102556103
FK/FP/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT SEPT JUIN
A ETAMPES (Essonne), 40 Rue Louis Moreau, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «François-Xavier KNEPPERT, Brigitte TROTTIER-CAJEAT, David FOIRY et Marie-Eve PINEL-MANGIN», titulaire d'un Office Notarial à ETAMPES (91150) 40 Rue Louis Moreau , identifié sous le numéro CRPCEN 91020,

Avec le concours à distance de **Maître Laurie MOITTIE**, Notaire à **CHAMBLY,**
Etant précisé que :
- Le **PROMETTANT**, est présent à distance en l'étude de **Maître Laurie MOITTIE**, Notaire en concours susnommé.

- Le représentant du **BENEFICIAIRE**, est présent à distance en l'étude de **Maître François-Xavier KNEPPERT**, Notaire instrumentaire et attributaire de la minute.

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

PROMETTANT

Madame Dominique Marie Madeleine **BAHUON**, Retraitée, demeurant à FREJUS (83600) 45 Allée de la Florentine Les Jardins d'Italie.
Née à SAINT-OUEN (93400), le 5 février 1957.
Veuve de Monsieur Bernard Gilles **DELOUME** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Vincent Valentin **SANTACRUZ**, Entrepreneur, demeurant à LA GRANDE-PAROISSE (77130) 2 Rue des Bois Clos.

Né à DRANCY (93700) le 22 avril 1986.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Théo Jean Ernest **SANTACRUZ**, Comptable, demeurant à CHARENTON-LE-PONT (94220) 64 Rue de Paris.
Né à FONTAINEBLEAU (77300) le 5 juin 1989.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Sarah Antoinette **SANTACRUZ** , Orthophoniste, demeurant à MAHINA (98709) .
Née à FONTAINEBLEAU (77300) le 28 janvier 1992.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **GROUPE VALOR**, Société par actions simplifiée au capital de 50000,00 €, dont le siège est à ORLEANS (45000), 4 RUE DES MALTOTIERS, identifiée au SIREN sous le numéro 891683732 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS CEDEX 1.

QUOTITES VENDUES

Le **PROMETTANT** vend la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée GROUPE VALOR fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :

- Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
- Et pour le **BENEFICIAIRE** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Dominique BAHUON

- Carte nationale d'identité.

Concernant Monsieur Vincent SANTACRUZ

- Carte nationale d'identité.

Concernant Monsieur Théo SANTACRUZ

- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Sarah SANTACRUZ

- Carte nationale d'identité.

Concernant la société GROUPE VALOR

- Extrait K bis.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Dominique BAHUON à ce non présente mais représentée par Madame Julie FABRYKA, Collaboratirice de Maître Laurie MOITTIE, Notaire sus-nommé aux termes d'une procuration sous seing privé (Docusign) en date du 22 juin 2025, annexée.

Annexe n° 1 : Procuration

- Monsieur Vincent SANTACRUZ à ce non présent mais représenté par Madame Julie FABRYKA, Collaboratirice de Maître Laurie MOITTIE, Notaire sus-nommé aux termes d'une procuration sous seing privé (Docusign) en date du 24 juin 2025, annexée.

Annexe n° 2 : Procuration

- Monsieur Théo SANTACRUZ à ce non présent mais représenté par Madame Julie FABRYKA, Collaboratirice de Maître Laurie MOITTIE, Notaire sus-nommé aux termes d'une procuration sous seing privé (Docusign) en date du 24 juin 2025, annexée.

Annexe n° 3 : Procuration

- Madame Sarah SANTACRUZ à ce non présente mais représentée par Madame Julie FABRYKA, Collaboratirice de Maître Laurie MOITTIE, Notaire sus-nommé aux termes d'une procuration sous seing privé (Docusign) en date du 23 juin 2025, annexée.

Annexe n° 4 : Procuration

- La Société dénommée **GROUPE VALOR** est représentée à l'acte par Madame **Fabienne PLATERRIER**, élisant domicile en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui est consentie par Monsieur Edouard HOCHE, suivant acte sous seing privé en date du 25 juin 2025 ci-annexée.

Annexe n° 5 : délégation de pouvoirs

Monsieur Edouard HOCHE, ayant agi en sa qualité Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 26 des statuts de ladite société,

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

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

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

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

TERMINOLOGIE

Il sera utilisé dans le corps du présent acte les vocables de dénomination globale figurant dans la liste établie ci-dessous, lesquels seront indiqués dans le corps du présent acte en commençant par une majuscule et auront la signification indiquée dans la liste établie ci-dessous.

« Acte de Vente » ou « Vente »	Désigne l'acte authentique constatant la vente des Biens qui sera établie en réalisation de la Promesse.
« Annexe »	Désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.
« Bénéficiaire »	Désigne la société dénommée **GROUPE VALOR**
« Biens » ou « Bien » ou « Immeuble »	Désigne les biens immobiliers objet des présentes.
« Notaire soussigné »	Désigne Maître **François-Xavier KNEPPERT**, Notaire Associé au sein de l'Office Notarial.
« Office Notarial »	Désigne la société dénommée Société Civile Professionnelle « **François-Xavier KNEPPERT, Brigitte TROTTIER-CAJEAT, David FOIRY et Marie-Eve PINEL-MANGIN** », titulaire d'un Office Notarial à ETAMPES (91150) 40 Rue Louis Moreau,
« Parties »	Désigne ensemble, le Promettant et le Bénéficiaire.
« Permis de Construire »	Désigne le permis de construire autorisant l'édification du Programme Immobilier que le Bénéficiaire envisage sur les Biens.
« Programme Immobilier » ou « Projet »	Désigne le programme immobilier que le Bénéficiaire envisage d'édifier sur les Biens.

« Promesse de Vente » ou « Promesse » ou « Présentes »	Désigne la présente promesse de vente conclue entre les Parties aux termes du présent acte.
« Promettant »	Désigne les **consorts DELOUME SANTACRUZ**

Définitions : Il est indiqué que les mots ci-dessus définis seront indiqués dans le corps du présent acte en commençant par une majuscule et auront la signification indiquée ci-avant.

Précision : Les engagements souscrits et les déclarations faites au présent acte seront toujours indiqués comme émanant directement des parties comparantes au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Toutes les personnes identifiées sous la dénomination le "**Promettant**", d'une part, et toutes celles répondant à l'appellation le "**Bénéficiaire**", d'autre part, seront respectivement solidaires dans tous les droits et obligations résultant des Présentes, de même leurs héritiers et ayant-cause.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MERU (OISE) 60110 9132 Rue Louis Deshayes.
Un terrain
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	219	9132 Rue Louis Deshayes	00 ha 21 a 07 ca

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

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaisasance, il n'existe pas de construction. Dans le cas contraire, il s'olige à fournir un diagnostic « amiante »

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Annexe n° 6 : Plan cadastral

EFFET RELATIF

En ce qui concerne Madame Dominique BAHUON

Attestation de propriété dressée après le décès de Monsieur Jean BAHUON suivant acte reçu par Maître Alain BOIVIN notaire à CHAMBLY (Oise) le 22 mars 2016, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS le 15 avril 2016, volume 2016P, numéro 2112.

En ce qui concerne Messieurs Vincent et Théo SANTACRUZ et Madame Sarah SANTACRUZ

Attestation de propriété dressée après le décès de Madame Pascale BAHUON suivant acte reçu par Maître Guillaume MOSTER notaire à BRIE-COMTE-ROBERT le 21 juin 2016, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS le 4 août 2016, volume 2016P, numéro 4440.

En outre, le **PROMETTANT** déclare et garantit que la vente consécutive à la présente promesse ne constitue pas une division parcellaire régie par la règlementation des lotissements, qu'il n'existe pas d'Association Syndicale Libre (ASL) et que ledit **BIEN** n'est pas compris dans un état de division horizontale ou en volumes

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **30 mai 2026, à seize heures.**

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

Eventuellement prorogée dans les conditions ci-après.

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.

PROROGATION AUTOMATIQUE

Si à la date ci-dessus, soit **le 15 avril 2026**, les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, le délai de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives serait prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge du délai de retrait administratif et de recours augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, sans toutefois que cette prorogation ne puisse excéder cinq mois.

Les autorisations administratives étaient obtenues mais que les délais de retrait administratif, de recours et déféré préfectoral n'étaient pas expirés, le délai de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives serait prorogé du temps nécessaire à la purge desdits délais augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme sans toutefois que cette prorogation ne puisse excéder **trois (3) mois**.

Si un recours ou un retrait état introduit contre lesdites autorisations, le délai de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives serait prorogé d'une durée maximale de **cinq (5) mois**. Si le permis de démolir ne pouvaient pas être déposés à la date prévue au paragraphe « conditions suspensives », et ce pour des raisons extérieures au **BENEFICIAIRE**, la date dudit dépôt serait prorogée automatiquement de **trois (3) mois.**

Enfin, si toutes les autorisations étaient obtenues et qu'il manquait des pièces pour réitérer la présente promesse de vente, le délai de réalisation des présentes serait proroger le temps nécessaire de leur obtention, sans toutefois que cette prorogation ne puisse excéder **trois (3) mois**.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

Au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,

À la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,

À l'éventuelle commission d'intermédiaire,

Et de manière générale de tous comptes et proratas.

Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

Au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),

À la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,

À l'éventuelle commission d'intermédiaire,

Et de manière générale de tous comptes et proratas.

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

L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.

Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître **François-Xavier KNEPPERT, Notaire associé à ETAMPES (91150)** 40 Rue Louis Moreau, avec la participation de Maître **Laurie MOITTIE**

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

CARENCE

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

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

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

En cas de levée d'option dans le délai

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

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

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

Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

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

Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.

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

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.

Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvu de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance des Biens le jour de de la constatation de la Vente en la forme authentique, par la prise de possession réelle, ledit Immeuble devant être entièrement libre de toute location ou occupation et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition ainsi que le **PROMETTANT** s'y oblige expressément.

Le **BIEN** devra avoir été vidé de tous encombrants, objets et déchets.

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date :

- Libre de toute location, occupation quelconque,
- Libre de tout déchet au sens de l'article R 541-8, de son annexe II et suivants du Code de l'Environnement,
- Purgé de toutes démarches administratives de cessation d'activité prévues par le Code de l'environnement, pour chacune des installations classées pour la protection de l'environnement qui demeureraient, sur le plan administratif, en activité sur le Bien ;
- Compatible avec l'usage futur des constructions projetées par le Bénéficiaire ;
- Libre de tous meubles ou immeubles par destination.

Etude géotechnique

Du fait de la qualité du **BENEFICIAIRE,** professionnel de l'immobilier, du fait de la construction de logements, le **PROMETTANT** est dispensé de réaliser l'Etude géotechnique, le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **PROMETTANT**.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 €)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties sont convenues de fixer le montant **de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de 5 % du prix de vente soit la somme de ONZE MILLE CINQ CENT EUROS (11.500,00 €)**

Ladite somme sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions essentielles et déterminantes et toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le **PROMETTANT** dispense le **BENEFICIAIRE** du versement de cette somme ou d'une caution

NEGOCIATION

La vente a été négociée par Monsieur **Vincent MARETTE**, agent commercial de **SAFTI**, titulaire d'un mandat de recherche donné par le **BENEFICIAIRE** sous le numéro 699982 en date du 17 avril 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** qui en a seul la charge aux termes du mandat, devra à l'agence une rémunération de **DIX MILLE EUROS**, taxe sur la valeur ajoutée incluse (10.000,00 €)

Cette rémunération sera réglée par la comptabilité de l'office notarial.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes, une fois l'accord du **VENDEUR** obtenu, sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Droit de préemption – de priorité – de préférence

La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ou conventionnelles, 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 à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive.

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

L'indemnité d'immobilisation (ou la caution le cas échéant) remise devra être restituée au **BENEFICIAIRE** dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de l'exercice du droit au domicile élu dans la déclaration.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet le notaire de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

La déclaration d'intention d'aliéner sera adressée en mairie après l'obtention de l'accord exprès du **BENEFICIAIRE**.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

Mandat d'intérêt commun est présentement donné par le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** à tout collaborateur du notaire du **BENEFICIAIRE** ou au notaire du **BENEFICIAIRE** à l'effet d'établir, de signer pour le compte du **PROMETTANT** et d'envoyer au titulaire du droit de préemption ou de préférence, toute déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ou toute offre d'acquérir qui s'avérerait devoir être établie en suite de la présente promesse.

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

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**. En cas de demande du titulaire du droit de préemption de visiter le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner, le **PROMETTANT** s'engage à accepter cette visite qui devra être réalisée dans les meilleurs délais.

En cas de demande de pièces complémentaires, le **PROMETTANT** s'engage à les fournir dans les meilleurs délais.

Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

Conditions suspensives particulières

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

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, 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 régulière :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans, incommutable et ne révélant l'existence d'aucune servitude ou contrainte de nature à rendre impossible ou plus onéreuse l'opération projetée ou à en réduire la constructibilité.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes, de quelque nature que ce soit, de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN,** à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou rendre l'immeuble impropre à sa destination, ou encore de nature à diminuer la constructibilité des Biens, ou à augmenter le coût de construction, ou compromettre l'économie générale du projet de construction du **BENEFICIAIRE**, ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du **BENEFICIAIRE** de façon imprévisible pour lui.

- Servitudes – désordres :

Qu'il soit justifié de l'absence de servitudes de quelque nature que ce soit et/ou de vices non révélés aux présentes, de désordres graves et/ou de cahier de charges contractuel, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à sa destination ou réduire la constructibilité du projet du **BENEFICIAIRE**.

- Lotissement - cahier des charges :

Qu'il ne soit révélé l'existence d'aucun lotissement dont ferait partie le **BIEN**, non plus que d'aucunes prescriptions émanant d'un règlement de lotissement, cahier des charges ou autre document organique et afférent au périmètre dans lequel se situe le **BIEN**.

- Situation hypothécaire apurée au moment de la vente :

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

- Absence de vestiges ou de fouilles archéologiques :

Absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :
- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du programme du **BENEFICIAIRE**, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire,
- et/ou la réalisation d'un diagnostic de fouilles archéologiques.

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** tout pouvoir à l'effet de répondre à l'ensemble des obligations prescrites par le préfet de région, le tout, afin que l'INRAP puisse effectuer sa mission sans entrave, conformément à la législation et à la règlementation en vigueur.

La présente promesse se trouvant alors soumise à la condition suspensive que la réalisation de ce diagnostic archéologique ne soit pas suivi de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation du terrain en l'état (totalement ou partiellement), soit en la modification du projet du **BENEFICIAIRE,** et/ou entrainant un retard significatif dans la réalisation du projet envisagé.

