

LOTISSEMENT DE L'ÎLOT DU TRONCHAY

PROJET PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

PROJET

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE	5
ARTICLE 2 - DESIGNATION	5
ARTICLE 3 – INFORMATIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT	5
ARTICLE 4 – DELAI DE LIVRAISON DU TERRAIN.....	5
ARTICLE 5 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE SUR LE LOT CEDE.....	6
ARTICLE 6 – PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE	6
ARTICLE 7 – INDEMNITE D’IMMOBILISATION	6
ARTICLE 8 - FACULTE DE RETRACTATION	6
ARTICLE 9 – DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA VENTE	7
ARTICLE 10 TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE	7
ARTICLE 11– INFORMATIONS RELATIVE AU TERRAIN.....	8
ARTICLE 12 – CONDITIONS ET CHARGES.....	9
ARTICLE 13 – CONDITIONS SUSPENSIVES.....	11
ARTICLE 14 – DECLARATIONS FISCALES RELATIVES A LA VENTE	12
ARTICLE 16 - DOMICILE	13
ARTICLE 17 - FRAIS.....	13
ARTICLE 18 - LITIGES	13
ARTICLE 19 – LISTE DES ANNEXES.....	13

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE :

La SPLA Territoires Publics, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 1.084.200 €, dont le siège social est situé à Rennes (35200), 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 523 189 553,

Représentée par Mme Marie-Yvonne Lahaye, Secrétaire Générale de la Société, domiciliée professionnellement à RENNES (35200), 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz.

Agissant en vertu de la délégation de pouvoirs en date du 2 novembre 2022, qui lui a été consentie par M. Antoine Monnerie, Directeur Général de la SPLA Territoires Publics, nommé à cette fonction aux termes d'une décision du conseil d'administration en date du 17 octobre 2022.

DESIGNE CI-APRES SOUS LE VOCABLE « VENDEUR » OU « LA SOCIETE »

d'une part,

ET

Monsieur/Madame _____ (nom, prénoms, adresse)

DESIGNE INDIFFEREMMENT CI-APRES SOUS LE VOCABLE « L'ACQUEREUR » OU « LES ACQUEREURS »,

d'autre part,

IL EST EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Le vendeur est propriétaire de divers terrains sis à Saint-Sulpice-la-Forêt.

L'ensemble des terrains précités constitue le lotissement dénommée « Ilot du Tronchay » pour lequel un permis d'aménager a été délivré le 12 décembre 2022 par le Maire de la Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt.

L'acquéreur a exprimé le désir de se rendre dès maintenant acquéreur d'un des lots ci-après désignés, situé dans le périmètre du lotissement.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le vendeur s'engage à vendre à Monsieur / Madame, qui s'engage à acquérir, chacun sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 13 du présent compromis ainsi qu'au prix et sous les conditions prévues au présent acte, le terrain dont la désignation est faite à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

2.1 Une parcelle de terrain à bâtir, sise sur la Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt, formant le lot n° ____ de l'ilot du tronchay ci-après définie :

Références cadastrales : section ____ n° ____ ;

D'une contenance de ____ m².

La parcelle de terrain est délimitée sur le plan ci-joint et visé par les parties.

Conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme, il est précisé que le présent descriptif résulte d'un bornage effectué par le cabinet GEOMAT, géomètre à Rennes.

Il est à préciser que ce bornage est joint en annexe 1 de la présente promesse synallagmatique de vente et visé par les parties.

2.2 Le terrain vendu est destiné à recevoir une construction à usage d'habitation.

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

ARTICLE 3 – INFORMATIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

La parcelle de terrain à bâtir ci-dessus désignée constitue l'un des lots privatifs du lotissement de l'ilot du Tronchay.

Le terrain vendu s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement dont la réalisation a été confiée par la Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt au vendeur, en vertu d'une concession d'aménagement conclue le 30 novembre 2020.

