

100946301  
BPS/NPO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,  
Le**

**A MONTARGIS (Loiret), 61, rue Coquillet, Centre d'Activités Saint-Roch,  
au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Benoit PINTO, Notaire Associé de la Société par Actions  
Simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL SAINT ROCH », titulaire d'un Office  
Notarial à MONTARGIS, 61, rue Coquillet, Centre d'Activités Saint-Roch,  
identifié sous le numéro CRPCEN 45052,**

**Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **PROMETTANT**

La communauté d'agglomération dénommée **AGGLOMERATION  
MONTARGOISE ET RIVES DU LOING**, Etablissement Public de Coopération  
Intercommunal, dont le siège est à MONTARGIS (45200), 1 rue du Faubourg de la  
Chaussée, identifiée sous le numéro SIREN 244 500 203 et immatriculée au Registre  
du Commerce et des Sociétés d'ORLEANS.

##### **BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **MARAMEE**, Société civile immobilière au capital de  
1000,00 €, dont le siège est à CHEVILLON-SUR-HUILLARD (45700), 15 CHEMIN DE  
L'EPINEAU, identifiée au SIREN sous le numéro 890152648 et immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés d'ORLEANS CEDEX 1.

##### **QUOTITES VENDUES**

La communauté d'agglomération dénommée **AGGLOMERATION  
MONTARGOISE ET RIVES DU LOING** vend la pleine propriété du BIEN.

### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée MARAMEE fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du BIEN.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

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

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

#### **Concernant la société MARAMEE**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- L' AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING est représentée à l'acte le Président de la communauté d'agglomération agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement délégués aux termes de la délibération du conseil communautaire en date du **3 Février 2026**.

- La Société dénommée MARAMEE est représentée à l'acte par Madame Melynda MOMON et Monsieur Matthieu DRONE, en leurs qualités de seuls et uniques associés de la société MARAMEE, ayant à cet égard ensemble la pleine et entière capacité à agir au nom et pour le compte de la SCI.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au BIEN, ainsi qu'à son usage, dont il a

personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

Pareillement, le BENEFICIAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

**Le devoir d'information est donc réciproque.**

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le PROMETTANT est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les PARTIES attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

**DOMAINE PRIVE**

Les présentes sont établies conformément aux dispositions de l'article L 2221-1 du Code de la propriété des personnes publiques qui dispose que, ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil, que les personnes publiques **gèrent librement leur domaine privé** selon les règles qui leur sont applicables.

**Aux termes de l'acte reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 portant vente par l'ETAT à l'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING, il a été indiqué ce qui suit :**

« (...) »

**DECLASSEMENT PREALABLE**

*Aux termes d'un arrêté en date du 16 septembre 2015, dont le contenu est ci-après littéralement rapporté, la caserne GUDIN figurant au cadastre sous les références cadastrales suivantes sur la commune d'AMILLY section CH numéros 385, 386, 391 et 415 et sur la commune de MONTARGIS section AP numéros 131, 196 et 278 a été déclassée du domaine public de l'Etat :*

**(...) ARRETE PORTANT DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT DE LA CASERNE GUDIN A MONTARGIS**

**(ANCIENNE ECOLE DE GENDARMERIE)**

**Le PREFET DE LA REGION CENTRE-VAL DE LOIRE  
PREFET DU LOIRET**

*Vu le code général de la propriété des personnes publiques (partie législative) et notamment ses articles L.2141-1 et L.3211-1,*

*Vu le code général de la propriété des personnes publiques (partie réglementaire) relatif à l'aliénation des biens du domaine privé de l'Etat, et notamment ses articles R.3211-1 à R.3211-8,*

*Vu le décret n°2008-1248 du 1<sup>er</sup> décembre 2008 relatif à l'utilisation des immeubles domaniaux par l'Etat et ses établissements publics, notamment son article 7 ;*

*Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements, notamment son article 19,*

*Vu la correspondance du ministre de l'intérieur, Secrétariat général, DEPAFI, du 24 août 2012 ;*

**CONSIDERANT** que l'emprise dénommée caserne GUDIN, ancienne école de Gendarmerie sise rue André Coquillet à MONTARGIS et rue des bleuets à AMILLY est inscrite au référentiel du parc immobilier de l'Etat sous les n°RE-FX 153246 ET 124330 et est cadastrée :

<b>MONTARGIS</b>			<b>AMILLY</b>			
SECTION	NUMERO	SUPERFICIE	SECTION	NUMERO	SUPERFICIE	TOTAL
AP	131	39 756m <sup>2</sup>	CH	385	5 296 m <sup>2</sup>	
AP	196	271 m <sup>2</sup>	CH	386	8 012 m <sup>2</sup>	
AP	278	92 m <sup>2</sup>	CH	391	2 718 m <sup>2</sup>	
			CH	415	655 m <sup>2</sup>	
		40 119 m <sup>2</sup>			16 681 m <sup>2</sup>	56 800 m <sup>2</sup>

**CONSIDERANT** que les parcelles ci-dessus désignées sont devenues inutiles à la gendarmerie nationale suivant une décision d'inutilité du 24 août 2012 et que la gendarmerie a demandé que soit engagée la procédure de cession de cette emprise,

**CONSIDERANT** qu'une caserne de gendarmerie rentre dans le domaine public de l'Etat, que les biens du domaine public sont inaliénables suivant les articles L3111-1 et L3111-2 du code général de la propriété des personnes publiques et qu'un déclassement préalable du domaine public est nécessaire avant toute cession,

**CONSIDERANT** en conséquence que les sept parcelles citées ci-dessus n'ont plus à faire partie du domaine public de l'Etat,

**SUR PROPOSITION** du secrétaire général de la Préfecture du Loiret :

#### ARRETE

**Article 1 :** Est prononcé le déclassement de l'immeuble ci-dessus référencé

**Article 2 :** Le secrétaire général de la Préfecture du Loiret est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et dont ampliations seront adressés à :

- M. le ministre de l'Intérieur –DEPAFI
- M. le directeur régional des finances publiques-division France Domaine, à Orléans (...)