- Absence de surcouts :

L'obtention d'un audit environnemental, par le **BENEFICIAIRE,** à ses frais exclusifs, par un bureau d'études spécialisé confirmant sans réserve, d'une part l'absence de pollution, et d'autre part que le terrain d'assiette du projet du **BENEFICIAIRE** est apte à recevoir des constructions de bâtiments à usage de logements, tels que décrits en préambule des présentes. Dans cette hypothèse, le bureau d'études spécialisé délivrera au **BENEFICIAIRE un certificat aux termes duquel il sera mentionné l'absence de sujétions géotechniques nécessitant pour le projet de fondations spéciales ainsi que l'absence d'amiante et déclarant le terrain est bien propre à la destination** que le **BENEFICIAIRE** lui réserve.

Le BENEFICIAIRE s'engage à prévenir au moins 15 jours à l'avance de l'arrivée de l'entreprise réalisant ces recherches

Il est ici précisé qu'en cas de non-réalisation de la vente, le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre les biens immobiliers objet des présentes dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de la régularisation des présentes et ainsi d'effacer toute trace de la réalisation de cet audit environnemental.

- Absence d'installations classées :

Le **PROMETTANT** déclare :

Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'environnement ;

Qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'ensemble immobilier n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement

Que l'ensemble immobilier n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992)

Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

Qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement des articles susvisés, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des **BIENS** ;

Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

Qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement. Le **PROMETTANT** devra en justifier, au moyen d'un document émanant de la préfecture.

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'absence d'installation classée ou à la cessation régulière de toute activité, le cas échéant.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **PROMETTANT** fera ses meilleurs efforts, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état en vue de l'usage futur projeté par le **BENEFICIAIRE** avant signature de l'acte authentique de vente.

-Obtention d'un permis de construire, purgé de tous recours des tiers, de tous recours administratifs, retrait, et devenu définitif :

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un arrêté de permis de construire valant permis de démolir exprès devenu définitif pouvant être mise en œuvre immédiatement et valant ou non division autorisant la réalisation **d'un ensemble de maisons individuelles d'une surface de Plancher de 2.210 m² au minimum, comportant au total un nombre minimum de 26 logements.**

Le tout aux dernières normes environnementales et exemplaire en termes de réalisation avec des prestations de qualité.

Le **BENEFICIAIRE** devra déposer la demande correspondante auprès de l'autorité compétente, **respectant les contraintes du PLU en vigueur**, **après avoir été préalablement présenté et validé par les instructeurs et les élus, au plus tard le 30 septembre 2025.**

A défaut de dépôt de la demande de permis de construire dans les délais convenus, les présentes seront nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

La présente condition sera considérée comme remplie en cas d'absence de recours, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part des tiers contre le permis ci-dessus obtenu dans le délai qui leur est imparti, ou recours administratif du préfet, ou déféré préfectoral ou encore retrait administratif dans le même délai.

La condition suspensive devant être réalisée **au plus tard le 30 janvier 2026 en** ce qui concerne l'obtention du permis et **au plus tard le 30 avril 2026** en ce qui concerne la purge de tous les recours.
Ces délais pourront être prorogés en cas de demande de pièces complémentaire)

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à afficher réglementairement sur le terrain, le permis obtenu et à en faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice, sur le terrain, dans les meilleurs délais de la réception par lui de la notification qui lui sera faite de l'obtention du permis puis par un autre exploit établi à l'issue du délai de deux mois du précédent.

Le caractère définitif du permis susvisés résultera d'attestations qui seront établies à savoir :
Par le **BENEFICIAIRE** du permis, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, non plus qu'aucune notification de retrait de ce permis,
Par l'autorité administrative compétente qui a délivré le permis ci-dessus, celle-ci certifiant :
N'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux qui aurait été effectué dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain,
Et qu'elle n'a pas reçu de notification faite dans le délai légal de recours contentieux émanant des tiers comme du préfet intenté dans le délai légal de deux mois,
Qu'elle n'ait pas retiré dans le délai de trois (3) mois de sa signature le permis dont s'agit,
Et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du préfet exercé dans le délai de deux mois de la transmission, par ses soins, du permis susvisé audit représentant de l'Etat.

En cas d'existence d'un recours ou d'un retrait ou d'un déféré préfectoral, le **BENEFICIAIRE** devra le porter à la connaissance du **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15) Jours où le **BENEFICIAIRE** en aura lui-même eu connaissance.

-Régularisation d'un contrat de réservation :

Que le **BENEFICIAIRE** ou toute société qu'il se serait substitué, ait pu régulariser un contrat de réservation**, durant la période d'instruction du permis de construire**, avec tout organisme HLM visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, portant sur l'acquisition **de la totalité des logements,**

-Obtention d'une garantie d'achèvement :

Que le **BENEFICIAIRE** obtienne une garantie financière d'achèvement (GFA) délivrée par une banque ou un établissement financier établi en France et habilité à faire des opérations de crédit immobilier.

-Remembrement :

Le **BENEFICIAIRE** rappelle et le **PROMETTANT** déclare en avoir parfaite connaissance et l'accepte, que la vente objet des **Présentes** ne pourra être réalisée

qu'à la condition déterminante, sans laquelle le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas contracté, à savoir :

L'acquisition concomitante de la ou des parcelles cadastrées section AI numéros 422, 71 219, 72, 126, 412 et 63p.

Ces acquisitions forment un tout indivisible et devront être réalisées par acte authentique le même jour à des conditions de marché de sorte que la non-réalisation de l'une d'entre elles entrainera la non-réalisation des autres si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

L'acquisition concomitante de ces parcelles constitue pour le **BENEFICIAIRE** une condition essentielle et déterminante au titre des **Présentes**.

AUTORISATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES

– SONDAGES

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, toutes études ou tous sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol, à charge pour le **BENEFICIAIRE** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée. Préalablement à toute intervention le **BENEFICIAIRE** s'oblige à informer quelques jours avant le **PROMETTANT** afin de lui permettre d'organiser l'accès au site.

– AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le **PROMETTANT** autorise également dès à présent le **BENEFICIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du **PROMETTANT** toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE**.

Aux fins ci-dessus énoncées, le **PROMETTANT** donne expressément au **BENEFICIAIRE** tous mandats, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Le **PROMETTANT** autorise par ailleurs gracieusement, et d'ores et déjà, le **BENEFICIAIRE** à mettre le **BIEN** objet des présentes à disposition des services administratifs compétents en matière d'archéologie, en vue de la réalisation, le cas échéant, d'un diagnostic d'archéologie préventive

- AFFICHAGE – COMMERCIALISATION

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à implanter, sans aucune indemnité ni redevance à ce titre, tous panneaux réglementaires ou visant à commercialiser l'opération de construction et/ou un bureau de vente sur les **BIENS**, le tout aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE** et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Le **BENEFICIAIRE** garantit le **PROMETTANT** de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Absence de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

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,

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

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

Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

Subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions.

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

Ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme, et outre celle-ci après relatée.

Qu'aucune canalisation n'existe dans le sous-sol

Le **PROMETTANT** s'interdit d'en conférer pendant toute la durée de la promesse.

ETAT DU BIEN

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

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

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

*Des vices apparents, Des vices cachés.

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

Si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, 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**.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

CONTENANCE DU TERRAIN

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

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

Impôts locaux

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

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

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

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière 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 souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **PROMETTANT** procèdera à ses frais à la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits (eau, gaz, électricité, …).

ASSURANCE

Le **PROMETTANT**, résiliera le jour de la réalisation des présentes les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN**.

DECLARATIONS DU PROMETTANT

Le **PROMETTANT** déclare et garantit :

-Qu'il a l'entière et libre disposition du **BIEN**.

-Qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité et qu'il n'existe aucun empêchement à la présente vente.

-Qu'aucun congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption n'a été délivré préalablement à ce jour.

-Qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle notamment en vue d'un alignement et qu'il n'a reçu aucune notification à ce jour.

-Que le **BIEN** n'a pas été déclaré insalubre, ni frappé d'un arrêté de péril ou d'une injonction administrative de travaux, ni classé comme monument historique, ni inscrit sur l'inventaire supplémentaire, ni en instance de classement.

-Qu'il n'existe aucune procédure en demande ou en défense à laquelle le **BIEN** serait directement ou indirectement intéressé, ni menace de procédure.

-Qu'il n'a jamais été informé de l'existence de vestiges archéologiques et n'avoir reçu aucune notification à ce sujet.

-Que le **BIEN** ne se trouve pas sur le territoire d'une mine anciennement exploitée.

-Qu'il n'existe aucun ouvrage ou réseau enterré à l'exception le cas échéant des fondations des bâtiments existants et des réseaux nécessaires à leur desserte.

-Qu'il n'existe aucun appareil contenant des PCB dans le **BIEN**

-Que le **BIEN** est libre de tout privilège immobilier et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Dans le cas où le **BIEN** se trouverait au jour de la vente grevé d'inscriptions d'hypothèque, de privilège ou de saisie, le **PROMETTANT** s'oblige à affecter les fonds à provenir de cette vente, par priorité, à éteindre la ou les causes de ces inscriptions, et à en rapporter la mainlevée, à ses frais, dans les trois (3) mois de la vente.

Si lors de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité, le **BIEN** est grevé d'inscriptions, il sera tenu d'en rapporter à ses frais la mainlevée et de justifier de la radiation de ces inscriptions dans les quarante (40) jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Application des dispositions de l'article L.154-2 du Code minier

Le **PROMETTANT** déclare qu'aucune mine n'a été exploitée ou révélée sur le tréfonds des **BIENS** de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Code minier ci-après littéralement rapportées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A

défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. ».

Cuve de stockage des produits pétroliers

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, les **BIENS** et droits immobiliers vendus ne contiennent pas de cuve de stockage de produits pétroliers.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	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	Installation intérieure : de l'appareil de	3 ans

	15 ans	commande aux bornes d'alimentation	
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
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

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le PROMETTANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le BIEN étant nu, le BENEFICIAIRE étant un professionnel, le BENEFICIAIRE dispense le PROMETTANT d'avoir à effectuer des diagnostics, voulant éventuellement les réaliser lui-même, et renonce à tous recours contre le PROMETTANT.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Annexe n° 7 : ERP complet

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Pour l'application des articles L 112-20 à L 112-25 du Code de la construction et de l'habitation, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou

forte. En outre, et pour ordre, il est précisé que l'article L 112-20 dudit Code prescrit qu'une étude géotechnique doit être fournie par le vendeur en cas de vente d'un terrain destiné à la réalisation d'une maison individuelle, sous réserve de la parution de l'arrêté précisant le contenu de celle-ci.

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

Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

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

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

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

« Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

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

Le **PROMETTANT** déclare :

Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

Qu'à sa connaissance :

L'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

Le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

Il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

Il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

Il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

Qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le **BENEFICIAIRE** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un ensemble de maisons individuelles

Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

Les travaux ont l'objet et la consistance suivante :

Projet d'aménagement portant sur la réalisation **d'un ensemble de maisons individuelles d'une surface de Plancher de 2.210 m² au minimum, comportant au total un nombre minimum de 26 logements.**

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Si le terrain est classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Attestation de propriété dressée après le décès de Monsieur Jean BAHUON suivant acte reçu par Maître Alain BOIVIN notaire à CHAMBLY (Oise) le 22 mars 2016 publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS le 15 avril 2016, volume 2016P, numéro 2112.

Attestation de propriété dressée après le décès de Madame Pascale BAHUON suivant acte reçu par Maître Guillaume MOSTER notaire à BRIE-COMTE-ROBERT le 21 juin 2016 publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS le 4 août 2016, volume 2016P, numéro 4440.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Réalisation d'une opération en logements sociaux à 100% donc exonération de plus-value si reconduit selon la loi de finances

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

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

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au **jour de l'acte authentique de vente**, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

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

Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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

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

Soit de maintenir l'acquisition 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.

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

REPRISE 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 volontaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale**,** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, mais après la réalisation des conditions suspensives, ses ayants droit pourront demander la réalisation des présentes à leur profit dans les mêmes conditions que leur auteur.

Les ayants droit devront être majeurs et non soumis à un régime de protection juridique ni à une procédure de cessation de paiements.

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. Il est précisé que cette clause est une condition déterminante des présentes.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cents euros (400,00 €).

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

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

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

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial sis 40 Rue Louis Moreau à ETAMPES (91150) des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial sis 40 Rue Louis Moreau à ETAMPES (91150) en toute hypothèse.

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

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

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

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

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

ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

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

ADRESSES ELECTRONIQUES

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

Maître Laurie MOITTIE : laurie.moittie@notaires.fr

GROUPE VALOR : e.hoche@groupe-valor.com
p.robert@groupe-valor.com

Maître François-Xavier KNEPPERT : francois-xavier.kneppert@91020.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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble

des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

CIRCONSTANCES PARTICULIERES

Les **PARTIES** sont convenues de régulariser la présente promesse nonobstant les incertitudes majeures liées au CORONAVIRUS COVID-19 et à ses conséquences sur l'environnement économique du Projet à court et plus long terme.

Dans ce contexte, elles conviennent d'échanger régulièrement sur ces conséquences.

Selon les recommandations diffusées le 21 mars 2020 par le Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire « les services d'urbanisme pourront voir leur activité réduite dès lors que le projet de loi d'urgence prévoit une suspension du délai légal de traitement des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'inactivité d'un service ne génèrera pas, au cours de cette période, une décision implicite de la commune ».

L'article 7 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, parue au JO du 26/03/2020, applicables aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit jusqu'au 24 juin 2020 a prévu une suspension pendant cette période du délai d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (article 7).

L'ordonnance avait également fortement impacté le délai d'exercice du droit de préemption et du droit de recours des tiers.

L'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 est venue modifier l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 en écourtant la période de suspension d'un mois en l'alignant sur la durée réelle de l'état d'urgence sanitaire.

Aussi, les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme ont été suspendus jusqu'au 24 mai 2020. Il en va de même pour les recours des tiers et l'exercice du droit de préemption.

Il est donc convenu que les **PARTIES** se rapprocheront pour étudier les incidences sur les dates et délais indiqués dans la présente Promesse qui se matérialisera par la signature d'un avenant.