L'acquéreur de la présente promesse de vente déclare et reconnaît :

- que le règlement du lotissement en cause, le Cahier des Charges de Cession des Terrains du lotissement et le Cahier des prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, lui ont été communiqués préalablement à la signature du présent acte et qu'un exemplaire de chacun d'eux, certifié conforme à l'original par le lotisseur, lui a été remis à l'instant même ;
- qu'il a été en mesure de prendre connaissance par lui-même, dès avant ce jour, de ces documents et de toutes les autres pièces du dossier d'autorisation du lotissement (règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, plan de vente, étude de sols, etc.) ;
- et qu'il a été avisé qu'il serait, du fait même de son acquisition et à compter de celle-ci, membre de plein droit de l'association syndicale de ce lotissement ;

ARTICLE 4 – DELAI DE LIVRAISON DU TERRAIN

La parcelle de terrain objet de la présente promesse de vente sera livré au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 5 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE SUR LE LOT CEDE

La surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est de m².

ARTICLE 6 – PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix TTC de ____ lettres ____ Euros (____ chiffres ____ TTC), TVA incluse, au taux en vigueur lors de la signature de l'acte authentique, étant précisé, à titre indicatif, que le taux de TVA applicable à la présente mutation est actuellement de 20%, soit un prix HT de ____ lettres ____ Euros (____ chiffres ____ HT).

Ce prix est payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

ARTICLE 7 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION

7.1 - Le montant du prix sera payé à la Société Territoires Publics à raison de :

- un acompte de 10% du montant total à la signature des présentes, soit Euros, lequel a fait l'objet du chèque n°..... sur la Banque et dont la Société Territoires Publics donne à l'acquéreur bonne et valable quittance, sous réserve d'encaissement.
- le solde , soit € par virement à la signature de l'acte authentique ou au plus tard à la date butoir fixée à l'article 9.1 ci-dessous.

7.2 - Passée leur date d'échéance, les sommes dues à la Société Territoires Publics, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de deux points sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage l'acquéreur de son obligation de payer à la date prévue à la Société Territoires Publics, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et ce, sans préjudice pour la société Territoires Publics de son droit à résolution du contrat, et à des dommages-intérêts. Ces intérêts seront majorés de la TVA.

ARTICLE 8 - FACULTE DE RETRACTATION

L'acquéreur aura la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier, dans un délai de sept jours ainsi qu'il sera dit ci-après.

A cet effet, le présent acte sera notifié au domicile du vendeur indiqué à l'article 17 ci-après par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le délai de rétractation de sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'acte.

Ce délai expirera à la fin du septième jour suivant le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée. Le délai expirant un samedi, un dimanche ou un jour chômé ou férié est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

L'acquéreur pourra exercer auprès du vendeur la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus-indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation exercée comme dit ci-dessus, dans le délai légal, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir exécution, même partielle.

En cas de rétractation, les frais des présentes seront à la charge définitive du vendeur qui déclare avoir donné expressément son accord à ce sujet, préalablement aux présentes.

En application de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'aucun versement ne peut être effectué, à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai duquel il disposera de la faculté de se rétracter.

ARTICLE 9 – DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA VENTE

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

L'acte authentique constatant la vente sera reçu par Maître Loret, Notaire à Saint-Aubin-d'Aubigné, avec éventuellement la participation du notaire de l'acquéreur, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière condition suspensive figurant à l'article 13 ci-après et ce, à l'initiative de la partie la plus diligente, soit au plus tard le *(soit 12 mois après signature du compromis)*.

Si ce délai n'était pas respecté, la présente vente n'en demeurerait pas moins valable et le solde du prix serait exigible à l'expiration de ce délai, ainsi qu'il est dit à l'article 6 ci-avant.

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

L'acte authentique reprendra les clauses non périmées du présent compromis.

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

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

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

En cas de résolution de la vente dans les conditions ci-dessus au titre soit de la clause résolutoire expresse, soit de la résolution judiciaire, la partie victime de la défaillance aura droit à titre de clause pénale à une somme forfaitairement à 10 % du prix de vente. En cas de défaillance de l'acquéreur, cette somme due à titre de clause pénale sera prélevée à due concurrence sur l'acompte versé et le recouvrement pourra en être poursuivi pour l'excédent s'il y a lieu.