Une ampliation de cet arrêté est annexée aux présentes après mention **(annexe n°6)**

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,
- que le **BIEN** est toujours désaffecté à ce jour. (...) »

#### DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté d'agglomération est spécialement autorisé à réaliser la présente opération en vertu de la délibération n° xxxxx en date du 03 février 2026, régulièrement télétransmise à la préfecture d'ORLEANS en date du xxxxxxx, dont une copie est annexée aux présentes.

### **CONDITION DETERMINANTE DES PRESENTES**

Le représentant de la communauté d'agglomération déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L2131-6 du Code général des collectivités territoriales sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité n'est pas expiré. La délibération reste susceptible de recours pour excès de pouvoirs devant le Tribunal Administratif ce dont les parties sont informées.
- que la vente **faisant suite aux présentes ne pourra donc être conclue que sous réserve du caractère définitif de la présente délibération.**

À défaut, les Parties retrouvent leur pleine et entière liberté sans qu'aucune indemnité ne soit due de part et d'autre.

### **OBJET DU CONTRAT**

#### **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à vendre au BENEFICIAIRE qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.
- 

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

#### **A MONTARGIS (LOIRET) (45200) 106 Rue André Coquillet,**

Le bâtiment 4, dénommé "Bâtiment 4, " situé dans un ensemble immobilier de grande superficie, situé à proximité du centre-ville de MONTARGIS dans une zone pavillonnaire.

Cet ensemble compte une trentaine de bâtiments, tous numérotés par l'apposition d'une plaque portant un numéro sur chaque bâtiment.

Cet ensemble constitutif de ce qui est communément désigné sous le terme de "la Caserne Gudin".

Il est ici précisé que l'ensemble des bâtiments ont été vandalisés: vitres brisées, câbles électriques arrachés, robinets volés, faux plafonds arrachés, lavabos cassés etc ....

L'ensemble immobilier n'ayant plus d'affectation depuis de nombreuses années n'a pas été entretenu et les bâtiments présentent de fortes dégradations liées au temps

Cet ensemble immobilier de grande superficie, situé à proximité du centre-ville de Montargis dans une zone pavillonnaire, compte une trentaine de bâtiments, tous numérotés par l'apposition d'une plaque portant un numéro sur chaque bâtiment.

Autour de la place d'Armes (bâtiments n°01 à 05, 07, 09 et 10) les constructions ont été édifiées en 1877 en pierre enduite, parements briques autour des ouvertures, toitures en tuile mécanique et huisseries en bois ou en PVC en fonction des bâtiments.

D'autres bâtiments ont été édifiés ultérieurement entre 1950 et 1980.

L'ensemble des bâtiments ont été vandalisés : vitres brisées, câbles électriques arrachés, robinets volés, faux plafonds arrachés, lavabos cassés.

Bâtiment n°04

Construction de 1877 accolée au n°003 avec un rez-de-chaussée à usage de locaux techniques et de garages.

Premier étage : salle de réunion et de formation et combles à usage de bureaux d'instructions.

SBHO de 190m<sup>2</sup>

SDP de 570m<sup>2</sup>

Et son terrain d'assiette comprenant également le terrain ou figure actuellement **les bâtiments numéros 3, 35 et 36 correspondants aux anciennes prisons et annexes qui seront préalablement à la vente, démolis par l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing.**

Précision étant ici faite que l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a obtenu en date du 25 novembre 2024 un permis de démolir purgé de tous recours concernant notamment les bâtiments 3, 35 et 36 .

Une copie est demeurée annexée.

Le BIEN disposera d'un accès à la Rue Coquillet et au site de la Caserne Gudin de par les servitudes dont il sera question ci-après.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	490	RUE ANDRE COQUILLET	00 ha 10 a 26 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les documents suivants sont annexés ci-après :

Un extrait de plan cadastral,

Le plan de numérotage des bâtiments,

L'extrait cadastral modèle 1,

Une photographie aérienne issue du site géoportail.

### **Division cadastrale**

La parcelle, sise sur la commune de MONTARGIS, originellement cadastrée section AP numéro 482 lieudit RUE ANDRE COQUILLET pour une contenance de deux hectares soixante-dix-huit ares dix-sept centiares (02ha 78 17ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section AP numéro 490 au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AP numéro 491 lieudit RUE ANDRE COQUILLET pour une contenance de deux hectares soixante-sept ares quatre-vingt-dix centiares (02ha 67a 90 ca),

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Monsieur HABRAN géomètre expert à MONTARGIS, le 17 décembre 2025 sous le numéro 1537H.

Le plan matérialisant la division, signé par le vérificateur du cadastre en date du 5 Janvier 2026, est annexé.

### **Rappel de divisions cadastrales**

La parcelle, sise sur la commune de MONTARGIS, originellement cadastrée section AP numéro 131 lieudit RUE ANDRE COQUILLET pour une contenance de trois hectares quatre-vingt-dix-sept ares cinquante-six centiares (03ha 97a 56ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section AP numéro 483 lieudit RUE ANDRE COQUILLET pour une contenance de trois ares et vingt neuf centiares (0ha3a29ca)
- La parcelle cadastrée section AP numéro 481 lieudit RUE ANDRE COQUILLET pour une contenance de un hectare seize ares douze centiares (01ha 16a 12ca),
- La parcelle cadastrée section AP numéro 482 lieudit RUE ANDRE COQUILLET pour une contenance de deux hectares soixante-dix-huit ares dix-sept centiares (02ha 78a 17ca),

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Monsieur HABRAN géomètre expert à MONTARGIS , le 10 octobre 2025 sous le numéro 1533A.

