

## ANNEXE 10 - PJ n°8

### JUSTIFICATION DE LA MAITRISE FONCIERE DES PARCELLES DU PROJET

Le document ci-après est un extrait de la promesse de vente signée entre la communauté de commune TERROIR DE CAUX et LUGO.

100849001

NLB/HD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE SEPT JUILLET**

**A LUNERAY (Seine-Maritime), en l'office notarial ci-après nommé,  
Maître Nathalie LETHUILLIER-BREANT, Notaire soussigné, membre de la  
Société Civile Professionnelle "Frédéric FURON et Nathalie LETHUILLIER-  
BREANT, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un  
office notarial" dont le siège est à LUNERAY (Seine-Maritime), 18 rue de la Porte  
Rouge,**

**Avec la participation en visioconférence de Maître Laurent ALZAY,  
notaire à ROUEN, assistant le BENEFICIAIRE.**

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

#### **PROMETTANT**

**La TERROIR DE CAUX, Communauté de communes, personne morale de  
droit public située dans le département de la SEINE-MARITIME, dont l'adresse est à  
BACQUEVILLE-EN-CAUX (76730), 11 route de Dieppe, identifiée au SIREN sous le  
numéro 200068534.**

#### **BENEFICIAIRE**

**La Société dénommée LUGO, Société par actions simplifiée, à associé  
unique, au capital de 10000 €, dont le siège est à LUNERAY (76810), rue du général  
de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 949107247 et immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de DIEPPE.**

#### **QUOTITES VENDUES**

**La collectivité territoriale dénommée TERROIR DE CAUX vend la pleine  
propriété.**

### QUOTITES ACQUISES

La société dénommée LUGO fera l'acquisition de la pleine propriété.

### DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

### 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 TERROIR DE CAUX**

- Délibération répertoriée au registre des assemblées générales.

#### **Concernant la société LUGO**

- Extrait K bis.

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La TERROIR DE CAUX est représentée à l'acte par Monsieur Olivier BUREAUX, agissant en qualité de Présidente de la communauté de communes TERROIR DE CAUX, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 16 juillet 2020, demeurée annexé, et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération dudit conseil communautaire en date du 28 février 2023, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

- La Société dénommée LUGO est représentée à l'acte par La Société dénommée LUGO est représentée à l'acte par Monsieur Christian DELAVAU, Directeur Général, domicilié professionnellement à MONT SAINT AIGNAN (76130), 16 rue Georges Charpak, Pat La Vatine, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'un procès-verbal de décision de l'associé unique en date du 10 juin 2023 dont une image numérique est demeurée ci-annexée,

Monsieur Christian DELAVAU, ayant agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par la société dénommée :

LUNOR DISTRIBUTION, société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital de 1.976.601 €, dont le siège social est à LUNERAY (76810), Rue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 423110618 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIEPPE,

Ladite société associée unique de la société LUGO.

### DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du 28 février 2023 télétransmise à la Préfecture sous le numéro 076-200068534-20230228-202302-05-DE dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 3 avril 2023, demeuré joint et annexé.

Il 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 l'article L 2131-8 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.

### 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.

### GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

*"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."*

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

### EXPOSE PREALABLE

Pour la compréhension des présentes il est ici rappelé les faits et actes suivants :

#### 1ent) FUSION DES COMMUNAUTES DE COMMUNES

- a) Suivant acte reçu par Maître Nathalie LETHUILLIER-BREANT, notaire soussigné, le 21 août 2021, la communauté de communes TERROIR DE CAUX a acquis des Consorts BELPOMME une parcelle de terre sise à LUNERAY (76810), la plaine de la gare, cadastrée section AD numéro 299 pour 1 ha 07 a 78 ca.  
Une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de DIEPPE le 3 septembre 2021, volume 2021 P numéro 4319.
- b) Suivant acte reçu par maître Nathalie LETHUILLIER-BREANT, notaire soussigné, le 21 août 2021, la communauté de communes TERROIR DE CAUX a acquis de Monsieur Jean-Frédéric OUVRY, une parcelle de terre sise à LUNERAY (76810), la plaine de la gare, cadastrée section AD numéro 440 pour 3 ha 50 a 00 ca.  
Une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de DIEPPE le 3 septembre 2021, volume 2021 P numéro 4318.

