

HL/HA/

100766801

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

Le

A TOULOUSE (Haute-Garonne), 50 allées Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Hubert LETINIER, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « CHWARTZ et associés », titulaire de l'Office Notarial sis à TOULOUSE (Haute-Garonne) 50 allées Jean Jaurès ,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

L'ÉTAT

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, il est mentionné que l'ÉTAT n'est pas inscrit au Répertoire des Entreprises prévu par le Décret du 14 mars 1973 modifié (SIREN)

BÉNÉFICIAIRE

QUOTITÉS ACQUISES

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- L'ÉTAT est représenté l'acte par Monsieur Hugues PERRIN, Directeur des Finances Publiques de la région Occitanie et du département de la Haute-Garonne, dont les bureaux sont à Toulouse, Place Occitane, en exécution du Code Général de la propriété des personnes publiques et en vertu d'une délégation de signature donnée par Monsieur le Préfet de la Région Midi-Pyrénées, Préfet de la Haute-Garonne, aux termes d'un arrêté du 10 novembre 2018 dont une copie demeurera ci-annexée sur support électronique.

Lui-même représenté par Monsieur _____, agissant en vertu d'une subdélégation de pouvoirs suivant arrêté du _____, dont une copie demeurera ci-annexée sur support électronique,

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 BÉNÉFICIAIRE 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.

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 BÉNÉFICIAIRE.

Pareillement, le BÉNÉFICIAIRE 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 informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les PARTIES.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT

TERMINOLOGIE

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES

RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GÉNÉRALES

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE

RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

DIAGNOSTICS

FISCALITÉ

**SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION
DE DOMICILE**

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BÉNÉFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le BÉNÉFICIAIRE 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

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne l'ÉTAT, 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 BÉNÉFICIAIRES, 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 BÉNÉFICIAIRE.
- 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 et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A **SAINT-ELIX-LE-CHATEAU (HAUTE-GARONNE) (31430) Le Château**,
Un château de style renaissance, construit entre 1540 et 1549, par l'architecte Laurent Clary, sur la demande de Pierre Potier de la Terrasse, secrétaire et notaire de François 1er.

Le château en briques et pierres, comporte une toiture en ardoises sur le grand comble et les quatre tours. Les encadrements des fenêtres sont classiques, en pierres et décorés de petits consoles avec des bas reliefs aux animaux héraldiques.

L'accès au château s'effectue depuis la rue principale. Une grille en fer forgé ouvre sur les jardins du château, clos et arborés.

Le château dont la surface pondérée est de 2 000 m², comporte quatre niveaux .

Les pièces du sous-sol sont de voûtes gothiques.

Les deux premiers niveaux comportent des salles de réception, une cuisine, des chambres et des salles de bains.

Le dernier étage ou grenier, constitué d'une pièce unique, présente une charpente exceptionnelle

Il fait partie du domaine privé de l'État au sens de l'article L.2211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	0073	LE CHÂTEAU	00 ha 67 a 00 ca
C	0279	LE CHÂTEAU	02 ha 28 a 55 ca

Total surface : 02 ha 95 a 55 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.

EFFET RELATIF

JUGEMENT D'ADJUDICATION SUR SAISIE en date du 18 février 2021, publié au service de la publicité foncière de MURET le 22 février 2021 volume 2021P n°1677.

CARACTÉRISTIQUES

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.

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le _____, à seize heures. En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BÉNÉFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

RÉALISATION

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 BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BÉNÉFICIAIRE 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 prix stipulé payable comptant 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,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du BÉNÉFICIAIRE 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 112-6-1 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.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Hubert LETINIER, notaire à la résidence de TOULOUSE.

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 BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE de l'acquiescer.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BÉNÉFICIAIRE 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

BÉNÉFICIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BÉNÉFICIAIRE et par le notaire du BÉNÉFICIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE 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 EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE, 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 BÉNÉFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BÉNÉFICIAIRE, 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 BÉNÉFICIAIRE. 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.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT 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.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le BÉNÉFICIAIRE 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.

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 FINANCIÈRES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de _____, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

CLAUSE D'INTÉRESSEMENT EN CAS DE REVENTE

En cas de mutation de tout ou partie du BIEN dans les cinq ans de l'acte de vente, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (Valeur de la Mutation) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'Acquéreur et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (Valeur d'Acquisition), l'Acquéreur versera à l'État un complément de prix.