Le plan matérialisant la division, signé par le vérificateur du cadastre en date du 13 octobre 2025, est annexé.

### **ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION**

Les PARTIES déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

### **USAGE DU BIEN**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement sans affectation et était antérieurement à usage de locaux techniques, de garage et de bureaux.

Le BENEFICIAIRE entend lui **donner un usage professionnel avec une activité d'atelier de pâtisserie**

### **AVIS DES DOMAINES - ABSENCE D'OPPOSITION**

#### **Avis de l'autorité compétente de l'état**

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 21 novembre 2025 sous le numéro 2025-45208-83340. Cet avis est annexé.

Une copie du courrier est annexée.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTARGIS, le 3 mai 2019 volume 2019P, numéro 1824.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**A titre liminaire il est ici précisé savoir**

#### **DOMAINE PRIVE COMMUNAUTAIRE FONDS SERVANT ET FONDS DOMINANT**

Le fonds servant et/ ou le fonds dominant sont le domaine privé communautaire.

La constitution de servitude est établie conformément aux dispositions de l'article L 2221-1 du Code de la propriété des personnes publiques qui dispose que, ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil, les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables.

#### **Constitution de servitudes par le VENDEUR à l'avantage de l'ACQUEREUR**

##### **- I - FONDS DOMINANT**

#### **Propriétaire :**

La parcelle cadastrée section AP numéro 490 qui fait l'objet de la vente au profit de la société MARAMEE.

#### **Effet relatif**

Vente à être réalisée à la suite des présentes à la levée des conditions suspensives ci-dessous.

##### **- II - FONDS SERVANT**

#### **Propriétaire :**

La parcelle cadastrée section AP n° 491 qui n'est pas l'objet des présentes et restant appartenir à l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing désignée le plan de division réalisé par Monsieur HABRAN géomètre-Expert de la société GEOMEXPERT sise à VILLEMANDEUR en date du 21 novembre 2025

#### **Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric LEMOINE notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019, publié au service de la publicité foncière de LOIRET le 3 mai 2019, volume 2019P, numéro 1824.

#### **A – Passage des réseaux de fluides secs et humides**



A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines.

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

**Le passage des divers réseaux se fera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant tout en devant répondre aux caractères d'efficacité et d'économie dans leurs installations pour le fonds dominant.**

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

**PRECISION faite :**

Que l'emprise de la parcelle a être vendue telle que désignée aux présentes supporte pour les besoins anciens de l'occupation des bâtiments qui y figurent le passage de divers réseaux de fluides secs (électricité et télécom) et humides (eaux pluviales et eaux usées) qui sont actuellement totalement inopérants pour certains ou qui en raison de l'aménagement à être réalisé dans le bâti le seront pour ne pas présenter de caractère conforme à la réglementation actuelle.

Le BENEFCIAIRE s'en reconnaît parfaitement informé et déclare en ce sens avoir parfaite compréhension de ce qu'il lui appartiendra de procéder à l'enlèvement – si besoin - des réseaux de fluides existants et de créer pour ses besoins tous nouveaux réseaux.

**B – Passage de circulations sur les voiries existantes ou toutes celles a être créées**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage de circulations piétonniers, par véhicule motorisés, ou tous autres en tout temps et heure.

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

Ce droit de passage s'exercera sur les voiries d'ores et déjà existantes ou sur toutes celles à devoir être créées au lieu et place de celles existantes

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A cet égard le propriétaire du fonds servant transmettra tous moyens utiles pour le libre accès du propriétaire du fonds dominant.

Les propriétaires des fonds dominant et servant entretiendront à leurs frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

#### **EVALUATION**

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Cette servitude conventionnelle sera publiée au service de la publicité foncière compétent à titre obligatoire (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

#### **EXONERATION DE TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

La présente constitution est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

#### **EXONERATION DE CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

La présente constitution est exonérée de contribution de sécurité immobilière en vertu des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

#### **CARACTERISTIQUES**

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au BENEFICIAIRE qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes.

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du BENEFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était

pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENECIAIRE.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du BENEFICIAIRE et des cas prévus dans le présent contrat.

#### **DELAI**

La promesse est consentie pour un délai expirant le **31 décembre 2026**, à seize heures.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

#### **EXECUTION**

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

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

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler le prix et des frais exclusivement par virement,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître **Maître Benoit PINTO, notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL SAINT ROCH » titulaire d'un Office Notarial à MONTARGIS (45200) 61 rue André Coquillet, Centre d'activités Saint-Roch, ou son associé.**

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
  - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
  - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT percevra l'indemnité d'immobilisation éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

### **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

La Libération du Bien s'entend de la remise par le **PROMETTANT** d'un Bien totalement libre de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition, au plus tard à la Date de Signature.