A défaut d'entente entre les **PARTIES** sur la prorogation du délai de réalisation des Conditions Suspensives et de la date de réitération par acte

authentique prévus dans la promesse, le bénéficiaire pourrait s'en prévaloir et la Promesse serait alors caduque sans indemnité de part et d'autre.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

Les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

Les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

Les établissements financiers concernés,

Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

Le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

Les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré sur support électronique en l'étude du notaire soussigné et visualisé, sur l'écran du notaire en concours à distance et du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués au présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire en concours à distance a recueilli l'image de la signature de la partie se trouvant en son étude et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Le notaire soussigné a recueilli l'image de la signature de la partie présente en son étude et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature par Me Laurie MOITTIE

Madame Julie FABRYKA représentant Dominique BAHUON a signé à l'office de Me Laurie MOITTIE le 27 juin 2025	

Madame Julie FABRYKA représentant Vincent SANTACRUZ a signé à l'office de Me Laurie MOITTIE le 27 juin 2025	

Madame Julie FABRYKA représentant Théo SANTACRUZ a signé à l'office de Me Laurie MOITTIE le 27 juin 2025	

Madame Julie FABRYKA représentant Sarah SANTACRUZ a signé à l'office de Me Laurie MOITTIE le 27 juin 2025	

et le notaire Me MOITTIE Laurie a signé à l'office de Me Laurie MOITTIE L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE VINGT-SEPT JUIN	

Recueil de signature de Me KNEPPERT FRANCOIS-XAVIER

Mme PLATERRIER Fabienne représentant de la société dénommée GROUPE VALOR a signé à ETAMPES le 27 juin 2025	
et le notaire Me KNEPPERT FRANCOIS-XAVIER a signé à ETAMPES L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT SEPT JUIN	

réf : A 2025 00302 / LM/LM

LA SOUSSIGNEE :

Madame Dominique Marie Madeleine BAHUON, Retraitée, demeurant à FREJUS (83600), 45 allée de la Florentine , Les Jardins d'Italie.
Née à SAINT OUEN (93400), le 05 février 1957.
Veuve de **Monsieur Bernard Gilles DELOUME**.
De nationalité française.
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée "LE CONSTITUANT" ;

Lequel constituant, par ces présentes, constitue pour mandataire spécial aux effets ci-dessous :

Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Laurie MOITTIE, notaire à CHAMBLY (60230)
OU
Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire à ETAMPES (91150)

A qui ledit "CONSTITUANT" donne pouvoir de, pour lui et en son nom,

1°) Signer un avant-contrat sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière relativement au bien ci-après désigné.
Exiger tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation à recevoir à la signature de l'avant-contrat en la comptabilité du notaire devant recevoir l'acte authentique ou participer à sa réception ou entre les mains de tout tiers convenu, en donner quittance.
Fixer la réalisation à la date que le mandataire avisera.
Constituer tout séquestre.

2°) Et vendre la pleine propriété par suite de la réalisation des conditions suspensives comprises à l'avant-contrat, à :

La Société dénommée **GROUPE VALOR**, Société par actions simplifiée au capital de 50000,00 €, dont le siège est à ORLEANS (45000), 4 RUE DES MALTOTIERS, identifiée au SIREN sous le numéro 891683732 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS CEDEX 1

Ou toute autre personne physique ou morale se substituant.

De l'immeuble ou les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

A MERU (OISE) 9132 rue Louis Deshayes 60110 MERU
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	219	**9132 rue Louis Deshayes**	**00 ha 21 a 07 ca**

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

MOYENNANT le prix principal de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 €)**, payable comptant à la signature de l'acte de vente à recevoir par Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire à ETAMPES (91150).

NEGOCIATION

La vente a été négociée par Monsieur Vincent MARETTE, agent commercial de SAFTI, titulaire d'un mandat de recherche donné par le BENEFICIAIRE sous le numéro 699982 en date du 17 avril 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, devra à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS, taxe sur la valeur ajoutée incluse (10.000,00 €)

Cette rémunération sera réglée par la comptabilité de l'office notarial.

Etablir la désignation complète et l'origine de propriété de l'immeuble ou des biens et droits immobiliers ;

Faire toutes déclarations concernant l'occupation et les locations, stipuler toutes servitudes, dresser tous cahiers des charges ;

Obliger le constituant à toutes garanties et à la production de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation ;

Fixer l'époque de l'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement du prix, stipuler tous intérêts ;

Recevoir le prix en principal et intérêts, consentir toutes prorogations de délai, faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur l'immeuble, consentir toutes subrogations ;

Signer toute déclaration de plus-values, et le cas échéant, autoriser le prélèvement du montant de l'impôt correspondant sur le prix de vente, étant ici précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Céder et transporter, avec ou sans garantie, tout ou partie du prix de vente, toucher les prix des transports ;

Accepter des acquéreurs ou de tous autres, toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances ;

Régler et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant ;

Faire toutes déclarations d'état civil et autres ;

Déclarer que l'immeuble à vendre n'est grevé d'aucun privilège, ni d'aucune hypothèque qu'elle soit conventionnelle, judiciaire ou légale ;

Faire toutes affirmations prescrites par la loi, relativement à la sincérité du prix de vente ;

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations, former toutes demandes en résolution de la vente, et accepter toutes rétrocessions ou résolutions volontaires ;

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances, consentir mentions et subrogations, totales ou partielles, avec ou sans garantie, consentir toutes restrictions de privilège ou d'hypothèque et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires ; stipuler toutes concurrences, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres, et consentir à la radiation de toutes inscriptions de privilège, hypothèque ou autres, le tout avec ou sans constatation de paiement, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge.

Déclarer en outre, que ledit constituant n'a pas été et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pour profits illicites pouvant entraîner confiscation de ses biens, et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation des biens, ou de règlement judiciaire, ni de cessation de paiements ;

Le cas échéant, faire toute déclaration au sujet du pacte civil de solidarité ;

Accepter le délai de rétractation ou de réflexion mentionné à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Donner un nouveau congé pour vendre au cas où le prix stipulé dans l'avant contrat serait différent de celui mentionné dans le congé initial ;

Faire toute déclaration sur le délai de réflexion ou de rétractation entrant dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur le versement à effectuer au titre du dépôt de garantie ou autre ;

Faire toute déclaration sur le descriptif d'un terrain et spécialement dans le cadre des dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme déclarer que ce descriptif résulte ou non d'un bornage, mandater tout professionnel à l'effet d'effectuer un tel bornage, régler le coût de ses prestations ;

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement que l'immeuble est situé ou non dans une zone couverte par un plan de prévention des risques et obligations ;

Donner tous pouvoirs à l'effet de signer l'état des risques et pollutions signé par le vendeur et l'acquéreur et annexé à l'acte de vente ;

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.

Faire toutes déclarations en application des articles L.125-2, R.125-10 et R.125-11 du Code de l'Environnement, relatives au document communal de synthèse ou un document d'information communal sur les risques majeurs (DCS/DICRIM) validé par le maire.

Faire toute déclaration sur la présence ou l'absence de termites ou autres insectes xylophages ; Faire dresser tous états parasitaires ; convenir de la prise en charge des travaux, mandater toute entreprise répondant aux spécifications légales à l'effet d'effectuer tous travaux ; convenir de tous séquestre.

Pour l'accomplissement de toutes formalités ou publicités, ainsi que pour rectifier toute erreur matérielle ou toute omission de pièce annexe mentionnée dans le ou les actes, tous pouvoirs sont également donnés à l'effet de faire dresser et régulariser tous actes complémentaires ou rectificatifs ;

Prendre connaissance des éventuelles conditions suspensives auxquelles sont soumises les présentes, notamment :

Conditions suspensives particulières

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

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, 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 régulière :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans, incommutable et ne révélant l'existence d'aucune servitude ou contrainte de nature à rendre impossible ou plus onéreuse l'opération projetée ou à en réduire la constructibilité.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes, de quelque nature que ce soit, de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN, à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou rendre l'immeuble impropre à sa destination, ou encore de nature à diminuer la constructibilité des Biens, ou à augmenter le coût de construction, ou compromettre l'économie générale du projet de construction du BENEFICIAIRE, ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle

le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

- Servitudes – désordres :

Qu'il soit justifié de l'absence de servitudes de quelque nature que ce soit et/ou de vices non révélés aux présentes, de désordres graves et/ou de cahier de charges contractuel, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à sa destination ou réduire la constructibilité du projet du BENEFICIAIRE.

- Lotissement - cahier des charges :

Qu'il ne soit révélé l'existence d'aucun lotissement dont ferait partie le BIEN, non plus que d'aucunes prescriptions émanant d'un règlement de lotissement, cahier des charges ou autre document organique et afférent au périmètre dans lequel se situe le BIEN.

- Situation hypothécaire apurée au moment de la vente :

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

- Absence de vestiges ou de fouilles archéologiques :

Absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :
- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du programme du BENEFICIAIRE, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire,
- et/ou la réalisation d'un diagnostic de fouilles archéologiques.

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE tout pouvoir à l'effet de répondre à l'ensemble des obligations prescrites par le préfet de région, le tout, afin que l'INRAP puisse effectuer sa mission sans entrave, conformément à la législation et à la règlementation en vigueur.

La présente promesse se trouvant alors soumise à la condition suspensive que la réalisation de ce diagnostic archéologique ne soit pas suivi de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation du terrain en l'état (totalement ou partiellement), soit en la modification du projet du BENEFICIAIRE, et/ou entrainant un retard significatif dans la réalisation du projet envisagé.

- Absence de surcouts :

L'obtention d'un audit environnemental, par le BENEFICIAIRE, à ses frais

exclusifs, par un bureau d'études spécialisé confirmant sans réserve, d'une part l'absence de pollution, et d'autre part que le terrain d'assiette du projet du BENEFICIAIRE est apte à recevoir des constructions de bâtiments à usage de logements, tels que décrits en préambule des présentes. Dans cette hypothèse, le bureau d'études spécialisé délivrera au BENEFICIAIRE un certificat aux termes duquel il sera mentionné l'absence de sujétions géotechniques nécessitant pour le projet de fondations spéciales ainsi que l'absence d'amiante et déclarant le terrain est bien propre à la destination que le BENEFICIAIRE lui réserve.

Le BENEFICIAIRE s'engage à prévenir au moins 15 jours à l'avance de l'arrivée de l'entreprise réalisant ces recherches

Il est ici précisé qu'en cas de non-réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE s'engage à remettre les biens immobiliers objet des présentes dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de la régularisation des présentes et ainsi d'effacer toute trace de la réalisation de cet audit environnemental.

- Absence d'installations classées :

Le PROMETTANT déclare :

Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'environnement ;

Qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'ensemble immobilier n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement

Que l'ensemble immobilier n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992)

Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

Qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement des articles susvisés, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des BIENS ;

Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

Qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement. Le PROMETTANT

devra en justifier, au moyen d'un document émanant de la préfecture.

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'absence d'installation classée ou à la cessation régulière de toute activité, le cas échéant.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera ses meilleurs efforts, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état en vue de l'usage futur projeté par le BENEFICIAIRE avant signature de l'acte authentique de vente.

-Obtention d'un permis de construire, purgé de tous recours des tiers, de tous recours administratifs, retrait, et devenu définitif :

Qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE un arrêté de permis de construire valant permis de démolir exprès devenu définitif pouvant être mise en œuvre immédiatement et valant ou non division autorisant la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles d'une surface de Plancher de 2.210 m² au minimum, comportant au total un nombre minimum de 26 logements.

Le tout aux dernières normes environnementales et exemplaire en termes de réalisation avec des prestations de qualité.

Le BENEFICIAIRE devra déposer la demande correspondante auprès de l'autorité compétente, respectant les contraintes du PLU en vigueur, après avoir été préalablement présenté et validé par les instructeurs et les élus, au plus tard le 30 septembre 2025.

A défaut de dépôt de la demande de permis de construire dans les délais convenus, les présentes seront nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

La présente condition sera considérée comme remplie en cas d'absence de recours, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part des tiers contre le permis ci-dessus obtenu dans le délai qui leur est imparti, ou recours administratif du préfet, ou déféré préfectoral ou encore retrait administratif dans le même délai.

La condition suspensive devant être réalisée au plus tard le 30 janvier 2026 en ce qui concerne l'obtention du permis et au plus tard le 30 avril 2026 en ce qui concerne la purge de tous les recours.

Ces délais pourront être prorogés en cas de demande de pièces complémentaire)

Le BENEFICIAIRE s'oblige à afficher réglementairement sur le terrain, le permis obtenu et à en faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice, sur le terrain, dans les meilleurs délais de la réception par lui de la notification qui lui sera faite de l'obtention du permis puis par un autre exploit établi à l'issue du délai de deux mois du précédent.

Le caractère définitif du permis susvisés résultera d'attestations qui seront établies à savoir :

Par le BENEFICIAIRE du permis, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, non plus qu'aucune notification de retrait de ce permis,

Par l'autorité administrative compétente qui a délivré le permis ci-dessus, celle-ci certifiant :

N'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux qui aurait été effectué dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain,

Et qu'elle n'a pas reçu de notification faite dans le délai légal de recours contentieux émanant des tiers comme du préfet intenté dans le délai légal de deux mois,

Qu'elle n'ait pas retiré dans le délai de trois (3) mois de sa signature le permis dont s'agit,

Et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du préfet exercé dans le délai de deux mois de la transmission, par ses soins, du permis susvisé audit représentant de l'Etat.

En cas d'existence d'un recours ou d'un retrait ou d'un déféré préfectoral, le BENEFICIAIRE devra le porter à la connaissance du PROMETTANT, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15) Jours où le BENEFICIAIRE en aura lui-même eu connaissance.

-Régularisation d'un contrat de réservation :

Que le BENEFICIAIRE ou toute société qu'il se serait substitué, ait pu régulariser un contrat de réservation, durant la période d'instruction du permis de construire, avec tout organisme HLM visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, portant sur l'acquisition de la totalité des logements,

-Obtention d'une garantie d'achèvement :

Que le BENEFICIAIRE obtienne une garantie financière d'achèvement (GFA) délivrée par une banque ou un établissement financier établi en France et habilité à faire des opérations de crédit immobilier.

-Remembrement :

Le BENEFICIAIRE rappelle et le PROMETTANT déclare en avoir parfaite connaissance et l'accepte, que la vente objet des Présentes ne pourra être réalisée qu'à la condition déterminante, sans laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté, à savoir :

L'acquisition concomitante de la ou des parcelles cadastrées section AI numéros 422, 71 219, 72, 126, 412 et 63p.

Ces acquisitions forment un tout indivisible et devront être réalisées par acte authentique le même jour à des conditions de marché de sorte que la non-réalisation

de l'une d'entre elles entrainera la non-réalisation des autres si bon semble au BENEFICIAIRE.

