

100207803

JD/AV

L'AN DEUX MILLE QUINZE,

Le

A SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE (Haute Vienne), 15, Avenue Gutenberg, au
siège de l'office notarial ci-après nommé,

Maître Jacques DELCROIX, Notaire à SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE (Haute
Vienne), 15, Avenue Gutenberg,

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

PROMETTANT

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT YRIEIX**,
Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de
la Haute-Vienne, dont l'adresse est à SAINT YRIEIX LA PERCHE (87500), rue du 8
Mai 1945, identifiée au SIREN sous le numéro 248 700 189.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **DREAMGEST**, Société anonyme à conseil
d'administration au capital de 2.000.000,00 Euros €, dont le siège est à WARNANT
(BELGIQUE), rue du Fond, 12 A, identifiée au SIREN sous le numéro 0897.283.850 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DINANT.

QUOTITES ACQUISES

La société DREAMGEST acquiert 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.

Siège social de

DREAMGEST en Belgique.

Mais création ultérieure d'une
société de droit français pour
l'aménagement et l'exploitation du
parc.

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

Le **PROMETTANT**, tenu d'une obligation d'information à l'égard du **BENEFICIAIRE**, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT YRIEIX est représentée à l'acte par Monsieur Daniel BOISSERIE, Président de ladite Communauté de Communes du Pays de SAINT-YRIEIX.

Agissant en sa die qualité en vertu d'un délibération du Conseil de ladite Communauté, en date à SAINT YRIEIX LA PERCHE, le ++++ régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent, le ++++dont une copie conforme est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée DREAMGEST est représentée à l'acte par

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le **BIEN** soit à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** non-professionnel de l'immobilier, par suite le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu de ce qui suit :

PROMESSE DE VENTE

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.

- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

DESIGNATION

A COUSSAC-BONNEVAL (HAUTE-VIENNE) 87500 Lieu-dit, Chauffaille et dans ses environs,

Un domaine agricole comprenant :

- un château avec trois niveaux principaux, plus sous-sol et combles d'une superficie utile de 881 m², 26 pièces principales
- logement du gardien d'une superficie utile de 592 m² et 114 m² de couloir
- un pigeonnier près du logement du gardien d'une superficie utile de 26 m²
- les anciennes écuries d'une superficie utile de 443 m²
- diverses annexes dont un chenil, un lavoir, un poulailler, une remise-étable
- le local de la "Société Militaire de pêche de Limoges" d'une superficie de 75 m²
- une chapelle privée d'une superficie utile de 32 m², consacrée au culte catholique.

Sur le site du Hameau Laporte :

- une grange de deux niveaux d'une superficie utile de 540 m²
- une maison non rénovée d'une superficie utile de 87 m²
- un ancien bloc sanitaire d'une superficie utile de 92 m²
- une ancienne porcherie devenue local armurerie d'une superficie utile de 175 m²
- un ancien four à pain d'une superficie utile de 13 m².