**Toutefois le BIEN sera vendu en présence de tout meuble, matériels, gravats liés à l'état du bien à l'exception de toutes autres causes.**

**Lequel mobilier est non valorisé.**

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

### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

**FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFCIAIRE.

**NEGOCIATION**

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

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

**COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL**

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :


Prix	70 000,00 EUR
Frais de la vente estimés sauf à parfaire ou à diminuer	7 600,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	Porté pour mémoire
Frais de négociation	néant
Ensemble	<hr/> 77 600,00 EUR
 <b>FINANCEMENT</b>	
Fonds empruntés	
Fonds personnels	<hr/>
Ensemble	<hr/> <hr/>

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1<sup>er</sup> avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire							
	DIR REG FINANCES PUBLIQ LOIRET 4 PLACE DU MARTROI BP 2435 45032 ORLEANS CEDEX		Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR				
			Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB	
			40031	00001	0000143039B	43	
Cadre réservé au destinataire du relevé			Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
			FR02	4003	1000	0100	0014 3039 B43
SAS OFFICE NOTARIAL SAINT ROCH COMPTES CLIENTS 61 RUE ANDRE COQUILLET BP 137 45201 MONTARGIS CEDEX			Identifiant International de la Banque (BIC)				
			CDCG FR PP				

#### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT**

Les PARTIES conviennent du versement, à titre d'indemnité d'immobilisation de la somme forfaitaire de SEPT MILLE EUROS (7 000,00 EUR).

De convention expresse entre elles, le BENEFICIAIRE est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, pour le cas où, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, le BENEFICIAIRE ne signerait pas l'acte authentique de vente de son seul fait, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de la somme indiquée ci-dessus, à première demande du PROMETTANT, dans le délai maximum de 10 jours de l'expiration du délai de réalisation des présentes et ce, à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN pendant la durée des présentes.

#### **STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE**

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des PARTIES ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre PARTIE la somme de SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (7 700,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des PARTIES de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le PROMETTANT s'il y a eu une somme versée par le BENEFICIAIRE à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombant à ce dernier permet au PROMETTANT de la récupérer en tout ou partie.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

**CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

**Droit de préemption – préférence- priorité**

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

**Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.**

**CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER**

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

**Origine de propriété**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

**Urbanisme**

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

**Situation hypothécaire**

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

**Que le BENEFICIAIRE obtienne :**

**Une autorisation d'urbanisme valant permis de construire purgée de tous recours et de retrait.**

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE** et des travaux prévus à cet effet à savoir :

Obtention des autorisations administratives exprès valant permis de construire autorisant les travaux de réhabilitation du BIEN vendu **bâtiment 4 en vue d'y créer un atelier de pâtisserie au rez-de-chaussée et en bureaux à l'étage,**

**Par suite de la démolition du bâtiment 3, il a été notamment convenu entre les parties qu'il n'y aura pas de renforcement du bâtiment 4 par le PROMETTANT et que le BENEFICIAIRE est informé des potentiels**

désagréments sur ce surplus lui restant appartenir qu'il en fera son affaire personnelle pour autant que bien destiné à lui être vendu ne soit pas détruit ou à ce point endommagé que l'économie du contrat en soit remise en cause.

**Les autorisations administratives, lesquelles ne devront contenir aucune prescription, devront avoir été obtenues de manière exprès et définitive, c'est-à-dire purgées de tous recours et retrait, au plus tard le 30 Novembre 2026.**

**En cas de sursis à statuer sur les autorisations, ou de recours contentieux ou gracieux le délai de la promesse de vente serait prorogé automatiquement de deux (2) années.**

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet des autorisations administratives avant le **30 juin 2026** au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

**Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE afin d'effectuer les démarches nécessaires afin de déposer les demandes d'autorisations administratives.**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

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

- Si la demande d'autorisation d'urbanisme ne reçoit aucune réponse de l'administration dans le délai légal d'instruction, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de se prévaloir des dispositions de l'article R 424-1 du Code de l'urbanisme lequel dispose notamment qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire tacite.
- Si l'autorisation d'urbanisme est accordée dans le délai légal de son instruction, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire procéder à son affichage sur le terrain dans les quinze (15) jours de sa réception, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours et ce, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage majorée du délai de quinze (15) jours de notification par le greffe du tribunal administratif.

Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater cet affichage à ses frais, par exploit d'huissier au moins à deux reprises à deux mois d'intervalle.

**a - Si ces autorisations font l'objet d'un recours administratif dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, le délai de la promesse de vente serait prorogé automatiquement de deux années .**

En cas de survenance d'un recours, la présente condition ne sera considérée comme n'étant pas réalisée qu'à l'expiration d'un délai complémentaire de deux ans pendant lequel, savoir :

- le pétitionnaire devra faire toutes diligences en vue d'obtenir la purge ou le retrait dudit recours sans obligation pour lui de modifier son projet de construction;
- les **PARTIES** pourront se rapprocher pour convenir par avenant d'une prorogation du délai de la présente promesse .



**b - Si cette autorisation d'urbanisme n'a fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait, la condition suspensive sera réputée réalisée.**

Précisément, les parties conviennent que le caractère définitif des autorisations administratives résultera d'attestations qui émaneront :

1- d'une part :

- a) de l'autorité administrative qui a délivré l'autorisation ci-dessus et qui devra certifier n'avoir reçu :
  - aucune notification faite dans le délai légal, d'un recours administratif (gracieux / hiérarchique) ou contentieux,
  - ni aucun recours du Préfet exercé dans le délai légal à la suite de la transmission de l'autorisation administrative audit représentant de l'Etat.
- b) ou, dans l'hypothèse où il serait impossible d'obtenir une telle attestation, du bénéficiaire de l'autorisation administrative susvisée, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours administratif (gracieux / hiérarchique) ou contentieux intenté dans le délai légal fixé par le Code de l'Urbanisme.

2- et d'autre part:

- a) de l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation sus visée et qui devra certifier qu'au cours du délai de trois mois suivant cette délivrance, le Préfet n'a sollicité aucune pièce complémentaire ni exercé un déferé et qu'elle n'a pas procédé au retrait de l'autorisation,
- b) ou, à défaut de pouvoir obtenir cette attestation de l'autorité compétente, du bénéficiaire de l'autorisation administrative qui établira une attestation certifiant qu'il n'a reçu aucune notification de retrait.