#### CONDITION PREALABLE

Ainsi qu'il a été dit- ci-dessus plus amplement, la parcelle cadastrée section AD numéro 377, dont une fraction est destinée à être cédée au **BENEFICIAIRE**, forme le chemin rural numéro 5.

Il résulte de l'acte reçu par Maître Frédéric FURON, ci-dessus nommé, le 30 novembre 2006, que son aliénation par la Commune de LUNERAY au profit de la communauté de commune SAANE ET VIENNE n'a pas été précédée du respect de la procédure de l'article L.161-10 du Code Rural et de la pêche, dans la mesure où celui-ci n'a pas été supprimé et qu'il « *serait laissé ouvert à la circulation du public* ».

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** envisage de supprimer ce chemin pour les besoins de son projet. En conséquence, la procédure de l'article L.161-10 du Code rural et de la pêche, c'est-à-dire la procédure de déclassement du domaine public, devra être mise en œuvre préalablement à la réitération par acte authentique de la présente promesse.

L'extrait de la délibération du conseil communautaire en date du 19 juin 2023 approuvant la mise en œuvre cette procédure est annexé aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le déclassement dudit chemin rural numéro 5 du domaine public est une condition essentielle et déterminante de son consentement sans laquelle il n'aurait pas contracté.

#### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT**  
**TERMINOLOGIE**  
**DESIGNATION**  
**DELAI - REALISATION - CARENCE**  
**PROPRIETE - JOUISSANCE**  
**PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**  
**RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**  
**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**  
**REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**  
**FISCALITE**  
**SUBSTITUTION**  
**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**  
**AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

Suivant arrêté de la préfecture de la Seine-Maritime en date du 16 novembre 2016 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes, a été créé la communauté de Communes « TERROIR DE CAUX », issue de la fusion des communautés de communes des trois rivières, de Saane et Vienne, de Varenne et Scie, et de l'extension aux communes de Bracquetuit, Cressy et Cropus.

En conséquence, l'ensemble du patrimoine desdites communautés de communes absorbées, a été transféré à la communauté de communes absorbante, « TERROIR DE CAUX », parmi lesquels se trouve le BIEN objet des présentes.

### **2ent) Acquisition la communauté de communes SAANE ET VIENNE**

- a) Suivant acte reçu par Maître Frédéric FURON, notaire à LUNERAY, le 30 novembre 2006, la communauté de communes SAANE ET VIENNE a acquis avec d'autres biens de la commune de LUNERAY (76810), une parcelle de terrain anciennement à usage de chemin cadastré section AD numéro 377 pour 19 a 89 ca ;

Audit acte il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté :

*« Effet relatif*

*Ce terrain faisant partie du tracé de l'ancien chemin rural n°5 appartenant à la commune de LUNERAY, depuis plus de trente ans. »*

*« Autorisation de voirie*

*Suivant autorisation de voirie en date du 30 octobre 2006, Monsieur le maire de LUNERAY a autorisé la SCI DU BOISEUX à créer une sortie sur le chemin n° 5 afin de désenclaver la parcelle cadastrée section AD n° 371 cédée par la commune de LUNERAY à ladite société aux termes d'un acte reçu par Maître FURON, notaire soussigné le 2 novembre 2006.*

*Une copie de ladite autorisation est annexée aux présentes après mention. »*

Une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de DIEPPE le 19 février 2006, volume 2006P numéro 5631.

Sont également joint et annexé aux présentes, les plans de division dressés le 28 novembre 2006, par la société EUCLYD géomètre expert, joints et annexés audit acte.