Et diverses parcelles de terrain de natures différentes

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	685	LE BURGUET	04 ha 09 a 50 ca
D	686	LE BURGUET	02 ha 65 a 70 ca
D	687	LE BURGUET	02 ha 06 a 10 ca
D	688	LE BURGUET	02 ha 71 a 20 ca
D	689	LE BURGUET	01 ha 90 a 00 ca
D	690	LE BURGUET	02 ha 39 a 70 ca
D	691	LE BURGUET	02 ha 42 a 50 ca
D	692	LE BURGUET	03 ha 25 a 00 ca
D	693	LE BURGUET	02 ha 06 a 30 ca
D	694	LE BURGUET	00 ha 61 a 60 ca
D	695	LE BURGUET	00 ha 27 a 20 ca
D	840	LE BURGUET	00 ha 36 a 10 ca
D	841	LE BURGUET	00 ha 24 a 40 ca
E	419	CROIX DE CHAUFAILLE	00 ha 09 a 64 ca
E	432	CROIX DE CHAUFAILLE	00 ha 49 a 90 ca
E	438	CHAUFAILLE	00 ha 49 a 50 ca
E	439	CHAUFAILLE	02 ha 93 a 20 ca
E	440	CHAUFAILLE	00 ha 16 a 10 ca
E	441	CHAUFAILLE	06 ha 15 a 30 ca
E	442	CHAUFAILLE	00 ha 48 a 20 ca
E	443	CHAUFAILLE	00 ha 02 a 25 ca
E	444	CHAUFAILLE	02 ha 32 a 10 ca
E	445	CHAUFAILLE	00 ha 40 a 55 ca
E	446	CHAUFAILLE	01 ha 28 a 70 ca
E	447	CHAUFAILLE	00 ha 65 a 60 ca
E	448	CHAUFAILLE	00 ha 10 a 68 ca
E	449	CHAUFAILLE	00 ha 22 a 00 ca
E	450	CHAUFAILLE	00 ha 36 a 30 ca
E	451	CHAUFAILLE	05 ha 17 a 60 ca
E	452	CHAUFAILLE	00 ha 10 a 07 ca
E	453	CHAUFAILLE	00 ha 59 a 56 ca
E	454	CHAUFAILLE	04 ha 98 a 90 ca
E	455	CHAUFAILLE	00 ha 15 a 90 ca

E	456	CHAUFAILLE	01 ha 86 a 80 ca
E	457	CHAUFAILLE	00 ha 74 a 37 ca
E	458	CHAUFAILLE	00 ha 37 a 60 ca
E	459	CHAUFAILLE	00 ha 12 a 30 ca
E	460	CHAUFAILLE	00 ha 22 a 32 ca
E	461	CHAUFAILLE	00 ha 74 a 80 ca
E	462	CHAUFAILLE	00 ha 30 a 00 ca
E	463	CHAUFAILLE	00 ha 76 a 80 ca
E	464	CHAUFAILLE	04 ha 49 a 70 ca
E	465	CHAUFAILLE	00 ha 10 a 94 ca
E	466	CHAUFAILLE	00 ha 67 a 22 ca
E	467	CHAUFAILLE	00 ha 82 a 60 ca
E	468	CHAUFAILLE	00 ha 41 a 80 ca
E	469	CHAUFAILLE	10 ha 38 a 00 ca
E	470	CHAUFAILLE	01 ha 86 a 10 ca
E	471	CHAUFAILLE	05 ha 66 a 00 ca
E	472	CHAUFAILLE	00 ha 47 a 50 ca
E	473	CHAUFAILLE	01 ha 61 a 49 ca
E	474	CHAUFAILLE	00 ha 58 a 30 ca
E	475	CHAUFAILLE	02 ha 71 a 10 ca
E	476	CHAUFAILLE	01 ha 16 a 20 ca
E	477	CHAUFAILLE	01 ha 06 a 10 ca
E	478	CHAUFAILLE	00 ha 37 a 60 ca
E	479	CHAUFAILLE	00 ha 03 a 21 ca
E	480	CHAUFAILLE	00 ha 09 a 40 ca
E	481	CHAUFAILLE	00 ha 02 a 38 ca
E	482	CHAUFAILLE	00 ha 25 a 33 ca
E	483	CHAUFAILLE	00 ha 04 a 30 ca
E	484	CHAUFAILLE	00 ha 33 a 60 ca
E	485	CHAUFAILLE	00 ha 19 a 80 ca
E	486	CHAUFAILLE	00 ha 15 a 20 ca
E	487	CHAUFAILLE	00 ha 19 a 30 ca
E	488	CHAUFAILLE	06 ha 08 a 60 ca
E	489	CHAUFAILLE	01 ha 45 a 10 ca
E	490	MOULIN DE CHAUFAILLE	04 ha 02 a 00 ca
E	491	MOULIN DE CHAUFAILLE	00 ha 32 a 30 ca
E	492	MOULIN DE CHAUFAILLE	00 ha 90 a 40 ca
E	493	MOULIN DE CHAUFAILLE	00 ha 44 a 30 ca
E	494	MOULIN DE CHAUFAILLE	05 ha 10 a 80 ca
E	495	MOULIN DE CHAUFAILLE	03 ha 11 a 80 ca
E	496	MOULIN DE CHAUFAILLE	00 ha 80 a 10 ca
E	497	MOULIN DE CHAUFAILLE	00 ha 32 a 70 ca
E	498	MOULIN DE CHAUFAILLE	01 ha 27 a 40 ca
E	550	CROUSILLAT	00 ha 87 a 90 ca
E	551	CROUSILLAT	00 ha 15 a 80 ca
E	584	CROUSILLAT	04 ha 08 a 40 ca
E	585	CROUSILLAT	02 ha 00 a 00 ca
E	586	CROUSILLAT	01 ha 52 a 20 ca
E	625	CROIX DE CHAUFAILLE	02 ha 90 a 47 ca
YE	56	LA PLANTADE	00 ha 30 a 50 ca
YE	57	LA PLANTADE	04 ha 00 a 30 ca
YE	58	LA PLANTADE	00 ha 24 a 43 ca
YE	59	LES PRUNIER	09 ha 93 a 40 ca
YE	60	LES PRUNIER	00 ha 84 a 02 ca