**Affichage de l'autorisation d'urbanisme**

L'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme est assuré par les soins du bénéficiaire, de celle-ci sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro de l'autorisation, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

### **Obtention d'une attestation d'un bureau d'études sur les sites et sols pollués**

#### **(condition au bénéfice exclusif du BENEFICIAIRE)**

Que le rapport de pollution du BIEN qui sera établi à la diligence du BENEFICIAIRE et à ses frais, ne révèle pas l'existence d'une pollution de quelque nature que ce soit qui serait incompatible avec le Programme projeté par le BENEFICIAIRE ou qui seraient de nature à remettre en cause l'équilibre économique du Programme du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE devra obtenir à ses frais auprès d'un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols, et répertoriant les préconisations pour assurer la comptabilité entre l'état des sols et l'usage futur du site, conformément aux dispositions de l'article R 556-3 du Code de l'environnement.

Il s'engage à la demander à ses frais et à justifier de sa conclusion au plus tard le XXXXXXXX auprès du rédacteur des présentes.

Le PROMETTANT s'engage dès à présent à donner toutes autorisations au bureau d'études afin de lui permettre de remplir sa mission.

Les préconisations ne devront pas être telles qu'elles remettraient en cause la réalisation technique et économique de l'opération.

L'usage futur du site est le suivant : atelier de pâtisserie.

#### **Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt(s)**

Qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- Organisme prêteur : .
- Montant maximum de la somme empruntée : .
- Durée de remboursement : .
- Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an (hors assurances).
- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le .

Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la condition suspensive, le BENEFICIAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFICIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFICIAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au PROMETTANT.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, le BENEFICIAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offres et acceptation au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

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

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le PROMETTANT s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

### **SERVITUDES**

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles **ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte,** de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

### **ETAT DU BIEN**

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le PROMETTANT s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

Toutefois, le PROMETTANT est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

### **CONTENANCE**

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **Impôts locaux**

Le PROMETTANT déclare que le bien est exonéré de taxes foncières et de taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le PROMETTANT déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le PROMETTANT.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

#### **ASSURANCE**

Le BENEFCIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

#### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

#### **URBANISME**

##### **PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE**

L'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

**L'attention des parties est attirée sur l'existence, dans l'enceinte de l'ensemble immobilier objet de la vente, à l'extérieur du périmètre de protection d'un monument historique et non protégés :**

- **De deux plaques commémoratives en souvenir du 82<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie ayant tenu garnison à la caserne GUDIN du 20 janvier 1887 au 31 décembre 1919 : ces plaques ne figurent pas dans le périmètre du BIEN objet des présentes.**

##### **Dispense d'urbanisme**

Le BENEFCIAIRE reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Le BENEFCIAIRE ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le PROMETTANT de son devoir de délivrer au BENEFCIAIRE une information complète.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

##### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

##### **RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

*" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "*

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le BENEFICIAIRE est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

### **DIAGNOSTICS**

#### **Dossier de diagnostics techniques**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

<b>DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (VENTE)</b>				
<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Éléments à contrôler</b>	<b>Validité</b>	<b>Si absence du diagnostic</b>
<b>Plomb</b>	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Amiante</b>	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée, nouveau contrôle dans les 3 ans	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Termites</b>	Immeuble bâti ou non mais constructible, situé dans une zone définie comme étant contaminée ou susceptible de l'être par le préfet	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire défini par arrêté préfectoral	6 mois	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Gaz</b>	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Risques</b>	Immeuble bâti ou non situé sur une zone concernée par la présence d'un ou de	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire	6 mois	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de

	plusieurs risques majeurs (naturels, technologiques, miniers, sismicité, radon, recul du trait de côte, pollution des sols, OLD)	définissant la présence de ces risques, notamment de plans de prévention des risques (naturels, technologiques ou miniers)		diminution du prix par le bénéficiaire
<b>Performance énergétique</b>	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans	
<b>Audit énergétique</b>	Si bâtiments individuels ou collectifs, à usage d'habitation, hors copropriété relevant des classes E, F ou G du DPE (F et G en outre-mer)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans	
<b>Électricité</b>	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Assainissement</b>	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Mérules</b>	Immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire	6 mois	
<b>Bruit</b>	Immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire (plan d'exposition au bruit des aéroports)	La durée du plan	
<b>Chauffage au bois</b>	Immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral	
<b>Arrêté de traitement de l'insalubrité et de mise en sécurité</b>	Si immeuble bâti ayant fait l'objet d'arrêtés en raison des désordres qu'il présente	Désordres présents sur l'immeuble pouvant constituer un danger pour la santé ou la sécurité des	Illimitée	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par le bénéficiaire

		occupants ou tiers		
--	--	--------------------	--	--

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le promettant ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices du BENEFICIAIRE 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 cette signature.

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

##### **Plomb**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

##### **Amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au PROMETTANT de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il doit être intégré au dossier de diagnostics techniques, annexé à l'avant-contrat, ou à défaut, à l'acte authentique de vente.

Il a pour objet de repérer :

- les matériaux et produits de la liste A (dits matériaux friables tels que les flocages, calorifugeages et faux plafonds),
- et les matériaux et produits de la liste B (dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur tels que les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée etc.) de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Des recommandations sont préconisées au propriétaire dans ce rapport en fonction du résultat du repérage et de l'état de conservation des éléments contenant de l'amiante.