L'acquisition concomitante de ces parcelles constitue pour le BENEFICIAIRE une condition essentielle et déterminante au titre des Présentes.

AUTORISATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES

– SONDAGES

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, toutes études ou tous sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée. Préalablement à toute intervention le BENEFICIAIRE s'oblige à informer quelques jours avant le PROMETTANT afin de lui permettre d'organiser l'accès au site.

– AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du PROMETTANT toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE tous mandats, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Le PROMETTANT autorise par ailleurs gracieusement, et d'ores et déjà, le BENEFICIAIRE à mettre le BIEN objet des présentes à disposition des services administratifs compétents en matière d'archéologie, en vue de la réalisation, le cas échéant, d'un diagnostic d'archéologie préventive

- AFFICHAGE – COMMERCIALISATION

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter, sans aucune indemnité ni redevance à ce titre, tous panneaux réglementaires ou visant à commercialiser l'opération de construction et/ou un bureau de vente sur les BIENS, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Le BENEFICIAIRE garantit le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Absence de prêt

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

OBSERVATION FAITE que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Le présent acte sous signature privée a été visualisé et horodaté par la société YouSign, aux jour mois et an indiqués ci-dessous. Il a également été signé par les comparants à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société.

La société YouSign a agi dans ce cadre en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le Conseil Supérieur du Notariat.

Les parties reconnaissent être informées qu'aux termes des articles 658 et 849 du Code général des impôts dans leur réaction issue de la Loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020, la formalité de l'enregistrement peut être donnée sur un acte sous seing privé signé électroniquement.

Solution de signature électronique sécurisée par Yousign
Fournie via DocSecure

Le présent document formant un tout unique et indivisible, sur 11 pages, a été signé au moyen d'un procédé électronique de signature sécurisée par Yousign via la solution DocSecure.

La (les) signature(s) électronique(s), ci-après apposée(s), est (sont) conforme(s) au niveau **«Signature Avancée»** du règlement européen n°910/2014/UE du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit «Règlement eIDAS ».

Signatures :

réf : A 2025 00302 / LM/LM

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Vincent Valentin SANTACRUZ, entrepreneur, demeurant à LA GRANDE PAROISSE (77130), 2 rue des Bois Clos.
Né à DRANCY (93700), le 22 avril 1986.
Célibataire.
De nationalité française.
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "LE CONSTITUANT" ;

Lequel constituant, par ces présentes, constitue pour mandataire spécial aux effets ci-dessous :

Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Laurie MOITTIE, notaire à CHAMBLY (60230)
OU
Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire à ETAMPES (91150)

A qui ledit "CONSTITUANT" donne pouvoir de, pour lui et en son nom,

1°) Signer un avant-contrat sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière relativement au bien ci-après désigné.
Exiger tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation à recevoir à la signature de l'avant-contrat en la comptabilité du notaire devant recevoir l'acte authentique ou participer à sa réception ou entre les mains de tout tiers convenu, en donner quittance.
Fixer la réalisation à la date que le mandataire avisera.
Constituer tout séquestre.

2°) Et vendre la pleine propriété par suite de la réalisation des conditions suspensives comprises à l'avant-contrat, à :

La Société dénommée **GROUPE VALOR**, Société par actions simplifiée au capital de 50000,00 €, dont le siège est à ORLEANS (45000), 4 RUE DES MALTOTIERS, identifiée au SIREN sous le numéro 891683732 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS CEDEX 1

Ou toute autre personne physique ou morale se substituant.

De l'immeuble ou les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

A MERU (OISE) 9132 rue Louis Deshayes 60110 MERU
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	219	**9132 rue Louis Deshayes**	**00 ha 21 a 07 ca**

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

MOYENNANT le prix principal de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 €)**, payable comptant à la signature de l'acte de vente à recevoir par Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire à ETAMPES (91150).

NEGOCIATION

La vente a été négociée par Monsieur Vincent MARETTE, agent commercial de SAFTI, titulaire d'un mandat de recherche donné par le BENEFICIAIRE sous le numéro 699982 en date du 17 avril 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, devra à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS, taxe sur la valeur ajoutée incluse (10.000,00 €)

Cette rémunération sera réglée par la comptabilité de l'office notarial.

Etablir la désignation complète et l'origine de propriété de l'immeuble ou des biens et droits immobiliers ;

Faire toutes déclarations concernant l'occupation et les locations, stipuler toutes servitudes, dresser tous cahiers des charges ;

Obliger le constituant à toutes garanties et à la production de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation ;

Fixer l'époque de l'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement du prix, stipuler tous intérêts ;

Recevoir le prix en principal et intérêts, consentir toutes prorogations de délai, faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur l'immeuble, consentir toutes subrogations ;

Signer toute déclaration de plus-values, et le cas échéant, autoriser le prélèvement du montant de l'impôt correspondant sur le prix de vente, étant ici précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Céder et transporter, avec ou sans garantie, tout ou partie du prix de vente, toucher les prix des transports ;

Accepter des acquéreurs ou de tous autres, toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances ;

Régler et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant ;

Faire toutes déclarations d'état civil et autres ;

Déclarer que l'immeuble à vendre n'est grevé d'aucun privilège, ni d'aucune hypothèque qu'elle soit conventionnelle, judiciaire ou légale ;

Faire toutes affirmations prescrites par la loi, relativement à la sincérité du prix de vente ;

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations, former toutes demandes en résolution de la vente, et accepter toutes rétrocessions ou résolutions volontaires ;

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances, consentir mentions et subrogations, totales ou partielles, avec ou sans garantie, consentir toutes restrictions de privilège ou d'hypothèque et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires ; stipuler toutes concurrences, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres, et consentir à la radiation de toutes inscriptions de privilège, hypothèque ou autres, le tout avec ou sans constatation de paiement, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge.

Déclarer en outre, que ledit constituant n'a pas été et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pour profits illicites pouvant entraîner confiscation de ses biens, et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation des biens, ou de règlement judiciaire, ni de cessation de paiements ;

Le cas échéant, faire toute déclaration au sujet du pacte civil de solidarité ;

Accepter le délai de rétractation ou de réflexion mentionné à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Donner un nouveau congé pour vendre au cas où le prix stipulé dans l'avant contrat serait différent de celui mentionné dans le congé initial ;

Faire toute déclaration sur le délai de réflexion ou de rétractation entrant dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur le versement à effectuer au titre du dépôt de garantie ou autre ;

Faire toute déclaration sur le descriptif d'un terrain et spécialement dans le cadre des dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme déclarer que ce descriptif résulte ou non d'un bornage, mandater tout professionnel à l'effet d'effectuer un tel bornage, régler le coût de ses prestations ;

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement que l'immeuble est situé ou non dans une zone couverte par un plan de prévention des risques et obligations ;

Donner tous pouvoirs à l'effet de signer l'état des risques et pollutions signé par le vendeur et l'acquéreur et annexé à l'acte de vente ;

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.

Faire toutes déclarations en application des articles L.125-2, R.125-10 et R.125-11 du Code de l'Environnement, relatives au document communal de synthèse ou un document d'information communal sur les risques majeurs (DCS/DICRIM) validé par le maire.

Faire toute déclaration sur la présence ou l'absence de termites ou autres insectes xylophages ; Faire dresser tous états parasitaires ; convenir de la prise en charge des travaux, mandater toute entreprise répondant aux spécifications légales à l'effet d'effectuer tous travaux ; convenir de tous séquestre.

Pour l'accomplissement de toutes formalités ou publicités, ainsi que pour rectifier toute erreur matérielle ou toute omission de pièce annexe mentionnée dans le ou les actes, tous pouvoirs sont également donnés à l'effet de faire dresser et régulariser tous actes complémentaires ou rectificatifs ;

Prendre connaissance des éventuelles conditions suspensives auxquelles sont soumises les présentes, notamment :

Conditions suspensives particulières

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

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, 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 régulière :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans, incommutable et ne révélant l'existence d'aucune servitude ou contrainte de nature à rendre impossible ou plus onéreuse l'opération projetée ou à en réduire la constructibilité.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes, de quelque nature que ce soit, de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN, à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou rendre l'immeuble impropre à sa destination, ou encore de nature à diminuer la constructibilité des Biens, ou à augmenter le coût de construction, ou compromettre l'économie générale du projet de construction du BENEFICIAIRE, ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle

le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

- Servitudes - désordres :

Qu'il soit justifié de l'absence de servitudes de quelque nature que ce soit et/ou de vices non révélés aux présentes, de désordres graves et/ou de cahier de charges contractuel, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à sa destination ou réduire la constructibilité du projet du BENEFICIAIRE.

- Lotissement - cahier des charges :

Qu'il ne soit révélé l'existence d'aucun lotissement dont ferait partie le BIEN, non plus que d'aucunes prescriptions émanant d'un règlement de lotissement, cahier des charges ou autre document organique et afférent au périmètre dans lequel se situe le BIEN.

- Situation hypothécaire apurée au moment de la vente :

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

- Absence de vestiges ou de fouilles archéologiques :

Absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :
- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du programme du BENEFICIAIRE, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire,
- et/ou la réalisation d'un diagnostic de fouilles archéologiques.

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE tout pouvoir à l'effet de répondre à l'ensemble des obligations prescrites par le préfet de région, le tout, afin que l'INRAP puisse effectuer sa mission sans entrave, conformément à la législation et à la règlementation en vigueur.

La présente promesse se trouvant alors soumise à la condition suspensive que la réalisation de ce diagnostic archéologique ne soit pas suivi de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation du terrain en l'état (totalement ou partiellement), soit en la modification du projet du BENEFICIAIRE, et/ou entrainant un retard significatif dans la réalisation du projet envisagé.

- Absence de surcouts :

L'obtention d'un audit environnemental, par le BENEFICIAIRE, à ses frais

exclusifs, par un bureau d'études spécialisé confirmant sans réserve, d'une part l'absence de pollution, et d'autre part que le terrain d'assiette du projet du BENEFICIAIRE est apte à recevoir des constructions de bâtiments à usage de logements, tels que décrits en préambule des présentes. Dans cette hypothèse, le bureau d'études spécialisé délivrera au BENEFICIAIRE un certificat aux termes duquel il sera mentionné l'absence de sujétions géotechniques nécessitant pour le projet de fondations spéciales ainsi que l'absence d'amiante et déclarant le terrain est bien propre à la destination que le BENEFICIAIRE lui réserve.

Le BENEFICIAIRE s'engage à prévenir au moins 15 jours à l'avance de l'arrivée de l'entreprise réalisant ces recherches

Il est ici précisé qu'en cas de non-réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE s'engage à remettre les biens immobiliers objet des présentes dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de la régularisation des présentes et ainsi d'effacer toute trace de la réalisation de cet audit environnemental.

- Absence d'installations classées :

Le PROMETTANT déclare :

Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'environnement ;

Qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'ensemble immobilier n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement

Que l'ensemble immobilier n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992)

Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

Qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement des articles susvisés, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des BIENS ;

Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

Qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement. Le PROMETTANT

devra en justifier, au moyen d'un document émanant de la préfecture.

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'absence d'installation classée ou à la cessation régulière de toute activité, le cas échéant.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera ses meilleurs efforts, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état en vue de l'usage futur projeté par le BENEFICIAIRE avant signature de l'acte authentique de vente.

-Obtention d'un permis de construire, purgé de tous recours des tiers, de tous recours administratifs, retrait, et devenu définitif :

Qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE un arrêté de permis de construire valant permis de démolir exprès devenu définitif pouvant être mise en œuvre immédiatement et valant ou non division autorisant la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles d'une surface de Plancher de 2.210 m² au minimum, comportant au total un nombre minimum de 26 logements.

Le tout aux dernières normes environnementales et exemplaire en termes de réalisation avec des prestations de qualité.

Le BENEFICIAIRE devra déposer la demande correspondante auprès de l'autorité compétente, respectant les contraintes du PLU en vigueur, après avoir été préalablement présenté et validé par les instructeurs et les élus, au plus tard le 30 septembre 2025.

A défaut de dépôt de la demande de permis de construire dans les délais convenus, les présentes seront nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

La présente condition sera considérée comme remplie en cas d'absence de recours, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part des tiers contre le permis ci-dessus obtenu dans le délai qui leur est imparti, ou recours administratif du préfet, ou déféré préfectoral ou encore retrait administratif dans le même délai.

La condition suspensive devant être réalisée au plus tard le 30 janvier 2026 en ce qui concerne l'obtention du permis et au plus tard le 30 avril 2026 en ce qui concerne la purge de tous les recours.

Ces délais pourront être prorogés en cas de demande de pièces complémentaire)

Le BENEFICIAIRE s'oblige à afficher réglementairement sur le terrain, le permis obtenu et à en faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice, sur le terrain, dans les meilleurs délais de la réception par lui de la notification qui lui sera faite de l'obtention du permis puis par un autre exploit établi à l'issue du délai de deux mois du précédent.

Le caractère définitif du permis susvisés résultera d'attestations qui seront établies à savoir :

Par le BENEFICIAIRE du permis, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, non plus qu'aucune notification de retrait de ce permis,

Par l'autorité administrative compétente qui a délivré le permis ci-dessus, celle-ci certifiant :

N'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux qui aurait été effectué dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain,

Et qu'elle n'a pas reçu de notification faite dans le délai légal de recours contentieux émanant des tiers comme du préfet intenté dans le délai légal de deux mois,

Qu'elle n'ait pas retiré dans le délai de trois (3) mois de sa signature le permis dont s'agit,

Et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du préfet exercé dans le délai de deux mois de la transmission, par ses soins, du permis susvisé audit représentant de l'Etat.

En cas d'existence d'un recours ou d'un retrait ou d'un déféré préfectoral, le BENEFICIAIRE devra le porter à la connaissance du PROMETTANT, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15) Jours où le BENEFICIAIRE en aura lui-même eu connaissance.

-Régularisation d'un contrat de réservation :

Que le BENEFICIAIRE ou toute société qu'il se serait substitué, ait pu régulariser un contrat de réservation, durant la période d'instruction du permis de construire, avec tout organisme HLM visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, portant sur l'acquisition de la totalité des logements,

-Obtention d'une garantie d'achèvement :

Que le BENEFICIAIRE obtienne une garantie financière d'achèvement (GFA) délivrée par une banque ou un établissement financier établi en France et habilité à faire des opérations de crédit immobilier.