Total surface : 141 ha 88 a 43 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.

ABSENCE DE MEUBLES

Les parties déclarent que la présente convention ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

EFFET RELATIF

Acte administratif reçu par Madame le Préfet de la Région Limousin le 1er septembre 2010 publié au service de la publicité foncière de LIMOGES 1ER le 4 octobre 2010, volume 2010P, numéro 9214.

USAGE DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser pour l'implantation d'un parc d'attractions dénommé "Les Géants de la Musique".

DELAI - REALISATION - CARENCE

- DÉLAI :

La promesse de vente est consentie pour une durée de ~~DIX-HUIT MOIS (18-mois)~~ expirant le , à heures.

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

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 de la promesse ci-dessus fixée.

- REALISATION :

La réalisation de la promesse aura lieu :

1) - soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus ;

2) - soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** dans le même délai accompagnée du versement du prix et des frais par virement entre les mains du notaire, puis de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les cinq jours ouvrés suivant celle-ci.

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

1 - 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 ;

2 - 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.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Jacques DELCROIX, notaire soussigné.**

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 et des frais,

Durée de 24 mois

même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

- CARENCE :

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il est convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) 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** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **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.

3°) Le **PROMETTANT** renonce au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

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.

Conditions d'occupation antérieure

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **HUIT CENT MILLE EUROS (800 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

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 des auteurs de la déclaration inexacte.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Prix	800000,00 EUR
------	---------------

Frais de mise en place des garanties

Ces frais à la charge du bénéficiaire sont évalués en fonction d'une inscription de privilège prise sur le BIEN pour une somme de

Frais de négociation à la charge du bénéficiaire	_____
Ensemble	_____

FINANCEMENT
Fonds personnels
Fonds empruntés

Ensemble

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – ABSENCE

De convention expresse entre les parties, aucune indemnité d'immobilisation n'est stipulée.

DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

- Droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet le notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

En cas de renonciation à la préemption par la SAFER, les parties sont informées que si la vente n'est pas réalisée dans le délai d'un an de la notification, il y aura alors une nouvelle notification.

- Avis positif du Service des Domaines :

Que le Service des Domaines dont le siège se situe à LIMOGES (Haute-Vienne), 31 rue Montmailler donne un nouvel avis favorable à l'expiration du délai d'un an.

Ce délai ayant débuté le 19 octobre 2015 dernier.

- Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer :

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

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

- Origine de propriété :

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

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

- Adoption définitive du PLAN LOCAL D'URBANISME :

Que la Commune de COUSSAC-BONNEVAL finalise son PLU et que le classement de la zone dont les biens objet des présentes feront parties, soit favorable à la création des opérations projetées.