9.3 - Il est par ailleurs convenu que l'acquéreur n'aura pas la possibilité de se substituer.

ARTICLE 10 TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE

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

Si l'acquéreur en fait la demande, il pourra toutefois être autorisé, dans un délai qui sera fixé par la réponse à sa demande, si celle-ci est accueillie favorablement, à pénétrer sur le terrain pour y effectuer les études, les mesures etc..., nécessaires à la mise au point de son projet. Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols et à la condition de remettre les terrains dans l'état où ils étaient avant les sondages.

Dans tous les cas, la prise de possession est limitée dans toute la mesure qui se révèle nécessaire pour permettre au vendeur d'exécuter les travaux d'aménagement et d'équipement qui lui incombent.

ARTICLE 11- INFORMATIONS RELATIVE AU TERRAIN

11.1 - Etat des sols

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

Il est précisé, qu'à titre d'information, l'acquéreur est en possession d'une étude de sols réalisée par la société LCBTP et jointe au dossier technique qui lui a été remis précédemment. Cette étude a été réalisée en vue de la constitution de la voirie du lotissement. Elle ne saurait donc constituer une étude de faisabilité liée aux chantiers de constructions de maisons individuelles. L'étude présente un état général des sols et n'a qu'un rôle informatif. Il est de la responsabilité de l'acquéreur des présentes de faire procéder à de telles études le cas échéant.

Le terrain n'a pas fait l'objet de prescriptions préfectorales en termes d'archéologie préventive.

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

En application des dispositions de l'article L.541-20 du code de l'environnement, l'EPL informe l'acquéreur qui le reconnaît :

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

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

11.3 Mines et carrières

En application des dispositions de l'article 154-2 du nouveau code minier, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

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

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du dernier alinéa de l'article 75-2, I du code minier.

11.4 - Règlementation relative aux insectes xylophages

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 III du code de l'environnement et de son décret d'application, les parties déclarent avoir connaissance d'un arrêté préfectoral relatif à l'information des

acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs intervenu pour le département d'Ille et Vilaine le 13 février 2006 modifié par arrêté préfectoral du 31 août 2018.

Etat des risques

La Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt sur le territoire de laquelle est situé le terrain objet de la présente promesse synallagmatique de vente, est listée par cet arrêté.

Les informations mises à disposition par le Préfet (Annexe 2) ne font pas mention de l'existence sur la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt d'un plan de prévention des risques.

Zone de sismicité

La Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt est située dans une zone de sismicité de niveau 2 (faible).

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

Radon

La commune de Saint-Sulpice-la-Forêt figure à la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN en catégorie 3.

11.5. Déclaration relative aux sinistres

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

ARTICLE 12 – CONDITIONS ET CHARGES

12.1. Le vendeur et l'acquéreur déclarent se soumettre au permis d'aménager, au règlement du lotissement, au Cahier des Charges de Cession des Terrains du lotissement et au Cahier des prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales ci-joints à la présente promesse, dont l'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.

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

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

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

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

12.4 L'acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives si elles existent. A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a consenti aucune servitude particulière sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la loi, des règles d'urbanisme, notamment le document d'urbanisme applicable dans le lotissement, le cahier des charges du lotissement et le règlement du lotissement.

12.5 L'acquéreur acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les contributions, taxes et cotisations de toute nature auxquelles les biens vendus sont soumis.

12.6 Le vendeur et l'acquéreur s'obligent en cas de levée d'option et de réalisation des conditions suspensives, à fournir au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente toute les pièces (pièces d'état

civil, titres de propriété, documents administratifs, juridiques ou techniques) et les renseignements qui lui seraient nécessaires pour établir l'acte authentique constatant la vente.

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

12.8 Le vendeur s'engage à réaliser les travaux de viabilisation extérieur de la parcelle de terrain objet de la présente promesse de vente.

