation, servitude etc.) et à ne pas le donner en location d'ici la réalisation des présentes par acte authentique de vente.

10.5

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, la parcelle de terrain promise à la vente n'est pas actuellement grevée d'inscriptions de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

De la même manière, le vendeur déclare que le terrain objet des présentes est libre de toute location ou occupation à ce jour.

10.6

Le vendeur 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 bureau des hypothèques.

10.7

L'acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives si elles existent

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a consenti aucune servitude particulière sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la loi, des règles d'urbanisme applicable au terrain objet de la présente promesse de vente.

Si servitudes : les relater

10.8.

Le vendeur fera son affaire de la résiliation des contrats d'assurances le cas échéant en cours ainsi que tous les abonnements (eau, gaz, électricité, etc ...) et en acquittera les quittances, ce dont il devra justifier.

10.9.

Le vendeur s'oblige à entretenir le bien promis en vente, à le maintenir dans son état actuel et à s'abstenir de procéder à toute transformation sans l'accord exprès et écrit de l'acquéreur.

10.10.

L'acquéreur acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les contributions, taxes et cotisations de toute nature auxquelles les biens vendus sont soumis. De convention expresse entre les parties, l'acquéreur remboursera

immédiatement au vendeur le prorata de la taxe foncière, du jour fixé pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, ainsi que toutes taxes foncières réclamées au vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service des Contributions Directes n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

10.11.

Le vendeur et l'acquéreur s'obligent en cas de levée d'option et de réalisation des conditions suspensives, à fournir au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente toutes les pièces (pièces d'état civil, titres de propriété, documents administratifs, juridiques ou techniques) et les renseignements qui lui seraient nécessaires pour établir l'acte authentique constatant la vente.

10.12

Le vendeur et l'acquéreur déclarent jouir de toute leur capacité civile et le vendeur précise avoir la libre disposition de l'immeuble objet des présentes.

10.13.

L'acquéreur et ses ayants-cause demeurent seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers ou au vendeur par ses constructions ou ouvrages ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grue, etc.) notamment en ce qui concerne les troubles dans la réception des émissions de radio ou de télévision et ce, nonobstant la circonstance que le programme ou le plan des constructions ou des ouvrages résulte d'une obligation imposée à l'acquéreur par la présente promesse de vente.

11. Conditions suspensives

11.1 La présente vente est faite sous les conditions suspensives suivantes :

11.1.1 Purge du droit de préemption

La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive de la purge des droits de préemption pouvant grever la parcelle de terrain, objet des présentes.

Le bénéficiaire du droit de préemption urbain devra renoncer à l'exercice de son droit sous 2 mois maximum suivant la saisine de la collectivité par le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique. Les notifications aux fins de purge du droit de préemption devront être faites dans le délai de ____ mois maximum de la présente promesse de vente.

11.1.2 L'obtention du permis de construire

L'acquéreur est autorisé dès à présent par le vendeur à déposer une demande de permis de construire et s'oblige à effectuer le dépôt d'un dossier complet et conforme aux dispositions des documents d'urbanisme applicables dans un délai de ____ mois maximum.

L'acquéreur s'oblige à tout mettre en œuvre pour que sa demande aboutisse dans le délai ci-avant fixé.

L'acquéreur s'oblige à faire procéder à l'affichage réglementaire dans le délai de 8 jours à compter de sa réception, de l'arrêté municipal de permis de construire, à faire constater à ses frais par constat d'huissier l'affichage sur le terrain et en mairie dans les 5 jours à compter de cet affichage et dans les 5 jours à compter de l'expiration du délai de recours des tiers. Il s'oblige en outre à justifier de ses diligences par la remise au vendeur et au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente des copies de ces constats dans les 8 jours de leur établissement.

La réalisation de la condition suspensive s'entend de la délivrance par le maire de la commune de ____ d'un arrêté de permis de construire n'ayant pas fait l'objet de recours en annulation ou en suspension émanant de tiers pendant le délai de 2 mois à compter de l'affichage continu sur le terrain ni d'un retrait par la commune pendant le délai de 3 mois à compter de la délivrance.