Un état établi par Monsieur Paul-Antoine FRASSETTO de la société CADEX ENVIRONNEMENT sis à MONTARGIS (45200) 19 avenue du Général de Gaulle le 31 décembre 2018, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions figurant sur les rapports sont les suivantes :



#### **S'agissant du bâtiment numéro 4**

*Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.*

*Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B*

Le BENEFICIAIRE déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

#### **Termites**

Dans la mesure où le BIEN viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le PROMETTANT devra rapporter à ses frais au BENEFICIAIRE une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, le BENEFICIAIRE pourra renoncer au bénéfice des présentes.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites.

#### **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le PROMETTANT devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte au BENEFICIAIRE une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de mérules, le BENEFICIAIRE aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

#### **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

### **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du BIEN immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031 entre les classes A et E.

A compter de ces dates, dans les communes d'outre-mer participant à l'expérimentation d'encadrement des loyers en zone tendue (liste à paraître), aucun complément de loyer ne pourra être appliqué, pour les logements ne respectant pas les critères de décence susvisés, conformément à l'article 1 de la loi n° 2025-534 du 13 juin 2025.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance

exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation **n'a pas été établi**, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

**En effet le bien vendu ne dispose pas d'un système de chauffage.**

#### **Audit énergétique**

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'immeuble individuel objet des présentes n'étant pas à usage d'habitation, il n'a pas été établi d'audit énergétique.

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

#### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Aux termes d'une attestation en date du 14 janvier 2026 l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a indiqué au notaire soussigné qu'au regard de l'obsolescence des installations existantes et de la nécessité de reconstruire entièrement les réseaux d'assainissement lors de la réhabilitation de ce bâtiment, le contrôle de la conformité des rejets au réseau d'assainissement collectif n'est donc pas obligatoire dans ce cas de figure.

Une copie de l'attestation est demeurée annexée

#### **Etat des risques**

Un état des risques délivré le \_\_\_\_\_ fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le BENEFCIAIRE déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa moyen.

Une copie de la cartographie est annexée.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

## **PRECISIONS SUR LES EQUIPEMENTS**

### **Systeme de chauffage**

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un système de chauffage.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
  - La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
  - La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
  - La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.
- Une copie de ces consultations est annexée.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 du même 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 sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

**Le PROMETTANT déclare que la parcelle cadastrée AP numéro 490 est située en zone d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral portant création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la commune de MONTARGIS en date à ORLEANS du 8 juillet 2019, dont un exemplaire est demeuré annexé.**

Il est notamment précisé aux termes de l'arrêté ce qui suit (...) *Conformément à l'article L.556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la comptabilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par l'arrêté du ministre chargé de l'environnement (...) »*

**Le PROMETTANT déclare avoir informé par courrier le BENEFICIAIRE en date du 14 janvier 2026 dont un exemplaire est demeuré annexé des éléments suivants :**

**\*que les investigations environnementales menées dans l'emprise foncière de la caserne GUDIN implantée sur le territoire des communes de MONTARGIS et d'AMILLY, après la dissolution de l'école de gendarmerie, ont mis en évidence une pollution des sols en trichloréthylène et en métaux au droit de l'ancien atelier de peinture. Aussi, que ce site a été inscrit dans la base de donnée BASOL sous le numéro 45.0068.**

**\* que la parcelle cadastrée AP numéro 482 est située en zone d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral portant création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la commune de MONTARGIS en date à ORLEANS du 8 juillet 2019,**

\* qu'un diagnostic environnemental sur la qualité des sols du 4 juin 2020 (établi pour un précédent projet sur une partie du périmètre des biens et droits immobiliers objets de la promesse de vente) conclu à l'absence de pollution identifiée. Lequel est annexé.

Il a été précisé aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 (VENTE L'ETAT FRANÇAIS/AME) ce qui suit :

« (...) »

**Le VENDEUR déclare avoir informé par courrier demeuré annexé aux présentes après mention (annexe n°20), en date du 14 novembre l'ACQUEREUR des éléments suivants :**

**\*que les investigations environnementales menées dans l'emprise foncière de la caserne GUDIN implantée sur le territoire des communes de MONTARGIS et d'AMILLY, après la dissolution de l'école de gendarmerie, ont mis en évidence une pollution des sols en trichloréthylène et en métaux au droit de l'ancien atelier de peinture. Aussi, que ce site a été inscrit dans la base de donnée BASOL sous le numéro 45.0068.**

**\* et qu'il fait l'objet d'un projet de création de secteur d'information sur les sols (SIS) prévu par l'article L.125-6 du code de l'environnement introduit par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) promulguée le 26 mars 2014.**

**Comme indiqué ci-dessus aux termes de la consultation de la base de données BASOL, en date du 15 mars 2019, le compte rendu qui sera ci-après littéralement rapporté met en évidence que le site de la caserne et notamment les parcelles cadastrées sur la commune de MONTARGIS section AP numéro 131 et sur la commune d'AMILLY section CH 386, sont pollués au niveau du sol.**

(...) Localisation et identification du site

Nom usuel du site : caserne GUDIN

Localisation

Commune : Montargis

Arrondissement

Code postal : Code INSEE :45208 (15 755 habitants)

Adresse : 106 rue André Coquillet

Lieu-dit :

Agence de l'eau correspondante : Seine-Normandie

Code géographique de l'unité urbaine : 45501 : Montargis (55 081 habitants)

Géoréférencement :

Référentiel	Coordonnée X	Coordonnée Y	Précision	Précision (autre)
LAMBERT93	679932	6765339	Adresse (numéro)	

Référentiel	Coordonnée X	Coordonnée Y	Précision	Précision
-------------	--------------	--------------	-----------	-----------

				(autre)
LAMBERT II ETENDU				

*Parcelles cadastrales :*

Cadastré			Section Cadastrale	N° de parcelle	Précision parcellaire	Source documentaire	observations
Nom	Ar rondissement	Date					
Montargis		16/02/2016	AP	131	Parcellaire parfait actuel	Cadastré.gouv.fr	
Amilly		24/04/2017	CH	386	Parcellaire parfait actuel	Cadastré.gouv.fr	