Cette autorisation consistait uniquement en une ouverture sur la voie publique en traversant ledit chemin rural et au droit de la parcelle et ne concerne pas le BIEN vendu.

- b) Suivant acte reçu par Maître Nathalie LETHUILLIER-BREANT, notaire soussigné, le 4 juin 2010, la communauté de communes SAANE ET VIENNE a acquis des consorts OUVRY, un terrain agricole cadastrée section AD numéro 301, pour une contenance de 56 a 50 ca.

Une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de DIEPPE le 28 juillet 2010, volume 2010P numéro 3340.

### **3ent) Acquisition par la communauté de communes TERROIR DE CAUX**

**OBJET DU CONTRAT**  
**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

**TERMINOLOGIE**

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

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

**A LUNERAY (SEINE-MARITIME) 76810 La Plaine de la Gare,**  
Une parcelle de terrain à bâtir. .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	299	LA PLAINE DE LA GARE	01 ha 07 a 78 ca
AD	301	LA PLAINE DE LA GARE	00 ha 56 a 50 ca
AD	445	RUE DU CLOS DES DIX ACRES	00 ha 12 a 87 ca
AD	440	LA PLAINE DE LA GARE	03 ha 50 a 00 ca

Total surface : 05 ha 27 a 15 ca

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

Une copie du document d'arpentage est annexée.

**OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

**DECLARATION PREALABLE NON NECESSAIRE**

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE**, la division à réaliser pour parvenir à la vente des biens objet des présentes n'a pas à être précédée de l'obtention d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable.

**ABSENCE DE CERTIFICAT D'URBANISME PRE-OPERATIONNEL - AVIS DU 7 MARS 2023**

La régularisation de la présente promesse n'a pas été précédée de l'obtention d'un certificat d'urbanisme "pré-opérationnel", tels qu'il résulte des dispositions de l'article L 410-1 deuxième alinéa du Code de l'urbanisme.

Pour la parfaite information du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** a fourni à ce dernier le compte-rendu de la Commission Départementale de Préservations des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ou CDPENAF) du 7 mars 2023, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes, lequel fait état de 15 avis favorables sur les 18 consultations effectuées au projet à réaliser par le **BENEFICIAIRE** sur le **BIEN** objet des présentes.

Laquelle commission a été sollicitée à la suite de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LUNERAY n°4/02/2023 télétransmise à la Préfecture sous le numéro 076-217604008-20230223-DEL04022023-DE dont une ampliation est annexée.

**RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE POUR LA COMPREHENSION DES PRESENTES**

La parcelle cadastrée section AD numéro 440 provient de la division de la parcelle antérieurement cadastrée section AD numéro 323, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n° 1001 H en date du 28 septembre 2000, publiée au service de publicité foncière de DIEPPE le 8 octobre 2020, volume 2020P n°4161

La parcelle antérieurement cadastrée section AD numéro 323, provenant elle-même de la réunion des parcelles plus antérieurement cadastrées section AD numéros 12 et 173, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en date du 2 décembre 1998, publié au service de publicité foncière de DIEPPE le 15 décembre 1998, volume 1998 P numéro 4786.

**AFFECTATION**

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à l'exploitation d'une usine de transformation de produits pasteurisés et stérilisés.

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric FURON notaire à LUNERAY le 30 novembre 2006, publié au service de la publicité foncière de DIEPPE le 19 février 2006, volume 2006P, numéro 5681.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nathalie LETHUILLIER-BREANT notaire à LUNERAY le 4 juin 2010, publié au service de la publicité foncière de DIEPPE le 28 juillet 2010, volume 2010P, numéro 3340.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nathalie LETHUILLIER-BREANT notaire à LUNERAY le 20 août 2021, publié au service de la publicité foncière de DIEPPE le 3 septembre 2021, volume 2021P, numéro 4318.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nathalie LETHUILLIER-BREANT notaire à LUNERAY le 20 août 2021, publié au service de la publicité foncière de DIEPPE le 3 septembre 2021, volume 2021P, numéro 4319.

### CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

### INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

### DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 31 juillet 2024, à dix-huit heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

### REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- ▲ Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.



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

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-8-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

#### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Maitre Nathalie LETHUILLIER-BREANT, notaire à LUNERAY avec la participation de Maître Laurent ALZAY, notaire à ROUEN.

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

#### **CARENCE**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

#### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquiescer.

#### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le

**BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

### FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni 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 **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

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

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher 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.

### **PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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.

### **OCCUPATION ACTUELLE**

Le **PROMETTANT** déclare :

\* que le **BIEN** n'est pas loué ;

\* que Monsieur Laurent OUVRY exploite le **BIEN** gratuitement en vertu d'une convention verbale lequel s'est engagé verbalement à rendre les terres dès la fin de l'année culturale en cours.

### **PRIX -CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX TVA SUR LE PRIX TOTAL**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de HUIT EUROS (8,00 EUR) du m<sup>2</sup>, soit un prix QUATRE CENT VINGT ET UN MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (421.720,00 EUR) pour une surface indicative de 5 ha 28 a 29 ca.

Le prix sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

A ce prix hors taxe de : QUATRE CENT VINGT ET UN MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (421.720,00 EUR), il convient d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 20 % d'un montant de : QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (84.344,00 EUR),

Soit un prix TTC de CINQ CENT SIX MILLE SOIXANTE-QUATRE EUROS (506.064,00 EUR).

### **FRAIS**

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

### **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.

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION – TIERS CONVENU**

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de CINQUANTE MILLE SIX CENT SIX EUROS (50.606,00 EUR).

De convention expresse entre les parties cette somme sera versée par le **BENEFICIAIRE**, qui s'y oblige, **au plus tard le 31 juillet 2023**, et sera affectée en nantissement, par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle de ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée entre les mains du notaire du **PROMETTANT**.

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente ou la non levée de l'option résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

Dans l'hypothèse où l'indemnité d'immobilisation n'aurait pas été versée dans le délai ci-dessus imparti, les présentes seront résolues de plein droit en application des articles 1225 et 1229 du Code civil sans autre formalité que la mise en demeure préalable effectuée en application du second alinéa de l'article 1225 dudit Code.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le tiers convenu est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le tiers convenu sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

### **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

#### **RESERVES**

##### **Réserve du droit de préemption**

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

#### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

#### Conditions suspensives particulières

##### **Obtention d'un permis de construire**

##### Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire expressément délivré et devenu définitif, comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni retrait, au plus tard le 1er juillet 2024 pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

**Construction d'une usine de transformation de produits pasteurisés et stérilisés d'une superficie approximative de 15.000 m<sup>2</sup>.**

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 de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce au plus tard le 2 octobre 2023, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

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.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

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

#### Mise en œuvre :

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, expressément le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les huit (8) jours calendaires, 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 contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déféré préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la

préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

#### **Affichage du permis de construire**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis 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 du permis, 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.

#### **Permis non assorti d'un diagnostic sur l'archéologie préventive**

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire ne soit pas assorti d'une demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.

Compte tenu de la localisation, la nature ou l'importance des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages, les travaux affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures préfectorales de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée.

La présence d'un tel diagnostic rendra les présentes caduques sans indemnité de part ni d'autre, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

#### **Autorisation au titre des ICPE**

Compte tenu de l'activité qui sera exercée par le **BENEFICIAIRE** dans la construction à réaliser par ses soins, l'avant-contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de l'autorité compétente au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, savoir le régime de l'enregistrement qui devra intervenir au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Cette autorisation devra notamment autoriser l'exploitation d'une usine de transformation de produits pasteurisés et stérilisés.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer le dossier complet au plus tard le 2 octobre 2023 et à en apporter la preuve par tous moyens auprès du **PROMETTANT**.