-Remembrement :

Le BENEFICIAIRE rappelle et le PROMETTANT déclare en avoir parfaite connaissance et l'accepte, que la vente objet des Présentes ne pourra être réalisée qu'à la condition déterminante, sans laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté, à savoir :

L'acquisition concomitante de la ou des parcelles cadastrées section AI numéros 422, 71 219, 72, 126, 412 et 63p.

Ces acquisitions forment un tout indivisible et devront être réalisées par acte authentique le même jour à des conditions de marché de sorte que la non-réalisation

de l'une d'entre elles entrainera la non-réalisation des autres si bon semble au BENEFICIAIRE.

L'acquisition concomitante de ces parcelles constitue pour le BENEFICIAIRE une condition essentielle et déterminante au titre des Présentes.

AUTORISATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES

- SONDAGES

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, toutes études ou tous sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée. Préalablement à toute intervention le BENEFICIAIRE s'oblige à informer quelques jours avant le PROMETTANT afin de lui permettre d'organiser l'accès au site.

- AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du PROMETTANT toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE tous mandats, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Le PROMETTANT autorise par ailleurs gracieusement, et d'ores et déjà, le BENEFICIAIRE à mettre le BIEN objet des présentes à disposition des services administratifs compétents en matière d'archéologie, en vue de la réalisation, le cas échéant, d'un diagnostic d'archéologie préventive

- AFFICHAGE - COMMERCIALISATION

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter, sans aucune indemnité ni redevance à ce titre, tous panneaux réglementaires ou visant à commercialiser l'opération de construction et/ou un bureau de vente sur les BIENS, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Le BENEFICIAIRE garantit le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Absence de prêt

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

OBSERVATION FAITE que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Le présent acte sous signature privée a été visualisé et horodaté par la société YouSign, aux jour mois et an indiqués ci-dessous. Il a également été signé par les comparants à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société.

La société YouSign a agi dans ce cadre en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le Conseil Supérieur du Notariat.

Les parties reconnaissent être informées qu'aux termes des articles 658 et 849 du Code général des impôts dans leur réaction issue de la Loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020, la formalité de l'enregistrement peut être donnée sur un acte sous seing privé signé électroniquement.

Solution de signature électronique sécurisée par Yousign
Fournie via DocSecure

Le présent document formant un tout unique et indivisible, sur 11 pages, a été signé au moyen d'un procédé électronique de signature sécurisée par Yousign via la solution DocSecure.

La (les) signature(s) électronique(s), ci-après apposée(s), est (sont) conforme(s) au niveau **«Signature Avancée»** du règlement européen n°910/2014/UE du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit «Règlement eIDAS ».

Signatures :

réf : A 2025 00302 / LM/LM

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Théo Jean Ernest SANTACRUZ, Comptable, demeurant à CHARENTON LE PONT (94220), 64 rue de Paris.
Né à FONTAINEBLEAU (77300), le 05 juin 1989.
Célibataire.
De nationalité française.
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "LE CONSTITUANT" ;

Lequel constituant, par ces présentes, constitue pour mandataire spécial aux effets ci-dessous :

Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Laurie MOITTIE, notaire à CHAMBLY (60230)
OU
Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire à ETAMPES (91150)

A qui ledit "CONSTITUANT" donne pouvoir de, pour lui et en son nom,

1°) Signer un avant-contrat sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière relativement au bien ci-après désigné.
Exiger tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation à recevoir à la signature de l'avant-contrat en la comptabilité du notaire devant recevoir l'acte authentique ou participer à sa réception ou entre les mains de tout tiers convenu, en donner quittance.
Fixer la réalisation à la date que le mandataire avisera.
Constituer tout séquestre.

2°) Et vendre la pleine propriété par suite de la réalisation des conditions suspensives comprises à l'avant-contrat, à :

La Société dénommée **GROUPE VALOR**, Société par actions simplifiée au capital de 50000,00 €, dont le siège est à ORLEANS (45000), 4 RUE DES MALTOTIERS, identifiée au SIREN sous le numéro 891683732 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS CEDEX 1

Ou toute autre personne physique ou morale se substituant.

De l'immeuble ou les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

A MERU (OISE) 9132 rue Louis Deshayes 60110 MERU
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	219	**9132 rue Louis Deshayes**	**00 ha 21 a 07 ca**

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

MOYENNANT le prix principal de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 €)**, payable comptant à la signature de l'acte de vente à recevoir par Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire à ETAMPES (91150).

NEGOCIATION

La vente a été négociée par Monsieur Vincent MARETTE, agent commercial de SAFTI, titulaire d'un mandat de recherche donné par le BENEFICIAIRE sous le numéro 699982 en date du 17 avril 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, devra à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS, taxe sur la valeur ajoutée incluse (10.000,00 €)

Cette rémunération sera réglée par la comptabilité de l'office notarial.

Etablir la désignation complète et l'origine de propriété de l'immeuble ou des biens et droits immobiliers ;

Faire toutes déclarations concernant l'occupation et les locations, stipuler toutes servitudes, dresser tous cahiers des charges ;

Obliger le constituant à toutes garanties et à la production de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation ;

Fixer l'époque de l'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement du prix, stipuler tous intérêts ;

Recevoir le prix en principal et intérêts, consentir toutes prorogations de délai, faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur l'immeuble, consentir toutes subrogations ;

Signer toute déclaration de plus-values, et le cas échéant, autoriser le prélèvement du montant de l'impôt correspondant sur le prix de vente, étant ici précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Céder et transporter, avec ou sans garantie, tout ou partie du prix de vente, toucher les prix des transports ;

Accepter des acquéreurs ou de tous autres, toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances ;

Régler et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant ;

Faire toutes déclarations d'état civil et autres ;

Déclarer que l'immeuble à vendre n'est grevé d'aucun privilège, ni d'aucune hypothèque qu'elle soit conventionnelle, judiciaire ou légale ;

Faire toutes affirmations prescrites par la loi, relativement à la sincérité du prix de vente ;

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations, former toutes demandes en résolution de la vente, et accepter toutes rétrocessions ou résolutions volontaires ;

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances, consentir mentions et subrogations, totales ou partielles, avec ou sans garantie, consentir toutes restrictions de privilège ou d'hypothèque et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires ; stipuler toutes concurrences, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres, et consentir à la radiation de toutes inscriptions de privilège, hypothèque ou autres, le tout avec ou sans constatation de paiement, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge.

Déclarer en outre, que ledit constituant n'a pas été et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pour profits illicites pouvant entraîner confiscation de ses biens, et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation des biens, ou de règlement judiciaire, ni de cessation de paiements ;

Le cas échéant, faire toute déclaration au sujet du pacte civil de solidarité ;

Accepter le délai de rétractation ou de réflexion mentionné à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Donner un nouveau congé pour vendre au cas où le prix stipulé dans l'avant contrat serait différent de celui mentionné dans le congé initial ;

Faire toute déclaration sur le délai de réflexion ou de rétractation entrant dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur le versement à effectuer au titre du dépôt de garantie ou autre ;

Faire toute déclaration sur le descriptif d'un terrain et spécialement dans le cadre des dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme déclarer que ce descriptif résulte ou non d'un bornage, mandater tout professionnel à l'effet d'effectuer un tel bornage, régler le coût de ses prestations ;

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement que l'immeuble est situé ou non dans une zone couverte par un plan de prévention des risques et obligations ;

Donner tous pouvoirs à l'effet de signer l'état des risques et pollutions signé par le vendeur et l'acquéreur et annexé à l'acte de vente ;

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.

Faire toutes déclarations en application des articles L.125-2, R.125-10 et R.125-11 du Code de l'Environnement, relatives au document communal de synthèse ou un document d'information communal sur les risques majeurs (DCS/DICRIM) validé par le maire.

Faire toute déclaration sur la présence ou l'absence de termites ou autres insectes xylophages ; Faire dresser tous états parasitaires ; convenir de la prise en charge des travaux, mandater toute entreprise répondant aux spécifications légales à l'effet d'effectuer tous travaux ; convenir de tous séquestre.

Pour l'accomplissement de toutes formalités ou publicités, ainsi que pour rectifier toute erreur matérielle ou toute omission de pièce annexe mentionnée dans le ou les actes, tous pouvoirs sont également donnés à l'effet de faire dresser et régulariser tous actes complémentaires ou rectificatifs ;

Prendre connaissance des éventuelles conditions suspensives auxquelles sont soumises les présentes, notamment :

Conditions suspensives particulières

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

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, 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 régulière :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans, incommutable et ne révélant l'existence d'aucune servitude ou contrainte de nature à rendre impossible ou plus onéreuse l'opération projetée ou à en réduire la constructibilité.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes, de quelque nature que ce soit, de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN, à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou rendre l'immeuble impropre à sa destination, ou encore de nature à diminuer la constructibilité des Biens, ou à augmenter le coût de construction, ou compromettre l'économie générale du projet de construction du BENEFICIAIRE, ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle

le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

- Servitudes – désordres :

Qu'il soit justifié de l'absence de servitudes de quelque nature que ce soit et/ou de vices non révélés aux présentes, de désordres graves et/ou de cahier de charges contractuel, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à sa destination ou réduire la constructibilité du projet du BENEFICIAIRE.

- Lotissement - cahier des charges :

Qu'il ne soit révélé l'existence d'aucun lotissement dont ferait partie le BIEN, non plus que d'aucunes prescriptions émanant d'un règlement de lotissement, cahier des charges ou autre document organique et afférent au périmètre dans lequel se situe le BIEN.

- Situation hypothécaire apurée au moment de la vente :

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

- Absence de vestiges ou de fouilles archéologiques :

Absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :
- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du programme du BENEFICIAIRE, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire,
- et/ou la réalisation d'un diagnostic de fouilles archéologiques.

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE tout pouvoir à l'effet de répondre à l'ensemble des obligations prescrites par le préfet de région, le tout, afin que l'INRAP puisse effectuer sa mission sans entrave, conformément à la législation et à la règlementation en vigueur.

La présente promesse se trouvant alors soumise à la condition suspensive que la réalisation de ce diagnostic archéologique ne soit pas suivi de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation du terrain en l'état (totalement ou partiellement), soit en la modification du projet du BENEFICIAIRE, et/ou entrainant un retard significatif dans la réalisation du projet envisagé.

- Absence de surcouts :

L'obtention d'un audit environnemental, par le BENEFICIAIRE, à ses frais

exclusifs, par un bureau d'études spécialisé confirmant sans réserve, d'une part l'absence de pollution, et d'autre part que le terrain d'assiette du projet du BENEFICIAIRE est apte à recevoir des constructions de bâtiments à usage de logements, tels que décrits en préambule des présentes. Dans cette hypothèse, le bureau d'études spécialisé délivrera au BENEFICIAIRE un certificat aux termes duquel il sera mentionné l'absence de sujétions géotechniques nécessitant pour le projet de fondations spéciales ainsi que l'absence d'amiante et déclarant le terrain est bien propre à la destination que le BENEFICIAIRE lui réserve.

Le BENEFICIAIRE s'engage à prévenir au moins 15 jours à l'avance de l'arrivée de l'entreprise réalisant ces recherches

Il est ici précisé qu'en cas de non-réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE s'engage à remettre les biens immobiliers objet des présentes dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de la régularisation des présentes et ainsi d'effacer toute trace de la réalisation de cet audit environnemental.

- Absence d'installations classées :

Le PROMETTANT déclare :

Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'environnement ;

Qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'ensemble immobilier n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement

Que l'ensemble immobilier n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992)

Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

Qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement des articles susvisés, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des BIENS ;

Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

Qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement. Le PROMETTANT

devra en justifier, au moyen d'un document émanant de la préfecture.

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'absence d'installation classée ou à la cessation régulière de toute activité, le cas échéant.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera ses meilleurs efforts, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état en vue de l'usage futur projeté par le BENEFICIAIRE avant signature de l'acte authentique de vente.

-Obtention d'un permis de construire, purgé de tous recours des tiers, de tous recours administratifs, retrait, et devenu définitif :

Qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE un arrêté de permis de construire valant permis de démolir exprès devenu définitif pouvant être mise en œuvre immédiatement et valant ou non division autorisant la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles d'une surface de Plancher de 2.210 m² au minimum, comportant au total un nombre minimum de 26 logements.

Le tout aux dernières normes environnementales et exemplaire en termes de réalisation avec des prestations de qualité.

Le BENEFICIAIRE devra déposer la demande correspondante auprès de l'autorité compétente, respectant les contraintes du PLU en vigueur, après avoir été préalablement présenté et validé par les instructeurs et les élus, au plus tard le 30 septembre 2025.

A défaut de dépôt de la demande de permis de construire dans les délais convenus, les présentes seront nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

La présente condition sera considérée comme remplie en cas d'absence de recours, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part des tiers contre le permis ci-dessus obtenu dans le délai qui leur est imparti, ou recours administratif du préfet, ou déféré préfectoral ou encore retrait administratif dans le même délai.

La condition suspensive devant être réalisée au plus tard le 30 janvier 2026 en ce qui concerne l'obtention du permis et au plus tard le 30 avril 2026 en ce qui concerne la purge de tous les recours.

Ces délais pourront être prorogés en cas de demande de pièces complémentaire)

Le BENEFICIAIRE s'oblige à afficher réglementairement sur le terrain, le permis obtenu et à en faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice, sur le terrain, dans les meilleurs délais de la réception par lui de la notification qui lui sera faite de l'obtention du permis puis par un autre exploit établi à l'issue du délai de deux mois du précédent.

Le caractère définitif du permis susvisés résultera d'attestations qui seront établies à savoir :

Par le BENEFICIAIRE du permis, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, non plus qu'aucune notification de retrait de ce permis,

Par l'autorité administrative compétente qui a délivré le permis ci-dessus, celle-ci certifiant :

N'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux qui aurait été effectué dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain,

Et qu'elle n'a pas reçu de notification faite dans le délai légal de recours contentieux émanant des tiers comme du préfet intenté dans le délai légal de deux mois,

Qu'elle n'ait pas retiré dans le délai de trois (3) mois de sa signature le permis dont s'agit,

Et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du préfet exercé dans le délai de deux mois de la transmission, par ses soins, du permis susvisé audit représentant de l'Etat.

En cas d'existence d'un recours ou d'un retrait ou d'un déféré préfectoral, le BENEFICIAIRE devra le porter à la connaissance du PROMETTANT, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15) Jours où le BENEFICIAIRE en aura lui-même eu connaissance.