11.1.3 Délibérations du conseil municipal de la ville devenues définitives

Délibération autorisant la signature de la promesse

Que soit obtenu la justification du caractère exécutoire et définitif par absence de recours, déféré préfectoral et retrait de la délibération de la commune autorisation la signature de la promesse

Délibération décidant le déclassement du terrain

Que soit obtenu la justification du caractère exécutoire et définitif par absence de recours, déféré préfectoral et retrait de la délibération de la commune décidant du déclassement par anticipation du terrain

(Si terrain constitue une dépendance du domaine public de la collectivité)

11.1.4 Origine de propriété

La promesse de vente est conclue sous la condition suspensive qu'il soit établi une origine de propriété régulière.

11.1.5

La promesse de vente est conclue sous la condition suspensive que l'acquéreur n'ait pas été déclaré en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire avant la signature de l'acte authentique.

11.1.6

La promesse de vente est conclue sous la condition suspensive

- « que les études de sol et les sondages qui seront réalisés par l'acquéreur à ses frais ne révèlent pas l'existence d'une pollution de quelque nature que ce soit qui serait incompatible avec la réalisation du programme fixé aux articles 10.2 et 10.3 ci-dessus (ou *possibilité d'insérer un seuil de prise en charge*), avant le ____.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra toujours y renoncer. »

- « que les études de sol et les sondages qui seront réalisés par l'acquéreur à ses frais ne révèlent pas la nécessité liée aux particularités du terrain de réaliser des fondations spéciales entraînant un surcoût de plus de ...% par rapport au coût de fondations normales envisagées par lui dans le cadre de sa demande de permis de construire le programme aux articles 10.2 et 10.3 ci-dessus, compte tenu des caractéristiques de la (des) construction(s) projetée(s), avant le ____.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra toujours y renoncer »

11.1.7. Archéologie préventive

La promesse de vente est conclue sous la condition suspensive

A préciser

Cette condition est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra toujours y renoncer. »

11.2. La renonciation aux conditions suspensives

Il est expressément convenu que chacune des conditions suspensives stipulées au(x) paragraphe(s) ____ de l'article 11.1, l'est au profit exclusif du vendeur. En conséquence, seul ce dernier pourra y renoncer avant l'expiration du délai de réalisation fixé.

Il est expressément convenu que chacune des conditions suspensives stipulées aux paragraphes ____ de l'article 11.1, l'est au profit exclusif de l'acquéreur. En conséquence, seul ce dernier pourra y renoncer avant l'expiration du délai de réalisation fixé.

L'acquéreur est informé que cette (ou ces) condition(s) sera(ont) considérée(s) comme réalisée(s) en application de l'article 1178 du Code Civil, si par sa faute ou sa négligence, il en empêchait la réalisation ou provoquait sa (leur) défaillance.

Il est expressément convenu que chacune des conditions suspensives stipulées aux paragraphes ____ de l'article 11.1 ci-dessus sont stipulées tant en faveur du vendeur que de l'acquéreur.

La renonciation devra être formalisée exclusivement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire rédacteur de l'acte de vente avant l'expiration du délai de réalisation des conditions suspensives, ou à lui remise contre récépissé dans le même délai.

11.3 Absence de rétroactivité de la condition

Lorsque les conditions suspensives seront réalisées, ou réputées réalisées par application de l'article 1178 du Code Civil, la vente se fera sans effet rétroactif.

11.4 Réalisation ou défaillance des conditions suspensives

En cas de réalisation des conditions suspensives, la vente sera exécutée aux conditions prévues à la présente promesse synallagmatique de vente.

A défaut de réalisation de l'une ou de plusieurs des conditions suspensives dans le délai prévu du fait de l'acquéreur, notamment si les autorisations administratives et/ou financières n'avaient pas été demandées ou si, l'ayant été, elles avaient été provisoirement refusées pour insuffisance du dossier, ou si l'acquéreur n'avait pas accepté de se soumettre aux modifications demandées par l'Administration -(et ne mettant pas en cause la réalisation du programme fixé aux articles 10.2 et 10.3 ci-dessus)- lui permettant d'obtenir ces autorisations, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé.

Si l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée dans le délai prévu pour tout autre motif, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé.