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

12.10 Aucun stationnement en sous-sol ne pourra être réalisé sur le terrain vendu.

12.11 - Etat des lieux contradictoire

Les parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire du terrain et de son environnement à la demande de l'acquéreur. En cas d'absence de ce constat et au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique, le bien sera réputé en bon état (citerneaux, coffrets, bornage, ...).

12.12 - Protection des ouvrages réalisés par le vendeur

Engagements de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage dès à présent, dès la prise de possession et avant tout début de construction, à respecter et faire respecter par son constructeur, les prescriptions ci-après énoncées et destinées à éviter la détérioration des ouvrages déjà réalisés (voiries, trottoirs, candélabres, coffrets, citerneaux, équipements, ...) :

- Procéder, en temps opportun, au repérage des différents réseaux (eau, égout, électricité, téléphone) sans omettre de vérifier la profondeur du réseau d'assainissement.
- Interdire aux différents entrepreneurs, toute installation relative au chantier (bungalows, véhicules, grues, engins, ...) ainsi que le stockage de tous les matériaux sur palettes ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs et espaces verts et la manipulation du béton sur l'emprise de la chaussée.
- Interdire le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement.
- Protéger par tous les moyens utiles (bastaings, plaques de tôle, etc.) les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds.
- Prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou les trottoirs proprement dits.
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans prendre de précautions au risque de causer de graves dommages aux différents réseaux souterrains.

D'une manière générale, prendre ou faire prendre toute disposition pour respecter les ouvrages, les plantations des domaines publics ou privés existants et éviter toute dégradation.

Remboursement des travaux de reprise en cas de dégradations

L'acquéreur et ses ayants droits sont tenus responsables solidairement et indivisément des dégâts éventuels qui pourraient être occasionnés à la voirie, aux ouvrages et aux équipements lors de la construction et plus particulièrement aux abords immédiats de la parcelle vendue.

En cas de dégâts constatés, le vendeur fera réparer aux frais et risques de l'acquéreur les dits dégâts et les frais ainsi occasionnés seront répercutés de plein droit à l'acquéreur. Le vendeur adressera à l'acquéreur une demande de fonds destinée à couvrir le montant des travaux engagés par lui, accompagnée des justificatifs de travaux de reprise.

ARTICLE 13 – CONDITIONS SUSPENSIVES

13.1. Enonciation des conditions suspensives

La présente promesse synallagmatique de vente est soumise aux conditions suspensives suivantes.

13.1.1. Cessibilité des lots de terrain privatif du lotissement

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensives que les lots de terrain privatif qui sont issus du lotissement soient cessibles au regard de la réglementation concernant les lotissements et qu'il en soit justifié dans les conditions et suivant les modalités résultant des dispositions des articles R.442-13 et R.462-1 du code de l'urbanisme.

La réalisation de cette condition suspensive sera notifiée avant le 29 février 2024 par le vendeur à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

13.1.2. Protection de l'emprunteur immobilier

L'acquéreur de la présente promesse de vente déclare qu'il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant total maximum de ____ €,
- d'une durée d'au moins ____ ans et productif d'intérêts,
- au taux maximum de ____ % l'an.

L'acquéreur déclare que son état actuel d'endettement et que ses ressources lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et de faire face à leur remboursement.

Par la suite, la présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts à ces conditions, avant le ____ et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception (ou : par l'acceptation par l'acquéreur) des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L.312-1 et suivants du code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liés à ces prêts.

L'acquéreur de la promesse de vente devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Si ce même acquéreur veut renoncer à la condition ci-dessus stipulée, il devra notifier audit notaire, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite dans laquelle il reconnaîtra être informé que, s'il recourait néanmoins à un prêt, il ne pourrait pas se prévaloir dudit code.

13.1.3. L'obtention du permis de construire

L'acquéreur est autorisé par le vendeur à déposer une demande de permis de construire et s'oblige à effectuer le dépôt d'un dossier complet et conforme aux dispositions des documents d'urbanisme applicables au lotissement dans un délai de 6 mois maximum à compter de la signature des présentes.