- Situation hypothécaire :

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

- Obtention d'un permis d'aménager :

Règles générales :

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

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 d'aménager et ce dans le délai de _____ à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. 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 d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Transfert des risques

En application des articles 1138 et 1179 du Code civil, les risques seront transférés au **BENEFICIAIRE** qu'à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance.

Par dérogation le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à :

- procéder à toute étude de sols et carottage sur le site.
- à effectuer des visites sur les lieux.

Les risques liés à ces activités seront assumés par le **BENEFICIAIRE**.

Les parties déclarent en être parfaitement informés.

Il est ici précisé tant par le **PROMETTANT** que par le **BENEFICIAIRE** que la présente convention n'est pas consentie sous la condition qu'elle ne donne lieu à aucune surtaxe ni que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), ni 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 :

I – En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations

Date / délai à caler
en fonction de l'état
d'avancement du
projet et des délais
d'instruction.

pouvant être acquises tacitement. L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

II - Si le permis est accordé, ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, 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.

a - 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 nulles et non avenues 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

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

- Condition suspensive dans l'intérêt des deux parties

- Obtention d'un financement

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** le financement nécessaire pour l'intégralité de son projet, soit, l'acquisition du domaine, l'ensemble des frais, les différents aménagements et l'ensemble des constructions du parc d'attractions et ceci pour investissement total de ++++ euros.

Montant qui sera financé :

- au moyen de fonds propres provenant d'organismes bancaires et financiers
- et autres personnes privées ou publiques présentant des garanties suffisantes.

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 prévu pour la levée d'option sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs de son financement, 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.

CONDITION RESOLUTOIRE

Il sera expressément stipulé, dans l'acte définitif de vente, et ensuite qu'à défaut de réalisation effective du parc d'attraction "Les Géants de la Musique", dans le délai de CINQ ANNEES suivant les présentes, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, ladite vente sera résiliée de plein droit, si bon semble au vendeur.

Compétence est, en tant que besoin, attribuée au juge des référés pour constater le manquement et le jeu de la clause résolutoire.

Le montant de l'investissement est estimé à 35 millions d'euros.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- 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.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPOTS ET TAXES

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

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

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, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Le **BENEFICIAIRE** règlera le jour de la signature de l'acte authentique au **PROMETTANT**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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 de la taxe foncière pour l'année en cours.

AVANTAGE FISCAL LIÉ À UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir souscrit 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.

CONTRAT DE FOURNITURES

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il sera subrogé dans les droits et obligations du **PROMETTANT** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Absence d'opération de construction depuis dix ans

Le **PROMETTANT** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

- Dossier de diagnostics techniques

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non	Contrôle de l'installation	3 ans

	raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	existante	
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

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

- Réglementation sur le saturnisme

Le BIEN ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le [] est demeuré annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une

Diagnostic plomb à faire

			copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.
--	--	--	---

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

- Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties :

I - que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

II - le contenu de l'article R 1334-15 du Code de la santé publique savoir :

"Les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

III - et le contenu de l'article R 1334-18 du Code de la santé publique relatif aux immeubles à usage autre que l'habitation, savoir :

"Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

Etant observé qu'à ce jour l'ensemble des arrêtés permettant l'entrée en vigueur des dispositions des articles sus-relatés aux II et III n'est pas publié.

Dans la mesure où les dispositions contenues ci-dessus aux II et III entreraient en application avant la date de la signature de la vente, le dossier amiante devra être mis à jour, dans cette hypothèse si des sujétions nouvelles étaient révélées elles seront à la charge exclusive du **PROMETTANT**.

Un état établi par _____ le _____, est demeuré annexé.

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou

Diagnostic amiante
à faire

B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait,

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

- Etat parasitaire

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte d'une lettre émanant de la préfecture en date du _____ demeurée annexée.

MÉRULES

- Mérules

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

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

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

- Gaz - absence d'installation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

- Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par _____ répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le _____
Ce diagnostic demeuré annexé révèle que _____

Diagnostic électricité
à faire

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

- Plan climat - Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le , et est demeuré annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du **PROMETTANT** des informations contenues dans ce diagnostic.