Ce complément correspond à 50 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (la plus-value nette).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange du BIEN, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de Mutation d'une partie du BIEN, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m² utiles objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale du BIEN telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les cinq années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par le BIEN resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation du BIEN retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

L'Acquéreur 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 Financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'Acquéreur, frais compromis y afférents.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou à tout sous-acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les cinq ans des présentes. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

Le Notaire requerra expressément au service de la publicité foncière de publier la présente clause.

Il sera délivré à l'État une copie exécutoire nominative du présent acte.

Terminologie : Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessus, les Parties conviennent de définir les termes Mutation, État Physique Initial de l'Immeuble, État Juridique Initial de l'Immeuble et Frais Financiers de la manière suivante :

« Mutation » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'Immeuble ;

« État Physique Initial de l'Immeuble » signifie l'Immeuble n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation ou de restructuration ;

« État Juridique Initial de l'Immeuble » signifie l'immeuble n'ayant pas fait à compter de son acquisition l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable entraînant le changement de destination de l'Immeuble ;

« Frais Financiers » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

FRAIS

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

NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent que l'Office Notarial « CHWARTZ et Associés » sis à TOULOUSE (Haute-Garonne) 50 Allées Jean Jaurès qui les a mises en rapport est titulaire d'un mandat de vente exclusif que lui a donné le PROMETTANT.

En conséquence, il est dû à l'office notarial en vertu du mandat une rémunération s'élevant à _____, taxe sur la valeur ajoutée incluse, que le PROMETTANT s'oblige à payer le jour de la constatation de la réalisation authentique des présentes.

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION – TIERS CONVENU

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de _____, représentant ~~10~~ **15**% du prix de vente.

Le BÉNÉFICIAIRE a versé au PROMETTANT, qui lui en donne quittance, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de _____.

DONT QUITTANCE

Cette somme est affectée en nantissement, par le PROMETTANT au profit du BÉNÉFICIAIRE, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des PARTIES, elle est 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 :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au BÉNÉFICIAIRE 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 à l'acte.
- Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BÉNÉFICIAIRE ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu à l'acte, d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le tiers convenu conservera cette somme pour la remettre soit au PROMETTANT soit au BÉNÉFICIAIRE selon les hypothèses ci-dessus définies.

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.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Le BIEN fait partie du domaine privé de l'État, conformément à l'article L.2211-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

En application des articles L.240-1 et L.240-3 du Code de l'Urbanisme (ou 15 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, modifié par l'article 19 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007, accordant aux collectivités locales une priorité d'acquisition d'un bien de l'État dans un délai de deux mois, deux courriers recommandés avec accusé de réception ont été adressés :

- en date du 13 décembre 2021, par l'État à la commune de Saint-Elix le Château,
- en date du 13 décembre 2021, par l'État à la communauté de communes cœur de Garonne afin de les informer de l'intention de céder cet immeuble et leur en proposer l'acquisition.

Par délibération du conseil municipal en date du 28 février 2022, la commune de Saint-Elix le Château, représentée par son maire, a indiqué renoncer à l'exercice du droit de priorité en application de l'article L.240-3 du Code de l'urbanisme.

Par courrier en date du 17 janvier 2021, la communauté de communes Cœur de Garonne, représentée par son président, a indiqué renoncer à l'exercice du droit de priorité en application de l'article L. 240-3 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L. 143-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), est accordé à la SAFER un droit de préemption d'un bien de l'État dans un délai de deux mois à compter de la date de signature de l'avant-contrat.

Un courrier recommandé avec accusé de réception sera adressé à la SAFER, pour l'informer de l'intention de l'État de céder le BIEN et lui en proposer l'acquisition.

La vente est réalisée sous réserve de la volonté de la SAFER compétente territorialement de ne pas exercer son droit de préemption relatif à l'acquisition du BIEN.

CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse de vente est conclue sans aucune condition suspensive, à l'exception de

- A déterminer dans le cadre de la négociation et dans les limites imposées par le cahier des charges

- A déterminer après la communication du dossier de candidature à l'acquisition lequel comporte des conditions suspensives

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le PROMETTANT garantira le BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BÉNÉFICIAIRE 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 HYPOTHÉCAIRE

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 BÉNÉFICIAIRE 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.