En l'absence de cette autorisation administrative, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

#### **Compatibilité technique et économique de l'opération**

Les parties conviennent que les résultats des études de sol, de sous-sol, des prélèvements et de toutes analyses, réalisés par le **BENEFICIAIRE** à ses frais et sous sa responsabilité, ne devront pas remettre en cause la réalisation technique et/ou économique des opérations de construction ou d'aménagement envisagées sur le **BIEN** par le **BENEFICIAIRE**.

Dans le cas contraire, et sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Il est ici précisé que le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à effectuer toutes les démarches susvisées.

En cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais et sans délai toutes les traces d'études de sol effectuées.

#### **Passage de réseaux**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le **BENEFICIAIRE** soit autorisé à passer ses réseaux de vapeur aériens et ses réseaux des eaux usées en tréfonds sur la voie communale conformément au tracé du plan annexé aux présentes (soit en une canalisation reliant le bas de la parcelle n°301 à la STEP LUNOR).

Le **BENEFICIAIRE** peut envisager une autre solution pour le passage de ces réseaux.

Le **BENEFICIAIRE** pourra néanmoins renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

Le **BENEFICIAIRE** rappelle que les servitudes à constituer doivent permettre le passage des réseaux vapeur et eaux usées afin que l'usine de transformation de produits pasteurisés et stérilisés à édifier soit exploitable, cette condition est donc essentielle et déterminante de son consentement sans laquelle il n'aurait pas contracté.

#### **Obtention de prêts**

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

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

- Que leur montant total soit d'un maximum de VINGT MILLIONS D'EUROS (20.000.000,00 EUR).
- Que le taux fixe d'intérêts, hors assurance, soit d'un maximum de 4,50 %.
- Que la durée maximum de l'emprunt soit de 15 ans.
- 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.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le 1er juillet 2024. Cette obtention devra être



portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

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 acquis au **PROMETTANT**.

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 de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel 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 présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts auprès et du respect de ses obligations aux termes de la présente 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.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations 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. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

### ABSENCE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

Le **BIEN** ne constitue pas l'un des lots d'une zone d'aménagement concertée.

### 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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,

- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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 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.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celle résultant :

- du récépissé d'une déclaration de travaux régularisée avec VEOLIA EAU France NORMANDIE en date du 18 octobre 2022 annexé aux présentes ;
- et du récépissé d'une déclaration de travaux régularisée avec GRDF en date du 18 octobre 2022 annexé aux présentes.

Pour la parfaite information du **BENEFICIAIRE** les déclarations de travaux régularisées avec SFR (fibre), ORANGE et ENEDIS lesquelles ne concernent pas le **BIEN** objet des présentes ont été transmises préalablement au **BENEFICIAIRE**, qui déclare en avoir parfaite connaissance.

#### 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.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

#### CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

#### INFORMATION - AMENAGEMENTS PAR LE PROMETTANT

Le **PROMETTANT** rappelle au **BENEFICIAIRE** :

- que dans le cadre de l'aménagement de la zone industrielle de LUNERAY, il s'est engagé à réaliser les travaux faisant l'objet du scénario 1 de la délibération du 28 février 2023 susvisée ;
- et que cet aménagement doit permettre un accès au BIEN conforme et sécurisé à l'exploitation de l'usine.

#### CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

##### URBANISME

Est annexé aux présentes :



- un certificat d'urbanisme d'information,
- une note de renseignements d'urbanismes.

#### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

<p><b>M. BUREAUX Olivier</b> représentant de la <b>TERROIR DE CAUX</b> a signé à LUNERAY le 07 juillet 2023</p>	
<p><b>M. DELAVALX Christian</b> représentant de la société dénommée <b>LUGO</b> a signé à LUNERAY le 07 juillet 2023</p>	
<p>et le notaire Me <b>LETHUILLIER-BREANT</b> <b>NATHALIE</b> a signé à LUNERAY L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE SEPT JUILLET</p>	