*Plan(s) cartographique(s) :*

- Plan-cartographique-45.0068-1.png
- Plan-cartographique-45.0068-2.png

Responsable(s) actuel(s) du site : EXPLOITANT (si ICPE ancienne dont l'exploitant existe encore ou ICPE en activité)

La caserne était exploitée par une école de la gendarmerie

Nom : gendarmerie nationale

Il s'agit DU DERNIER EXPLOITANT

Qualité du responsable : PERSONNE MORALE PUBLIQUE

**Caractérisation du site à la date du 18/02/2019**

*Description du site :*

La caserne GUDIN d'une surface de 57.000 m<sup>2</sup> est située pour partie sur la parcelle 131 de la section AP de la commune de MONTARGIS (environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface) et sur la parcelle 386 de la section CH de la commune d'AMILLY (environ 17.000 m<sup>2</sup> de surface).

Au sein de cet établissement était exploitée une chaufferie (rubrique 2910) à laquelle était associé un stockage de carburant (2 réservoirs de carburants visés par la rubrique 1432 de la nomenclature des installations classées), deux soutes à munitions (rubrique 1311), trois fontaines de solvants de dégraissage (rubrique 2564) et un transformateur contenant des PCB (ex rubrique 1180) ; chacune de ces installations étant soumise au régime déclaratif au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les installations ont cessé définitivement leur activité depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2009, date à laquelle la dissolution de l'école de gendarmerie qui occupait les lieux a été effective, et ont été mises en sécurité.

Trois captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP) répertoriés sur la commune d'Amilly captent la nappe de la Craie. Ces ouvrages ne sont pas considérés comme vulnérables vis-à-vis d'une éventuelle pollution au droit du site en raison de la présence d'une formation argileuse protégeant la nappe de la Craie.

La nappe superficielle étant utilisée par 3 puits pour l'aspersion de jardin et deux captages AEP, en aval de la Caserne Gudin, dans un périmètre de 800 mètres, celle-ci est considérée comme vulnérable à une éventuelle pollution et à usage sensible.

Au vu de la proximité du Loing et du Vernisson avec la Caserne Gudin et des activités de pêche qui y sont répertoriées, le milieu eau superficielle est considéré comme vulnérable.

*Description qualitative :*

Une étude historique de pollution pyrotechnique réalisée en 2009, a conclu que les diverses activités qui se sont déroulées sur ce site ne semblent pas avoir induit de pollution pyrotechnique.



Des investigations de l'état des sous-sols de la caserne, réparties sur l'ensemble de l'emprise foncière du site, ont été menées par un bureau d'études en mai 2010. Ces investigations ont notamment permis de mettre en évidence une pollution des sols par du Trichloroéthylène (TCE) et des métaux (Plomb, Zinc, Cuivre, et, dans une moindre mesure Cadmium et Mercure) au niveau de l'ancien atelier de peinture.

Un impact notable en Plomb, Cuivre et Zinc est à recenser.

Aucune anomalie des eaux souterraines n'a été détectée.

Concernant les sédiments, la présence d'anomalies en hydrocarbures lourds a été ponctuellement détectée au niveau du rejet des eaux pluviales de la Caserne Gudin avant de diminuer nettement plus en aval.

Au regard des résultats, l'étude préconise la caractérisation de l'extension de la source et la réalisation de calcul de risques sanitaires permettant de déterminer si ces teneurs sont acceptables. Elle recommande également l'entretien régulier du débourbeur associé au réseau d'eaux pluviales

Une étude complémentaire à l'aide de 8 sondages supplémentaires et de 2 piézajirs (pour analyses des sols et des gaz de sols) a été menée par ce même bureau d'études en novembre 2014 au niveau de l'ancien atelier de peinture, identifié comme une zone polluée. Celle-ci a mis en évidence des anomalies superficielles en métaux sur 3 sondages en lien avec la présence de remblais. L'anomalie en TCE identifiée en 2010 n'est pas retrouvée. En revanche, au droit d'un des sondages, des traces d'hydrocarbures totaux et d'hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) sont retrouvées ainsi qu'une anomalie en antimoine. De plus, un dégazage de dichlorométhane a été trouvé dans les gaz du sol.

Une évaluation quantitative des risques sanitaires a été réalisée en prenant en compte un usage du site pour l'aménagement de commerces et/ou de logements. A ce titre, le bureau d'études a conclu au regard de la pollution résiduelle que :

- le risque est acceptable pour un usage de commerce et de voirie en toute zone du site,

- le risque est acceptable, moyennant la réalisation des préconisations adéquates, pour un usage de logement et d'espaces verts publics en toute zone du site hormis au droit et aux abords de l'ancien atelier de peinture.

Pour l'usage de logement et d'espaces verts public au droit et aux abords de l'ancien atelier de peinture, les préconisations suivantes sont à observer:

--> en cas d'aménagement d'un jardin d'habitation:

- soit le recouvrement des terrains en place par un géotextile ou grillage avertisseur et au moins 30 cm de terre végétale saine d'apport extérieur au site, avec interdiction de creuser au-delà du géotextile ou du grillage avertisseur et information du propriétaire ainsi que la nécessité de garder en mémoire l'emplacement de la pollution résiduelle :
- soit l'excavation des remblais sur cette zone et la substitution par de la terre saine d'apport extérieur au site.

Les terres ainsi excavées pourront être réutilisées sur site sous voiries.