-Régularisation d'un contrat de réservation :

Que le BENEFICIAIRE ou toute société qu'il se serait substitué, ait pu régulariser un contrat de réservation, durant la période d'instruction du permis de construire, avec tout organisme HLM visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, portant sur l'acquisition de la totalité des logements,

-Obtention d'une garantie d'achèvement :

Que le BENEFICIAIRE obtienne une garantie financière d'achèvement (GFA) délivrée par une banque ou un établissement financier établi en France et habilité à faire des opérations de crédit immobilier.

-Remembrement :

Le BENEFICIAIRE rappelle et le PROMETTANT déclare en avoir parfaite connaissance et l'accepte, que la vente objet des Présentes ne pourra être réalisée qu'à la condition déterminante, sans laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté, à savoir :

L'acquisition concomitante de la ou des parcelles cadastrées section AI numéros 422, 71 219, 72, 126, 412 et 63p.

Ces acquisitions forment un tout indivisible et devront être réalisées par acte authentique le même jour à des conditions de marché de sorte que la non-réalisation

de l'une d'entre elles entrainera la non-réalisation des autres si bon semble au BENEFICIAIRE.

L'acquisition concomitante de ces parcelles constitue pour le BENEFICIAIRE une condition essentielle et déterminante au titre des Présentes.

AUTORISATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES

– SONDAGES

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, toutes études ou tous sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée. Préalablement à toute intervention le BENEFICIAIRE s'oblige à informer quelques jours avant le PROMETTANT afin de lui permettre d'organiser l'accès au site.

– AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du PROMETTANT toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE tous mandats, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Le PROMETTANT autorise par ailleurs gracieusement, et d'ores et déjà, le BENEFICIAIRE à mettre le BIEN objet des présentes à disposition des services administratifs compétents en matière d'archéologie, en vue de la réalisation, le cas échéant, d'un diagnostic d'archéologie préventive

- AFFICHAGE – COMMERCIALISATION

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter, sans aucune indemnité ni redevance à ce titre, tous panneaux réglementaires ou visant à commercialiser l'opération de construction et/ou un bureau de vente sur les BIENS, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Le BENEFICIAIRE garantit le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Absence de prêt

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

OBSERVATION FAITE que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Le présent acte sous signature privée a été visualisé et horodaté par la société YouSign, aux jour mois et an indiqués ci-dessous. Il a également été signé par les comparants à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société.

La société YouSign a agi dans ce cadre en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le Conseil Supérieur du Notariat.

Les parties reconnaissent être informées qu'aux termes des articles 658 et 849 du Code général des impôts dans leur réaction issue de la Loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020, la formalité de l'enregistrement peut être donnée sur un acte sous seing privé signé électroniquement.

Solution de signature électronique sécurisée par Yousign
Fournie via DocSecure

Le présent document formant un tout unique et indivisible, sur 11 pages, a été signé au moyen d'un procédé électronique de signature sécurisée par Yousign via la solution DocSecure.

La (les) signature(s) électronique(s), ci-après apposée(s), est (sont) conforme(s) au niveau **«Signature Avancée»** du règlement européen n°910/2014/UE du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit «Règlement eIDAS ».

Signatures :

réf : A 2025 00302 / LM/LM

LA SOUSSIGNEE :

Mademoiselle Sarah Antoinette Suzanne Martine SANTACRUZ, orthophoniste, demeurant à MAHINA (FRANCE).
Née à FONTAINEBLEAU (77300), le 28 janvier 1992.
Célibataire.
De nationalité française.
N'ayant pas la qualité de résident français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée "LE CONSTITUANT" ;

Lequel constituant, par ces présentes, constitue pour mandataire spécial aux effets ci-dessous :

Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Laurie MOITTIE, notaire à CHAMBLY (60230)
OU
Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire à ETAMPES (91150)

A qui ledit "CONSTITUANT" donne pouvoir de, pour lui et en son nom,

1°) Signer un avant-contrat sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière relativement au bien ci-après désigné.
Exiger tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation à recevoir à la signature de l'avant-contrat en la comptabilité du notaire devant recevoir l'acte authentique ou participer à sa réception ou entre les mains de tout tiers convenu, en donner quittance.
Fixer la réalisation à la date que le mandataire avisera.
Constituer tout séquestre.

2°) Et vendre la pleine propriété par suite de la réalisation des conditions suspensives comprises à l'avant-contrat, à :

La Société dénommée **GROUPE VALOR**, Société par actions simplifiée au capital de 50000,00 €, dont le siège est à ORLEANS (45000), 4 RUE DES MALTOTIERS, identifiée au SIREN sous le numéro 891683732 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS CEDEX 1

Ou toute autre personne physique ou morale se substituant.

De l'immeuble ou les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

A MERU (OISE) 9132 rue Louis Deshayes 60110 MERU
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	219	**9132 rue Louis Deshayes**	**00 ha 21 a 07 ca**

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

MOYENNANT le prix principal de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 €)**, payable comptant à la signature de l'acte de vente à recevoir par Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire à ETAMPES (91150).

NEGOCIATION

La vente a été négociée par Monsieur Vincent MARETTE, agent commercial de SAFTI, titulaire d'un mandat de recherche donné par le BENEFICIAIRE sous le numéro 699982 en date du 17 avril 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, devra à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS, taxe sur la valeur ajoutée incluse (10.000,00 €)

Cette rémunération sera réglée par la comptabilité de l'office notarial.

Etablir la désignation complète et l'origine de propriété de l'immeuble ou des biens et droits immobiliers ;

Faire toutes déclarations concernant l'occupation et les locations, stipuler toutes servitudes, dresser tous cahiers des charges ;

Obliger le constituant à toutes garanties et à la production de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation ;

Fixer l'époque de l'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement du prix, stipuler tous intérêts ;

Recevoir le prix en principal et intérêts, consentir toutes prorogations de délai, faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur l'immeuble, consentir toutes subrogations ;

Signer toute déclaration de plus-values, et le cas échéant, autoriser le prélèvement du montant de l'impôt correspondant sur le prix de vente, étant ici précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et

notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Céder et transporter, avec ou sans garantie, tout ou partie du prix de vente, toucher les prix des transports ;

Accepter des acquéreurs ou de tous autres, toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances ;

Régler et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant ;

Faire toutes déclarations d'état civil et autres ;

Déclarer que l'immeuble à vendre n'est grevé d'aucun privilège, ni d'aucune hypothèque qu'elle soit conventionnelle, judiciaire ou légale ;

Faire toutes affirmations prescrites par la loi, relativement à la sincérité du prix de vente ;

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations, former toutes demandes en résolution de la vente, et accepter toutes rétrocessions ou résolutions volontaires ;

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances, consentir mentions et subrogations, totales ou partielles, avec ou sans garantie, consentir toutes restrictions de privilège ou d'hypothèque et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires ; stipuler toutes concurrences, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres, et consentir à la radiation de toutes inscriptions de privilège, hypothèque ou autres, le tout avec ou sans constatation de paiement, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge.

Déclarer en outre, que ledit constituant n'a pas été et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pour profits illicites pouvant entraîner confiscation de ses biens, et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation des biens, ou de règlement judiciaire, ni de cessation de paiements ;

Le cas échéant, faire toute déclaration au sujet du pacte civil de solidarité ;

Accepter le délai de rétractation ou de réflexion mentionné à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Donner un nouveau congé pour vendre au cas où le prix stipulé dans l'avant contrat serait différent de celui mentionné dans le congé initial ;

Faire toute déclaration sur le délai de réflexion ou de rétractation entrant dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur le versement à effectuer au titre du dépôt de garantie ou autre ;

Faire toute déclaration sur le descriptif d'un terrain et spécialement dans le cadre des dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme déclarer que ce descriptif résulte ou non d'un bornage, mandater tout professionnel à l'effet d'effectuer un tel bornage, régler le coût de ses prestations ;

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement que l'immeuble est situé ou non dans une zone couverte par un plan de prévention des risques et obligations ;

Donner tous pouvoirs à l'effet de signer l'état des risques et pollutions signé par le vendeur et l'acquéreur et annexé à l'acte de vente ;

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.

Faire toutes déclarations en application des articles L.125-2, R.125-10 et R.125-11 du Code de l'Environnement, relatives au document communal de synthèse ou un document d'information communal sur les risques majeurs (DCS/DICRIM) validé par le maire.

Faire toute déclaration sur la présence ou l'absence de termites ou autres insectes xylophages ; Faire dresser tous états parasitaires ; convenir de la prise en charge des travaux, mandater toute entreprise répondant aux spécifications légales à l'effet d'effectuer tous travaux ; convenir de tous séquestre.

Pour l'accomplissement de toutes formalités ou publicités, ainsi que pour rectifier toute erreur matérielle ou toute omission de pièce annexe mentionnée dans le ou les actes, tous pouvoirs sont également donnés à l'effet de faire dresser et régulariser tous actes complémentaires ou rectificatifs ;

Prendre connaissance des éventuelles conditions suspensives auxquelles sont soumises les présentes, notamment :

Conditions suspensives particulières

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

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, 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 régulière :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans, incommutable et ne révélant l'existence d'aucune servitude ou contrainte de nature à rendre impossible ou plus onéreuse l'opération projetée ou à en réduire la constructibilité.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes, de quelque nature que ce soit, de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN, à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou rendre l'immeuble impropre à sa destination, ou encore de nature à diminuer la constructibilité des Biens, ou à

augmenter le coût de construction, ou compromettre l'économie générale du projet de construction du BENEFICIAIRE, ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

- Servitudes – désordres :

Qu'il soit justifié de l'absence de servitudes de quelque nature que ce soit et/ou de vices non révélés aux présentes, de désordres graves et/ou de cahier de charges contractuel, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à sa destination ou réduire la constructibilité du projet du BENEFICIAIRE.

- Lotissement - cahier des charges :

Qu'il ne soit révélé l'existence d'aucun lotissement dont ferait partie le BIEN, non plus que d'aucunes prescriptions émanant d'un règlement de lotissement, cahier des charges ou autre document organique et afférent au périmètre dans lequel se situe le BIEN.

- Situation hypothécaire apurée au moment de la vente :

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

- Absence de vestiges ou de fouilles archéologiques :

Absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :
- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du programme du BENEFICIAIRE, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire,
- et/ou la réalisation d'un diagnostic de fouilles archéologiques.

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE tout pouvoir à l'effet de répondre à l'ensemble des obligations prescrites par le préfet de région, le tout, afin que l'INRAP puisse effectuer sa mission sans entrave, conformément à la législation et à la règlementation en vigueur.

La présente promesse se trouvant alors soumise à la condition suspensive que la réalisation de ce diagnostic archéologique ne soit pas suivi de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation du terrain en l'état (totalement ou partiellement), soit en la modification du projet du BENEFICIAIRE, et/ou entrainant un retard significatif dans la réalisation du projet envisagé.

- Absence de surcouts :

L'obtention d'un audit environnemental, par le BENEFICIAIRE, à ses frais exclusifs, par un bureau d'études spécialisé confirmant sans réserve, d'une part l'absence de pollution, et d'autre part que le terrain d'assiette du projet du BENEFICIAIRE est apte à recevoir des constructions de bâtiments à usage de logements, tels que décrits en préambule des présentes. Dans cette hypothèse, le bureau d'études spécialisé délivrera au BENEFICIAIRE un certificat aux termes duquel il sera mentionné l'absence de sujétions géotechniques nécessitant pour le projet de fondations spéciales ainsi que l'absence d'amiante et déclarant le terrain est bien propre à la destination que le BENEFICIAIRE lui réserve.

Le BENEFICIAIRE s'engage à prévenir au moins 15 jours à l'avance de l'arrivée de l'entreprise réalisant ces recherches

Il est ici précisé qu'en cas de non-réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE s'engage à remettre les biens immobiliers objet des présentes dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de la régularisation des présentes et ainsi d'effacer toute trace de la réalisation de cet audit environnemental.

<u>- Absence d'installations classées :</u>

Le PROMETTANT déclare :

Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'environnement ;

Qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'ensemble immobilier n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement

Que l'ensemble immobilier n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992)

Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

Qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement des articles susvisés, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des BIENS ;

Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

Qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour

la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement. Le PROMETTANT devra en justifier, au moyen d'un document émanant de la préfecture.

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'absence d'installation classée ou à la cessation régulière de toute activité, le cas échéant.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera ses meilleurs efforts, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état en vue de l'usage futur projeté par le BENEFICIAIRE avant signature de l'acte authentique de vente.

-Obtention d'un permis de construire, purgé de tous recours des tiers, de tous recours administratifs, retrait, et devenu définitif :

Qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE un arrêté de permis de construire valant permis de démolir exprès devenu définitif pouvant être mise en œuvre immédiatement et valant ou non division autorisant la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles d'une surface de Plancher de 2.210 m² au minimum, comportant au total un nombre minimum de 26 logements.

Le tout aux dernières normes environnementales et exemplaire en termes de réalisation avec des prestations de qualité.

Le BENEFICIAIRE devra déposer la demande correspondante auprès de l'autorité compétente, respectant les contraintes du PLU en vigueur, après avoir été préalablement présenté et validé par les instructeurs et les élus, au plus tard le 30 septembre 2025.

A défaut de dépôt de la demande de permis de construire dans les délais convenus, les présentes seront nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

La présente condition sera considérée comme remplie en cas d'absence de recours, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part des tiers contre le permis ci-dessus obtenu dans le délai qui leur est imparti, ou recours administratif du préfet, ou déféré préfectoral ou encore retrait administratif dans le même délai.

La condition suspensive devant être réalisée au plus tard le 30 janvier 2026 en ce qui concerne l'obtention du permis et au plus tard le 30 avril 2026 en ce qui concerne la purge de tous les recours.

Ces délais pourront être prorogés en cas de demande de pièces complémentaire)

Le BENEFICIAIRE s'oblige à afficher réglementairement sur le terrain, le permis obtenu et à en faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice, sur le terrain, dans les meilleurs délais de la réception par lui de la notification qui lui sera faite de l'obtention du permis puis par un autre exploit établi à l'issue du délai de deux mois du précédent.

Le caractère définitif du permis susvisés résultera d'attestations qui seront établies à savoir :

Par le BENEFICIAIRE du permis, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, non plus qu'aucune notification de retrait de ce permis,

Par l'autorité administrative compétente qui a délivré le permis ci-dessus, celle-ci certifiant :

N'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux qui aurait été effectué dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain,

Et qu'elle n'a pas reçu de notification faite dans le délai légal de recours contentieux émanant des tiers comme du préfet intenté dans le délai légal de deux mois,

Qu'elle n'ait pas retiré dans le délai de trois (3) mois de sa signature le permis dont s'agit,

Et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du préfet exercé dans le délai de deux mois de la transmission, par ses soins, du permis susvisé audit représentant de l'Etat.