Il est précisé par le **PROMETTANT** que des servitudes de passage ont été constituées par acte publié le 18 septembre 1981 Vol 2524 n° 9, reçu par Maître Aymard notaire à Toulouse, le 31 décembre 1980. Elles sont littéralement rapportées ci-après:

" CONSTITUTIONS DE SERVITUDE

1°) Au profit des vendeurs:

Monsieur CAMBOU concède à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de M. et Mme GIRAUD et de tous ayant droits et causes un droit de passage le plus étendu sur la partie de la parcelle N°91 (aujourd'hui section C n°79) présentement vendue.

Cette servitude s'exercera sur une bande de terrain de sept m de largeur en bordure des parcelles C n°s 70, 73 (présentement vendue) et C 74 fonds servant: partie du n°91 (aujourd'hui section C n°79) (objet de la vente), fonds dominant: n°s C 70,69,74 et 85.

2°) Au profit de l'acquéreur:

M. et Mme GIRAUD concèdent à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de Monsieur CAMBOU et de tous ayants droits et causes un droit de passage le plus étendu sur la parcelle n° C 72, afin de permettre d'accéder de la parcelle n° C 73, à la route du FOUSSERET à SAINT JULIEN.

Cette servitude d'une largeur égale à celle de la grille s'exerçant perpendiculairement de la moitié de la parcelle n° C 73 à ladite route, ainsi que le tout figure bordé de jaune au plan ci-annexé.

Lesdites servitudes s'exerçant à toute heure du jour et de la nuit, par tout temps et saisons à pied et par tous véhicules, et par toutes personnes que les propriétaires des fonds dominants aviseront.

Etant entendu que les origines de propriété des fonds servants et dominants sont identiques à celles des parcelles vendues."

RAPPEL DES CONVENTIONS PARTICULIÈRES DU TITRE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEUR

Il est rappelé par le **PROMETTANT** au **BÉNÉFICIAIRE** les conventions particulières constituées pour une durée maximale de cinquante années dans l'acte d'acquisition du précédent propriétaire (acte publié le 18 septembre 1981 Vol 2524 n° 9, reçu par Maître Aymard notaire à Toulouse, le 31 décembre 1980) ci-après littéralement transcrites:

" CONVENTIONS PARTICULIERES

Les parties indiquent que la condition déterminante de la présente vente a été l'engagement que Monsieur CAMBOU a pris et qu'il renouvelle spécialement à l'instant, d'effectuer la restauration du gros œuvre du château présentement cédé. Monsieur CAMBOU précise que cette restauration sera faite avec toutes autorisations nécessaires et dans le délai de 5 ans de ce jour.

Monsieur et Madame GIRAUD précisent que le château présentement cédé a été inscrit (et non classé) sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 31 janvier 1927.

M. et Mme GIRAUD concèdent à M. CAMBOU le droit de chasser quatre jours par an pendant l'ouverture légale pour lui et toutes personnes qu'il choisira avec un maximum de dix personnes, sur la totalité de la propriété. Etant précisé que les dites terres ont été classées en réserve et que le vendeur s'oblige à demander dans les meilleurs délais la mutation de ladite propriété, de réserve en chasse privée.

En outre, M et Mme GIRAUD auront, à titre personnel, la possibilité quatre jours dans l'année, d'utiliser les salles du château, pour y organiser des réceptions moyennant un préavis de huit jours.

Par ailleurs, M. CAMBOU s'interdit d'exercer pour lui-même, tous ses ayant droits et cause quelques activités commerciales que ce soient dans le château et sur les terres vendues. Cette interdiction cessera le jour où M. et Mme GIRAUD ne seront plus propriétaires par eux-mêmes ou leurs héritiers légitimes, du solde de ladite propriété, avec un maximum de durée de cinquante ans."

ÉTAT DU BIEN

Le BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BÉNÉFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le PROMETTANT déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BÉNÉFICIAIRE réglera au PROMETTANT, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures

ménagères, déterminé par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition, le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Ce règlement sera définitif entre les PARTIES, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

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 BÉNÉFICIAIRE 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.

Le PROMETTANT déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le BÉNÉFICIAIRE devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie de Saint-Elix le Château le 1^{er} décembre 2021 est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Les PARTIES :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions,
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Aux termes d'un arrêté Préfectoral en date du 31 janvier 1927, dont une copie est annexée aux présentes, le château de Saint-Elix a été inscrit au titre des monuments historiques.