--> en cas d'aménagement d'une maison d'habitation, une seconde campagne de prélèvement des gaz du sol dans les deux piézajirs mis en place est préconisée en période estivale afin de vérifier la compatibilité sanitaire du projet avec les dégazages potentiels;

--> en cas d'aménagement d'espaces verts publics, les terrains devront être recouverts par un géotextile ou grillage avertisseur et de la terre végétale saine.  
(...)

Les polluants suspectés ou suivis : Métaux et métalloïdes/Cadmium  
 Métaux et métalloïdes /Cuivre  
 HAP (Hydrocarbures aromatiques, polycycliques,  
 pyrolytiques et dérivés)  
 Hydrocarbures et indices liés  
 Métaux et métalloïdes/Mercure  
 Métaux et métalloïdes/plomb  
 COHV, solvants chlorés, fréons, Trichloréthylène  
 Métaux et métalloïdes/ Zinc

**Le PROMETTANT déclare que le bien vendu n'est pas concerné par ces conclusions.**

### **FISCALITE**

#### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE indiquent ne pas agir à l'acte en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental du Loiret, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération en date du 28 février 2025, notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

Le BENEFICIAIRE :

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,
- déclare ne pas entrer dans le cadre d'une première acquisition, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.

**En conséquence, le taux relevé s'appliquera à l'acte authentique de réitération des présentes.**

### **PLUS-VALUES**

#### **AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING**

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

Il a été précisé aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 (VENTE L'ETAT FRANÇAIS/AME) ce qui suit :

« (...) »

### **COMPLEMENT DE PRIX**

*En cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble, dans les **cing années** de la signature de l'acte authentique de vente, pour un prix (valeur de mutation) supérieur à celui stipulé dans l'acte d'achat (valeur d'acquisition) majoré des frais justifiés et des travaux réalisés justifiés, **l'acquéreur devra à l'État un complément correspondant à TRENTE POUR CENT (30 %) de la plus-value réalisée.***

*Cette plus-value sera égale à la différence entre la valeur de mutation et la valeur d'acquisition augmentée des frais et droits supportés par l'acquéreur à cette occasion, des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention en ce compris les frais des travaux réalisés dans le cadre de la valorisation de l'immeuble*

objet des présentes, et après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour déterminer la valeur de mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport ou dans l'acte d'échange.

En cas de mutation pour partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition celle calculée au prorata des mètres carrés objet de la mutation par rapport à la surface totale de l'immeuble (surface de plancher).

En cas de cession dans les **cinq (5) années** de la signature de l'acte authentique de vente de la totalité des titres d'une société donc l'actif immobilier serait constitué uniquement de l'immeuble ci-dessus désigné dans son état initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'immeuble retenue pour la vente des titres après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicables à cette plus-value.

**L'ACQUEREUR** devra communiquer à **l'État** dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation,
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble,
- la justification des frais, droits et impôts pouvant être déduits.

Le complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique constatant son paiement.

Au cas particulier, cette régularisation n'interviendra qu'au terme des **cinq (5) années** suivant la signature du présent acte authentique de vente et selon les modalités suivantes :

**L'acquéreur s'engage, pendant cette période, à retracer l'ensemble des opérations financières réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement urbain portant sur tous les biens objet du présent acte authentique.**

**Aux termes des cinq ans, l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur les résultats cumulés de l'opération d'aménagement urbain, pour l'ensemble des biens objet du présent acte authentique, justifiant ainsi d'une plus ou moins-value globale. Le mécanisme de complément de prix, tel que décrit en supra, ne s'appliquera que sur la plus-value globale.**

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente consentie par l'État.

Cette clause s'appliquera à **L'ACQUEREUR** ou tout sous-acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les **cinq (5) ans** des présentes.

Dans ce cas, l'acquéreur et tout sous-acquéreur successif resteraient solidairement tenus par le paiement du complément éventuel de prix. (...) »

**Les conditions énoncées dans la clause « complément de prix » ne sont plus applicables depuis le 19 avril 2024, la vente et les reventes subséquentes ne sont pas concernés par ce complément de prix, ainsi déclaré le PROMETTANT**

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFCIAIRE soit au profit de toute autre personne

physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au BENEFCIAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFCIAIRE initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le BENEFCIAIRE initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le BENEFCIAIRE ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le BENEFCIAIRE restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au PROMETTANT en exécution des présentes.

Les PARTIES sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du BENEFCIAIRE originaire.
- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFCIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le BIEN, et le cas échéant les MEUBLES, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

### **Éléments d'équipement**

Le PROMETTANT s'engage à laisser dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;

- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le BENEFICIAIRE pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

#### **Entretien, réparation**

Jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le BIEN et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les PARTIES se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

#### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES**

En cas de sinistre de nature soit à rendre le BIEN inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le BENEFICIAIRE aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant,
- soit de maintenir l'acquisition de BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

#### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cent soixante euros (460,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du BENEFICIAIRE, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office notarial SAINT ROCH sis à MONTARGIS (45200) 61 rue André Coquillet des honoraires, à la charge du BENEFICIAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (288,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement a été remise au BENEFICIAIRE.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées et enregistrées par le notaire soussigné aux frais du BENEFICIAIRE au service de la publicité foncière compétent.

L'acte supportera lors de sa publication :

- la taxe fixe de publicité foncière à 125 euros en vertu des dispositions de l'article 680 du Code général des impôts,
- ainsi que la contribution de sécurité immobilière à calculer sur une assiette de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR) en vertu des dispositions de l'article 879 du Code général des impôts.

#### **POUVOIRS**

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

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

#### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

#### **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION**

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES**

Les bénéficiaires se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

#### **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 par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.not@adnov.fr](mailto:dpo.not@adnov.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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



Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.