Si l'acquéreur avait réalisé des ouvrages avant la réalisation des conditions suspensives et que, l'une de ces conditions étant défaillie, la présente vente était réputée n'avoir jamais existé, ces ouvrages demeureraient acquis gratuitement à la collectivité, à moins que cette dernière ne préfère que les lieux ne soient remis en l'état originel aux frais de l'acquéreur, cela sans que la collectivité ait à lui verser une indemnité quelconque au titre de ces ouvrages.

12. Déclaration fiscales de la vente

12.1 TVA

(Option 1) La collectivité, venderesse déclare :

- être assujettie à la TVA,
- que ladite taxe sera acquittée sur imprimés CA3/CA4 à la recette des impôts de _____, où elle est pris en charge sous le numéro de dossier _____, et qu'elle est immatriculé à l'INSEE sous le numéro _____.
- et que l'acquisition par elle, du terrain faisant l'objet de la présente vente, ayant bénéficié des dispositions de l'article 1042 du CGI, n'a pas ouvert droit à déduction de la TVA.

En conséquence, la présente mutation est soumise à la TVA sur marge en application de l'article 268 du CGI, au taux en vigueur au jour de l'acte authentique, étant précisé, à titre indicatif, que le taux de TVA est actuellement de ____ (taux normal) ou ____ (taux réduit) (si l'acquéreur déclare remplir les conditions prévues à l'article 278 *sexies* du CGI).

La cession étant consentie pour un prix de vente TTC de ____ *lettres* ____ euros (____ *chiffres* ____ € TTC), la TVA due au titre de la présente mutation est établie sur la marge conformément à l'article 268 du CGI et s'élève à ____ *lettres* ____ euros (____ *chiffres* ____ €) au taux actuellement en vigueur.

(Option 2) La collectivité, venderesse déclare :

- être assujettie à la TVA,
- que ladite taxe sera acquittée sur imprimés CA3/CA4 à la recette des impôts de ____, où elle est pris en charge sous le numéro de dossier ____, et qu'elle est immatriculé à l'INSEE sous le numéro ____.
- et que l'acquisition par elle, du terrain faisant l'objet de la présente vente, a ouvert droit à déduction de la TVA.

En conséquence, la présente mutation est soumise à la TVA sur le prix total, au taux en vigueur au jour de l'acte authentique, étant précisé, à titre indicatif, que le taux de TVA est actuellement de ____ (taux normal) ou ____ (taux réduit) (si l'acquéreur déclare remplir les conditions prévues à l'article 278 *sexies* du CGI).

La cession étant consentie pour un prix de vente HT de ____ *lettres* ____ euros (____ *chiffres* ____ € HT), la TVA due au titre de la présente mutation s'élève à ____ *lettres* ____ euros (____ *chiffres* ____ €) au taux actuellement en vigueur, soit un prix de vente TTC de ____ *lettres* ____ euros (____ *chiffres* ____ € TTC)

12.2 DROITS D'ENREGISTREMENT

Déclarations de l'acquéreur : engagement de construire

L'acquéreur déclare :

- être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI,
- et que le terrain faisant l'objet de la présente vente est destiné à la construction de bâtiments couvrant avec ses dépendances nécessaires la totalité de la superficie, qu'il s'engage à achever dans le délai de 4 ans prescrit à l'article 1594-O-G du CGI ou de la prorogation éventuelle dont il aura bénéficié.

En conséquence, la mutation sera exonérée de droits d'enregistrement sous réserve du droit fixe de 125 euros conformément à l'article 691 bis du CGI.

Le présent acte précise l'objet et la consistance des travaux sur lesquels porte l'engagement (*il conviendra d'indiquer si les travaux prévus consistent en une construction nouvelle, en une surélévation à partir d'un immeuble existant ou à rendre celui-ci à l'état neuf, ou encore à terminer un immeuble inachevé*).

13. Frais

Tous les frais, droits, taxes et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes, y compris ceux de l'acte authentique et de l'inscription éventuelle du privilège de vendeur, seront à la charge de l'acquéreur.

14. Litiges

Tout litige relatif à l'exécution du présent compromis et à ses suites sera de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire dans le ressort desquelles est situé l'immeuble vendu.

15. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

pour le vendeur : _____

pour l'acquéreur : _____

16. Liste des annexes

Fait à _____, le _____

Etabli en deux (2) exemplaires;

Pour le vendeur..... Pour l'acheteur