Son parc a fait l'objet d'une mesure de protection à titre conservatoire et a été inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté des 3 et 14 février 1994 publié le 18 février 1994 volume 94 P n° 769 et son attestation rectificative publié le 2 juin 1994 vol 94 P n° 2383.

En vertu des dispositions de l'article L 621-29-5 du Code du Patrimoine « les effets du classement ou de l'inscription au titre des monuments historiques suivent l'immeuble ou la partie d'immeuble en quelques mains qu'il passe. »

Cette inscription au titre des monuments historiques entraîne pour le propriétaire l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de son intention et indiqué les travaux qu'il se propose de réaliser.

Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Le BÉNÉFICIAIRE fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions relatives à cette inscription à l'inventaire des monuments historiques.

En application des dispositions des articles L 621-29-9 et R 621-84-1 du Code du Patrimoine, la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture a été saisie. Elle a émis un accord favorable lors de sa séance du 2 décembre 2021. Le Ministre de la Culture n'a émis aucune objections à la cession de ce bien.

Le BÉNÉFICIAIRE déclare avoir connaissance que toute réparation, restauration, agrandissement, démolition, construction sur la partie inscrite devront être soumises à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles.

Le PROMETTANT déclare n'avoir jamais effectués de travaux sur la partie inscrite sans autorisation préalable. Il déclare également n'avoir jamais été sommé par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux sur ladite partie.

Enfin Il est ici précisé que 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 constructions ou d'aménagements sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

Secteur sauvegardé

Le BIEN se trouve dans un secteur sauvegardé créé conformément aux dispositions de l'article L 313-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L 641-1 du Code du patrimoine.

Aussi les délais de base pour l'instruction des autorisations situées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité sont de :

deux mois pour une déclaration préalable,
quatre mois pour un permis de construire,
trois mois pour un permis de démolir.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée 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.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par AGENDA DIAGNOSTICS. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, le **BÉNÉFICIAIRE** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du BIEN, le PROMETTANT est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Un diagnostic a été établi le 24 mars 2021 par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch – Service assainissement. Ses conclusions sont la non-conformité de l'installation. Il est rappelé par le Notaire soussigné au BENEFCIAIRE que le délai de réhabilitation est d'une année à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le BENEFCIAIRE déclare expressément avoir eu connaissance de ce diagnostic, et des conséquences de ses conclusions, lors de la négociation du BIEN.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (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 (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BÉNÉFICIAIRE, 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 :

Eléments 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 BENEFCIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE, 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.

Le PROMETTANT déclare et le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé dès avant la négociation du BIEN que :

- Ni le PROMETTANT, ni personne d'autre, n'occupe le BIEN ;
- Le PROMETTANT n'est pas en mesure de garantir le bon fonctionnement du moindre élément d'équipement ;
- Le PROMETTANT n'est pas en mesure d'assurer l'absence de dysfonctionnement ou de désordre dans le BIEN ;
- Lors de l'opération de nettoyage, une remise en eau a été effectuée, et qu'à cette occasion une importante fuite d'eau a été constatée au plafond de la cuisine, alors même qu'il n'y a pas de pièce d'eau au dessus de la cuisine. Cette fuite d'eau n'a pas été réparée et sa cause n'a pas été recherchée. Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de cette fuite d'eau et de ses conséquences techniques et financières.

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les PARTIES conviennent que le BENEFICIAIRE aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du 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 aux présentes. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation. Le PROMETTANT indique que le BIEN est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le BIEN.

CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du BÉNÉFICIAIRE s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit BÉNÉFICIAIRE s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BÉNÉFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 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 BENEFCIAIRE, 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.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ÉLECTION 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 PIÈCES ET DOCUMENTS

Le BENEFCIAIRE 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.

FACULTÉ DE RÉTRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN étant à usage d'habitation et le BENEFCIAIRE étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le BÉNÉFICIAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le PROMETTANT constitue pour son mandataire l'Office Notarial « CHWARTZ et Associés » sis à TOULOUSE (Haute-Garonne) 50 Allées Jean Jaurès aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au BÉNÉFICIAIRE que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

ENVOI ÉLECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ÉLECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 DONNÉES 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 Électronique 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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 LIÉ 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 entête 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.

PROJET