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

L'acquéreur s'oblige à faire procéder à l'affichage réglementaire dans le délai de 8 (ou 15) jours à compter de sa réception, de l'arrêté municipal de permis de construire, à faire constater à ses frais par constat d'huissier l'affichage sur le terrain et en mairie dans les 5 jours à compter de cet affichage et dans les 5 jours à compter de l'expiration du délai de recours des tiers.

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

13.2. La renonciation aux conditions suspensives

Il est expressément convenu que chacune des conditions suspensives stipulées aux paragraphes 13.1.1 et 13.1.3 ci-dessus sont stipulées tant en faveur du vendeur que de l'acquéreur.

Il est expressément convenu que la condition suspensive stipulée au paragraphe 13.1.2, l'est au profit exclusif de l'acquéreur. En conséquence, seul ce dernier pourra y renoncer avant l'expiration du délai de réalisation fixé.

L'acquéreur est informé que ces conditions seront considérées comme réalisées en application de l'article 1178 du code civil, si par sa faute ou sa négligence, il en empêchait la réalisation ou provoquait leur défaillance.

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

13.4. Réalisation ou défaillance des conditions suspensives

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

A défaut de réalisation de l'une ou de plusieurs des conditions suspensives dans le délai prévu ci-après, la convention serait caduque et chacune des parties reprendrait sa liberté.

Bien que ces conditions soient stipulées dans l'intérêt de l'acquéreur, leur défaillance dans les conditions ci-dessus prévues entraînera caducité de la vente à l'égard des deux parties, sans que l'acquéreur puisse prétendre poursuivre la vente en renonçant à se prévaloir de cette défaillance.

Les parties sont informées :

- qu'en application des dispositions de l'article 1178 du code civil, la condition serait considérée comme réalisée à l'égard de celle des parties qui par sa faute ou sa négligence, aurait provoqué sa défaillance ou empêché sa réalisation ;
- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles précisées ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à l'encontre de l'acquéreur.

13.4. Absence de rétroactivité de la condition

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

ARTICLE 14 – DECLARATIONS FISCALES RELATIVES A LA VENTE

14.1 TVA

Le vendeur déclare :

- être assujetti à la TVA,
- que ladite taxe sera acquittée sur imprimés CA3/CA4 à la recette des impôts de Rennes, où elle est pris en charge sous le numéro de dossier 579 200 825 000 50, et qu'elle est immatriculée à l'INSEE sous le numéro B 579 200 825.
- et que l'acquisition par lui, du terrain faisant l'objet de la présente vente, a ouvert droit à déduction de la TVA.

En conséquence, la présente mutation si elle se réalise est soumise à la TVA sur le prix total, au taux en vigueur au jour de l'acte authentique, étant précisé, à titre indicatif, que le taux de TVA est actuellement de 20% (taux normal).

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

L'acquéreur déclare ne pas être assujetti à la TVA.

14.2 Droits d'enregistrement

La TVA étant calculée sur le prix total de la vente. En conséquence, la mutation si elle se réalise sera soumise au droit de mutation à titre onéreux au taux de 0,715 %.

ARTICLE 16 - DOMICILE

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

- pour le vendeur en son siège social,
- pour l'acquéreur en son domicile sus-indiqué

ARTICLE 17 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaires de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés, y compris ceux de ladite vente, par l'acquéreur qui s'y oblige. Toutefois resteront à la charge du vendeur les frais de mainlevée et de purge des hypothèques s'il y en a, ou tous autres frais préalables à la vente.

ARTICLE 18 - LITIGES

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

ARTICLE 19 – LISTE DES ANNEXES

- 1 – Plan de vente du terrain vendu,
- 2 – Règlement du lotissement,
- 3 – Etude de sol,
- 4 – Etat des risques et pollution
- 5 – Le règlement de lotissement et son annexe
- 6 – Le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) et ses annexes

Fait en 2 exemplaires originaux

à le

Le Vendeur

L'Acquéreur