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE avec mention" qu'il a obtenue, annexée, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique pour des immeubles entiers (habitation, locaux commerciaux, industriels, agricoles...).

Dispositifs particuliers

- Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

En l'espèce, ne s'agissant pas d'un bien à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal, ainsi constaté par une lettre délivrée le par le service d'assainissement communal, dont l'original est annexé.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;

- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à

Le DPE réalisé lors
de l'achat en 2010
reste valide.

Diagnostic ANC
à prévoir

risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 29 juillet 2013 sous le numéro 2957.

Il résulte de la liste des communes annexée à l'arrêté préfectoral susvisé demeurée ci-annexée après mention, pour ce qui concerne le bien vendu, ce qui suit :

Risques naturels prévisibles

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques naturels prévisibles applicable au bien objet des présentes.

Risques miniers

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques miniers applicable au bien objet des présentes.

Risques technologiques

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable au bien objet des présentes.

Risques sismiques

L'immeuble objet des présentes se situe dans une commune ou canton classé en zone de sismicité 1 par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Par suite, il n'est pas concerné par les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010 pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques - absence

Ainsi qu'il résulte des constatations ci-dessus, l'immeuble objet des présentes n'étant pas situé dans une zone de risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques supérieure à 1, il n'y a pas lieu d'établir l'état des risques prévu à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Déclaration de sinistres

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

RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Une étude environnementale a été réalisée sur le site objet des présentes dont les objectifs ont été les suivants :

- apprécier les habitats avérés et potentiels des espèces ou de groupes biologiques susceptibles d'être concernés par les effets d'un projet.
- caractériser les enjeux de conservation du patrimoine naturel à prendre en compte dans la réalisation d'un projet.
- évaluer le rôle des éléments du paysage concerné par l'implantation d'un projet dans le fonctionnement écologique local.
- identifier les aspects réglementaires liés aux milieux naturels et susceptibles de contraindre l'implantation et la conception d'un projet.

Cette étude a été réalisée par ~~la DREAL LIMOUSIN et le Conservatoire Botanique nationale Massif Central~~ courant décembre 2013.

la société BIOTOP

Sa teneur a été dès avant ce jour communiquée au **BENEFICIAIRE** qui le reconnaît expressément et déclare en avoir parfaite connaissance et compréhension.

Le **PROMETTANT** déclare en outre que :

- Du fait de cette installation, il n'existe aucune interdiction, restriction ou limitation quelconque, administrative ou judiciaire, pouvant porter atteinte à la libre disposition de l'immeuble.

- jusqu'à ce jour il n'a été constaté aucun désordre ou inconvénient pouvant résulter de l'activité exploitée dans l'immeuble.

Aucun évènement ou fait n'a été et n'est actuellement de nature à induire une telle situation.

Le **BENEFICIAIRE** renonce à tout recours éventuel contre le **PROMETTANT**.

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront annexés aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement, le **BIEN** objet des présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au **BENEFICIAIRE** substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

Etant ici précisé que la substitution n'aura lieu qu'au profit des membres de la société ci-dessus dénommée **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

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

1°) 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 ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;

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

2°) Entretien, réparation

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

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

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

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

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

a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;

b- 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.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** 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 si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE – INFORMATION

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes 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.

PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'Etude de Maître Jacques DELCROIX, Notaire à SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE (Haute Vienne), 15, Avenue Gutenberg, la somme de

Il autorise d'ores et déjà l'Etude de Maître Jacques DELCROIX, Notaire à SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE (Haute Vienne), 15, Avenue Gutenberg, à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

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

Toutefois, en cas de non réalisation de la vente, cette somme restera acquise à l'office notarial en rémunération du travail effectué pour les formalités faites en vue de l'acte de vente, conformément à l'article 4 du décret n°78-262 du 8 Mars 1978, et ce d'un commun accord entre le **BENEFICIAIRE** et le notaire rédacteur.

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de .

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur vingt-quatre pages**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

PROJET