En cas d'existence d'un recours ou d'un retrait ou d'un déféré préfectoral, le BENEFICIAIRE devra le porter à la connaissance du PROMETTANT, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15) Jours où le BENEFICIAIRE en aura lui-même eu connaissance.

-Régularisation d'un contrat de réservation :

Que le BENEFICIAIRE ou toute société qu'il se serait substitué, ait pu régulariser un contrat de réservation, durant la période d'instruction du permis de construire, avec tout organisme HLM visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, portant sur l'acquisition de la totalité des logements,

-Obtention d'une garantie d'achèvement :

Que le BENEFICIAIRE obtienne une garantie financière d'achèvement (GFA) délivrée par une banque ou un établissement financier établi en France et habilité à faire des opérations de crédit immobilier.

-Remembrement :

Le BENEFICIAIRE rappelle et le PROMETTANT déclare en avoir parfaite connaissance et l'accepte, que la vente objet des Présentes ne pourra être réalisée qu'à la condition déterminante, sans laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté, à savoir :

L'acquisition concomitante de la ou des parcelles cadastrées section AI numéros 422, 71 219, 72, 126, 412 et 63p.

Ces acquisitions forment un tout indivisible et devront être réalisées par acte authentique le même jour à des conditions de marché de sorte que la non-réalisation de l'une d'entre elles entrainera la non-réalisation des autres si bon semble au BENEFICIAIRE.

L'acquisition concomitante de ces parcelles constitue pour le BENEFICIAIRE une condition essentielle et déterminante au titre des Présentes.

AUTORISATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES

– SONDAGES

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, toutes études ou tous sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée. Préalablement à toute intervention le BENEFICIAIRE s'oblige à informer quelques jours avant le PROMETTANT afin de lui permettre d'organiser l'accès au site.

– AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du PROMETTANT toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE tous mandats, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Le PROMETTANT autorise par ailleurs gracieusement, et d'ores et déjà, le BENEFICIAIRE à mettre le BIEN objet des présentes à disposition des services administratifs compétents en matière d'archéologie, en vue de la réalisation, le cas échéant, d'un diagnostic d'archéologie préventive

- AFFICHAGE – COMMERCIALISATION

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter, sans aucune indemnité ni redevance à ce titre, tous panneaux réglementaires ou visant à commercialiser l'opération de construction et/ou un bureau de vente sur les BIENS, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Le BENEFICIAIRE garantit le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers,

afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Absence de prêt

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

OBSERVATION FAITE que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Le présent acte sous signature privée a été visualisé et horodaté par la société YouSign, aux jour mois et an indiqués ci-dessous. Il a également été signé par les comparants à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société.

La société YouSign a agi dans ce cadre en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le Conseil Supérieur du Notariat.

Les parties reconnaissent être informées qu'aux termes des articles 658 et 849 du Code général des impôts dans leur réaction issue de la Loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020, la formalité de l'enregistrement peut être donnée sur un acte sous seing privé signé électroniquement.

Solution de signature électronique sécurisée par Yousign
Fournie via DocSecure

Le présent document formant un tout unique et indivisible, sur 11 pages, a été signé au moyen d'un procédé électronique de signature sécurisée par Yousign via la solution DocSecure.

La (les) signature(s) électronique(s), ci-après apposée(s), est (sont) conforme(s) au niveau **«Signature Avancée»** du règlement européen n°910/2014/UE du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit «Règlement eIDAS ».

Signatures :

Docusign Envelope ID: 86D0EB5B-578A-421B-A6C5-1A4F2C2229E5

102556102
FK/FK/

DELEGATION DE SIGNATURE

LE SOUSSIGNE :

Monsieur **Edouard HOCHE,** en sa qualité de Directeur Général de La Société dénommée **GROUPE VALOR**, Société par actions simplifiée au capital de 50 000,00 €, dont le siège est à ORLEANS (45000), 4 rue des Maltôtiers, identifiée au SIREN sous le numéro 891683732 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS CEDEX 1,

Nommé à cette fonction aux termes de l'article 26 des statuts de ladite société et disposant de tous pouvoirs pour représenter la société à l'égard des tiers dans la limite de l'objet social.

Figurant ci-après sous la dénomination "le délégant" et « le Bénéficiaire ».

Le délégant désigne pour délégué spécial :

Madame **Philippine ROBERT**, en sa qualité de Responsable de Développement, élisant domicile professionnellement à ORLEANS (45000) 24 Place du Martroi.

Ou à défaut, tous clercs de l'Etude de Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire associé à ETAMPES (91150) 40 Rue Louis Moreau.

Dans le cadre d'une délégation de signature, le déléguant, charge son délégué spécial de signer en son nom et pour son compte l'acte suivant relevant de ses pouvoirs.
Observation faite que cette délégation de signature ne dessaisit pas le délégant de ses attributions et de sa responsabilité.

A l'effet de signer tout acte de promesse de vente – vente ou avenant consenti par Les Consorts DELOUME-SANTACRUZ au profit du GROUPE VALOR à recevoir par Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire associé à ETAMPES (91150) 40 Rue Louis Moreau, des biens ci-après désignés :

IDENTIFICATION DU BIEN

A MERU (OISE) 9132 rue Louis Deshayes 60110 MERU
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	219	**9132 rue Louis Deshayes**	**00 ha 21 a 07 ca**

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

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée GROUPE VALOR acquiert la totalité en pleine propriété.

DS
EH

Docusign Envelope ID: 86D0EB5B-578A-421B-A6C5-1A4F2C2229E5

CONDITIONS GENERALES

Verser tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation, fixer le délai de réalisation.

Obliger le constituant au paiement du prix.

S'engager à prendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

Fixer la date d'entrée en jouissance.

Faire constituer séquestre de tout ou partie du prix pour quelque cause que ce soit relativement à l'accomplissement des conditions de la vente, ainsi que toute stipulation de pénalité.

Stipuler que l'acquisition s'effectuera sans recours à un prêt, et en conséquence faire toutes mentions nécessaires à cet effet.

S'engager à rembourser au vendeur le prorata de l'impôt foncier.

Faire son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services et fournitures, souscrire toute assurance.

Faire toutes déclarations d'état civil et autres.

Déclarer notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'est pas en état de redressement, de liquidation judiciaire ou de biens, ni mis sous la sauvegarde de justice.
- Que son identité complète est celle indiquée en tête des présentes.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance des Biens le jour de de la constatation de la Vente en la forme authentique, par la prise de possession réelle, ledit Immeuble devant être entièrement libre de toute location ou occupation et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition ainsi que le **PROMETTANT** s'y oblige expressément.

Le **BIEN** devra avoir été vidé de tous encombrants, objets et déchets.

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date :

- Libre de toute location, occupation quelconque,
- Libre de tout déchet au sens de l'article R 541-8, de son annexe II et suivants du Code de l'Environnement,
- Purgé de toutes démarches administratives de cessation d'activité prévues par le Code de l'environnement, pour chacune des installations classées pour la protection de l'environnement qui demeureraient, sur le plan administratif, en activité sur le Bien ;
- Compatible avec l'usage futur des constructions projetées par le Bénéficiaire;
- Libre de tous meubles ou immeubles par destination.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 €)**

Payable comptant le jour de la réalisation de la vente par la comptabilité de l'Etude de Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire associé à ETAMPES (Essonne) 91150 40 Rue Louis Moreau.

DS

EH

Docusign Envelope ID: 86D0EB5B-578A-421B-A6C5-1A4F2C2229E5

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par Monsieur **Vincent MARETTE**, agent commercial de **SAFTI**, titulaire d'un mandat de recherche donné par le **BENEFICIAIRE** sous le numéro 699982 en date du 17 avril 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** qui en a seul la charge aux termes du mandat, devra à l'agence une rémunération de **DIX MILLE EUROS**, taxe sur la valeur ajoutée incluse (10.000,00 €)

Cette rémunération sera réglée par la comptabilité de l'office notarial.

-Remembrement :

Le **BENEFICIAIRE** rappelle et le **PROMETTANT** déclare en avoir parfaite connaissance et l'accepte, que la vente objet des **Présentes** ne pourra être réalisée qu'à la condition déterminante, sans laquelle le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas contracté, à savoir :

L'acquisition concomitante de la ou des parcelles cadastrées section AI numéros 422, 71 219, 72, 126, 412 et 63p.

Ces acquisitions forment un tout indivisible et devront être réalisées par acte authentique le même jour à des conditions de marché de sorte que la non-réalisation de l'une d'entre elles entrainera la non-réalisation des autres si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

L'acquisition concomitante de ces parcelles constitue pour le **BENEFICIAIRE** une condition essentielle et déterminante au titre des **Présentes**.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

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

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

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Le mandant autorise le mandataire à substituer toute autre personne pour l'exécution du présent mandat.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

DS

EH

Docusign Envelope ID: 86D0EB5B-578A-421B-A6C5-1A4F2C2229E5

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle, telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, le constituant donne tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial du notaire instrumentaire ou participant à l'acte définitif de vente, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs, pour mettre cet acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

DS

EH

Docusign Envelope ID: 86D0EB5B-578A-421B-A6C5-1A4F2C2229E5

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

Paraphe(s)

Fait à Orléans
Le 6/25/2025

Signature(s)

DocuSigned by:
80B874BA5B86494...

DS

Département :
OISE

Commune :
MERU

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF - POLE TOPOGRAPHIQUE
1 ET 2 SQUARE HELENE BOUCHER
60831
60831 CREIL CEDEX
tél. 04 44 64 43 30 -fax
sdif.pro.oise@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 26/06/2025
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : FRANCOIS-XAVIER KNEPPERT- BRIGITTE TROTTIER- CAJEAT-DAVID FOIRY ET MARIE - EVE PINEL - MANGIN NOTAIRES ASSOCIES D'UNE SO

SF2519053073

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 060 *Commune :* 395 MERU

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AI	0219			MERU NORD OUEST	0ha21a07ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

SPDC

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier

Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	KNEPPERT TROTTIER-CAJEAT FOIRY PINEL-MANGIN
Numéro de dossier	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ / GROUPE VALOR
Date de réalisation	26/06/2025

Localisation du bien	Rue Louis Deshayes 60110 MERU
Section cadastrale	AI 219
Altitude	96.22m
Données GPS	Latitude 49.242887 - Longitude 2.134513

Désignation du vendeur	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ
Désignation de l'acquéreur	

** Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **KNEPPERT TROTTIER-CAJEAT FOIRY PINEL-MANGIN** soient exactes.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
	Zonage réglementaire sur la sismicité : **Zone 1 - Très faible**		**EXPOSÉ**	-
	Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	-
	Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
	Immeuble situé dans l'Obligation Légale de Débroussaillement		NON EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ	-

*(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.*

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage règlementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement, de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction règlementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° NC du 04/12/2023 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
Rue Louis Deshayes
60110 MERU

Cadastre
AI 219

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS** [1] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à : **autres**

inondation ☐ **crue torentielle** ☐ **mouvements de terrain** ☐ **avalanches** ☐ **sécheresse / argile** ☐
cyclone ☐ **remontée de nappe** ☐ **feux de forêt** ☐ **séisme** ☐ **volcan** ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **MINIERS** [3] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :
mouvements de terrain ☐ **autres**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM [4] **oui** ☐ **non** ☑

[4] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **TECHNOLOGIQUES** [5] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **approuvé** ☐ date

[5] si **oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de presctiption sont liés à :
effet toxique ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐ **projection** ☐ **risque industriel** ☐

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé en zone de prescription [6] **oui** ☐ **non** ☑

[6] **Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible ☑	faible ☐	modérée ☐	moyenne ☐	forte ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 **oui** ☐ **non** ☑

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) **NC*** ☐ **oui** ☐ **non** ☑
* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Information relative aux obligations légales de débroussaillement (OLD)

> Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement — oui ☐ non ☑

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2024-531 du 10 juin 2024 — oui ☐ non ☑

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. — NC* ☐ oui ☐ non ☑

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans ☐ > compris entre trente et cent ans ☐

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? — oui ☐ non ☐

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? — oui ☐ non ☐

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T**

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T — oui ☐ non ☐

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Liste des arrêtés portant connaissance de l'état de Catastrophes Naturelles.

Vendeur - Acquéreur

Vendeur	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ		
Acquéreur			
Date	26/06/2025	**Fin de validité**	26/12/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2025 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Oise
Adresse de l'immeuble : Rue Louis Deshayes 60110 MERU
En date du : 26/06/2025

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Inondations et coulées de boue	11/05/2000	11/05/2000	25/09/2000	07/10/2000	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2022	30/09/2022	22/07/2023	14/09/2023	☐
					☐

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évenements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ

Acquéreur :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

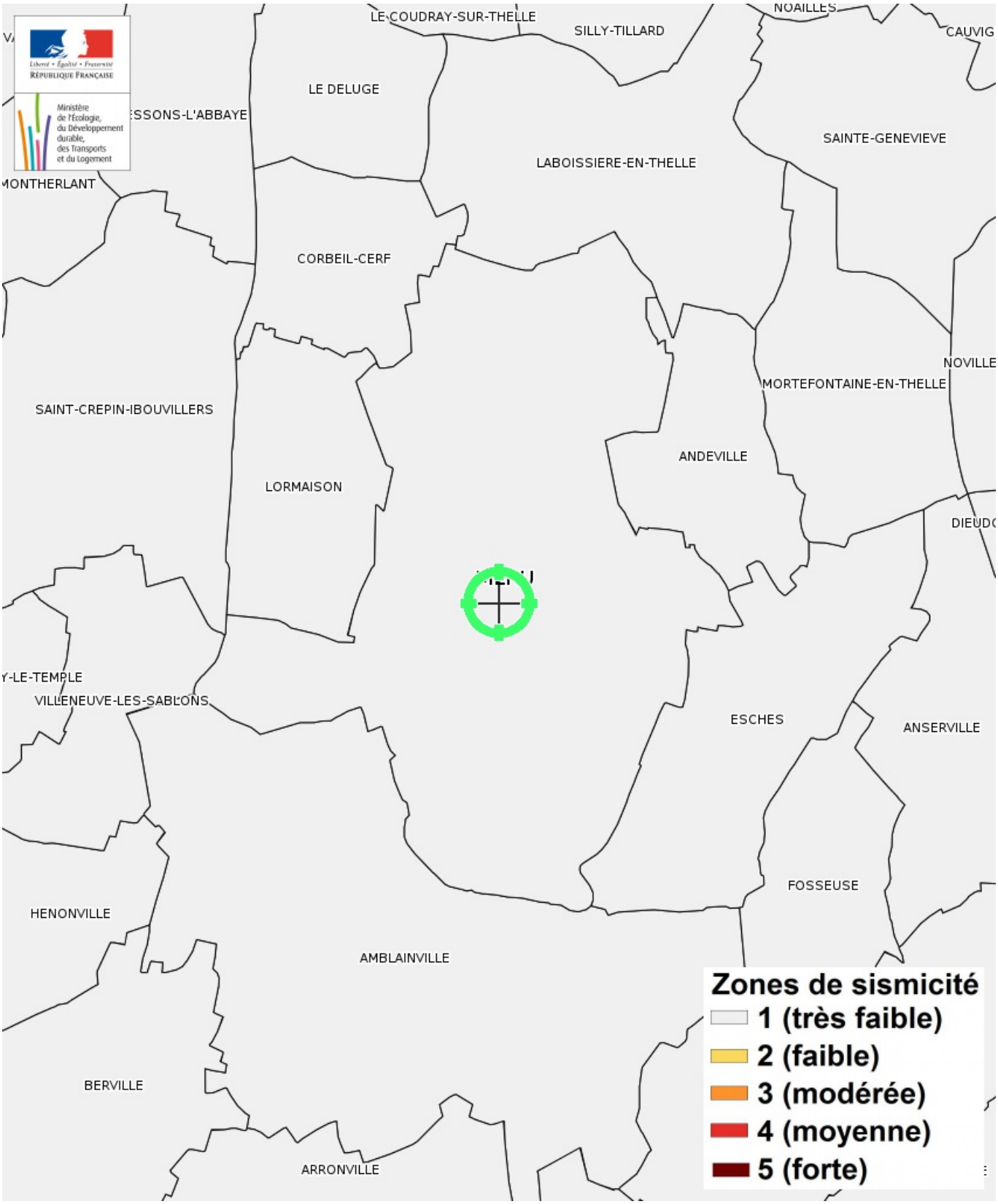
Définition juridique d'une catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l 'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

Extrait Cadastral

Département : Oise **Commune :** MERU	**Bases de données :** IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab
Parcelles : AI 219	

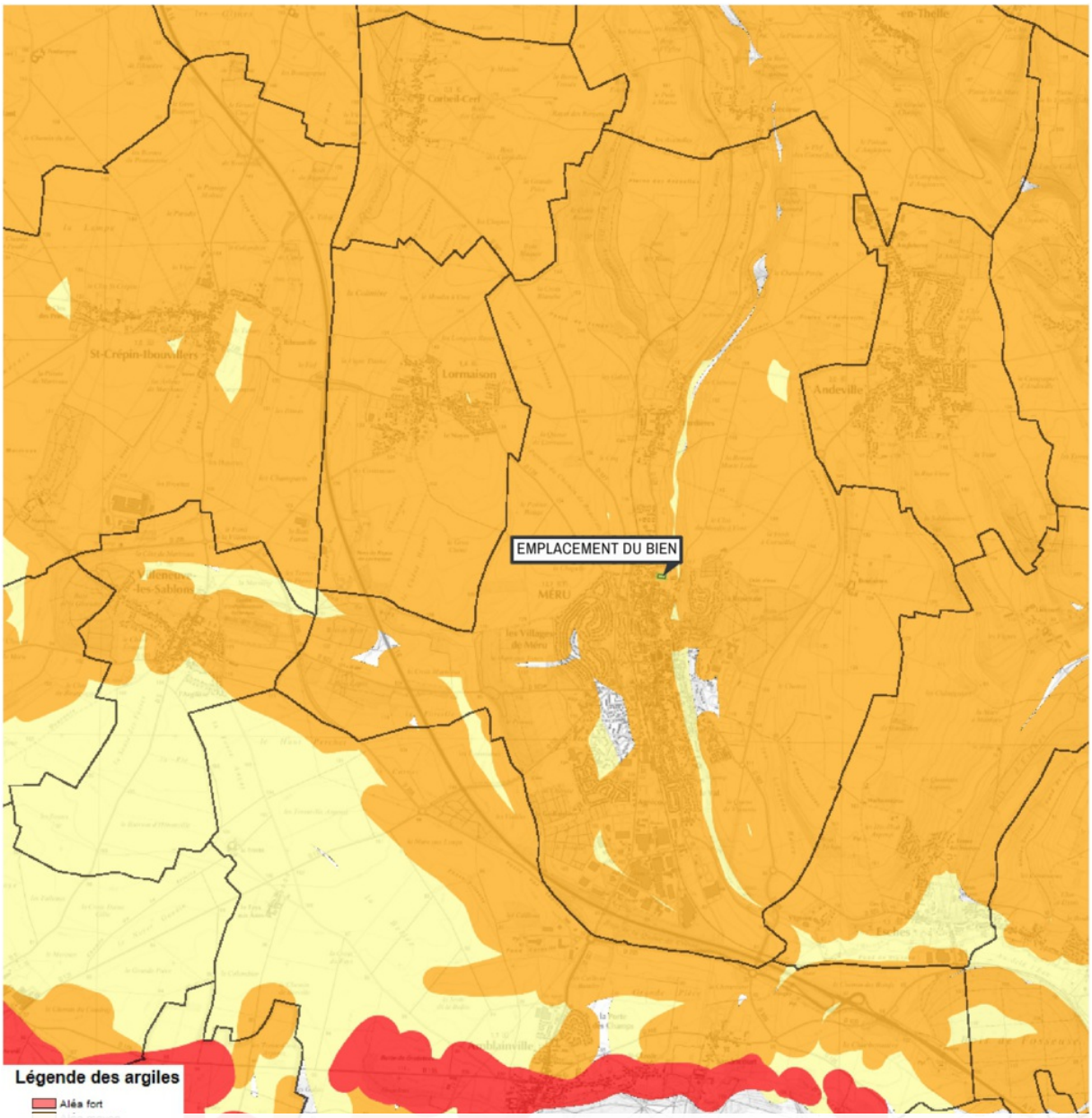
Zonage règlementaire sur la Sismicité

Département : Oise	**Commune :** MERU
Zonage règlementaire sur la Sismicité : Zone 1 - Très faible	



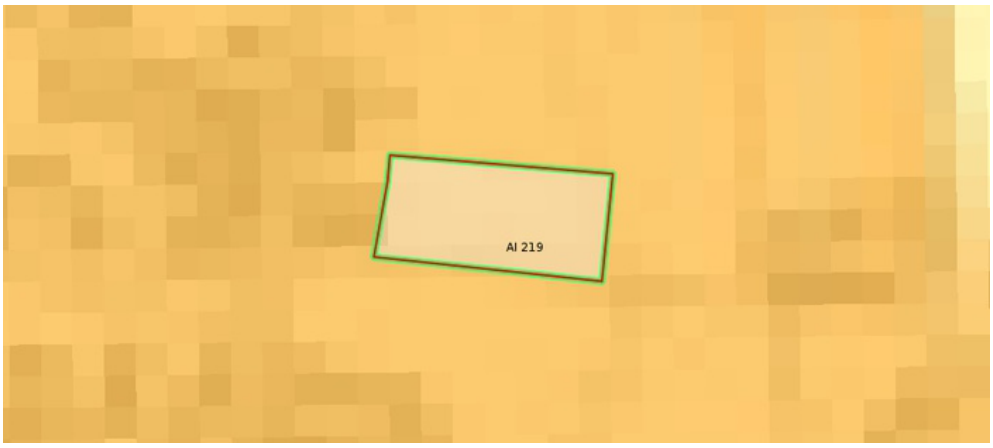
Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif **EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



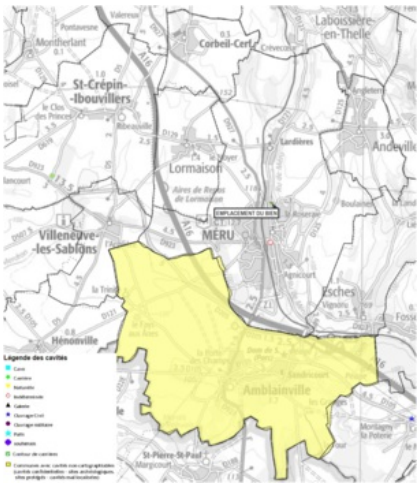
Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

- **Aléa fort** — Concerné par la loi ELAN*
- **Aléa moyen** — Concerné par la loi ELAN*
- **Aléa faible** — Non concerné par la loi ELAN

***Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.**

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Zoom extrait de la carte originale ci-contre

Mouvement de terrain Affaissements et effondrements Informatif

Annexes

Arrêtés

PRÉFÈTE DE L'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction des Sécurités
Bureau de la Sécurité Civile et de la Gestion des Crises

Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

LA PRÉFÈTE DE L'OISE
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-57

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

Vu les décrets n°2010-1254 et n°201-1255 du 22 octobre 2010 modifiés, relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Mme Catherine SÉGUIN en qualité de Préfète de l'Oise ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

Vu l'arrêté du 13 juillet 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2020 prescrivant la révision du périmètre de risques naturels d'inondation valant plan de prévention des risques d'inondation pour les rivières de l'Oise et de l'Aisne, en amont de Compiègne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2020 prescrivant la révision du périmètre de risques naturels d'inondation valant plan de prévention des risques d'inondation pour la rivière de l'Oise, section Compiègne / Pont Sainte Maxence et portant prescription du plan de prévention du risque inondation pour la rivière Oise sur la commune de Bazicourt ;

Considérant que la liste des communes et des dossiers communaux d'information sont mis à jour lorsqu'un arrêté préfectoral modifie la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R125-5 du code de l'environnement,

Annexes

Arrêtés

Considérant que l'ensemble du département de l'Oise est situé en zone de sismicité très faible et en zone d'exposition faible au radon ;

Considérant que le département de l'Oise est particulièrement touché par le risque inondation ;

Considérant la nécessité d'actualiser en conséquence les données départementales disponibles en matière d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Madame la Directrice de cabinet,

ARRÊTE

Article 1er : l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs s'applique dans chacune des communes du département de l'Oise listées en annexes I et II du présent arrêté.

Article 2 : l'annexe III de cet arrêté mentionne les arrêtés ministériels portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dans les communes du département de l'Oise.

Article 3 : les risques et documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consignés, pour chaque commune, dans un dossier communal d'information, consultable en mairie et à la préfecture de l'Oise (Direction des sécurités – Bureau de la sécurité civile te de la gestion des crises) et sur le site Géorisques : www. georisques. gouv. fr .
Ce dossier qui permet d'établir l'état des risques, est annexé par le vendeur ou le bailleur aux promesses de vente et aux contrats de location écrits.

Article 4 : une copie du présent arrêté et de ses annexes I, II et III, est adressée aux maires des communes concernées, à la chambre départementale des notaires, aux sous-préfets d'arrondissements, à la direction départementale des territoires et à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Hauts de France.

Article 5 : l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2018 est remplacé par le présent arrêté.

Article 6 : la Directrice de Cabinet de la Préfète de l'Oise, les Sous-préfets d'arrondissement, le Directeur départemental des territoires, les Maires des communes concernés sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Oise.

Fait à Beauvais, le 04 DEC. 2023

La Préfète,

Catherine SÉGUIN

Annexes

Attestation d'assurance

Generali
Professionels - Souscription gestion
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP559256

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 2 décembre 2024

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise a disposition d'un site internet permettant le telechargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de preemption, certificats de carrieres, certificats d'urbanisme,
- droit de preemption, certificats d'urbanisme/de numerotage/d'hygiene et salubrite/d'alignement/de non-peril/de carrieres, concordance cadastrale, etat des risques et pollutions,
- les telechargements de l'etat des risques de pollution des sols, des installations classees pour la protection de l'environnement; d'informations.

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus Dont :	10 000 000 EUR par sinistre
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre

FSIP0019 / 600281316

1/ 2

204D H

Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Vie, Société anonyme au capital de 341 059 488 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Retraite, Société anonyme au capital de 213 541 820 euros - Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire régi par le Code des assurances - 880 265 418 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris - Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Annexes

Attestation d'assurance

GENERALI

Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus Dont :	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus Dont :	150 000 EUR par année d'assurance
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
Risques environnementaux	
Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus Dont :	1 000 000 EUR par année d'assurance
• Préjudice écologique, tous dommages et frais confondus Dont :	300 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus Dont :	300 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Défense Pénale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA
Directeur des Opérations

FSIP0019 / 600281316

204D H

2/ 2

Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Vie, Société anonyme au capital de 341 059 488 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Generali Retraite, Société anonyme au capital de 213 541 820 euros - Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire régi par le Code des assurances - 880 265 418 RCS Paris - IDU ADEME FR232327_03PBRV
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris - Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

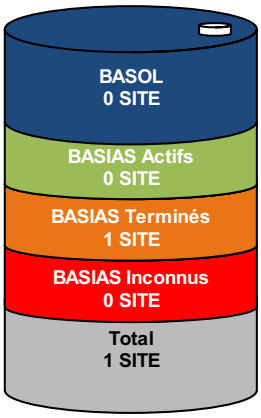
Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	KNEPPERT TROTTIER-CAJEAT FOIRY PINEL-MANGIN
Numéro de dossier	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ / GROUPE VALOR
Date de réalisation	26/06/2025

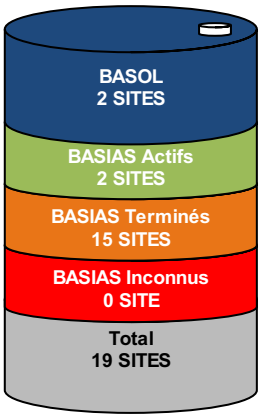
Localisation du bien	Rue Louis Deshayes 60110 MERU
Section cadastrale	AI 219
Altitude	96.22m
Données GPS	Latitude 49.242887 - Longitude 2.134513

Désignation du vendeur	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ
Désignation de l'acquéreur	

Dans un rayon de 200m autour du bien



Dans un rayon entre 200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

➔ **2** sites pollués (ou potentiellement pollués) sont répertoriés par **BASOL**.

➔ **18** sites industriels et activités de service sont répertoriés par **BASIAS**.

➔ **20** sites sont répertoriés au total.

MEDIA IMMO
124, rue Louis Baudoin
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 80 85
SIRET 750 675 613 RCS EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 26/06/2025

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.*

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS**, **BASOL** et **CASIAS**
(gérées par le **BRGM** - **B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières et le **MEDDE** - **M**inistère de l'**E**cologie, du **D**éveloppement **D**urable et de l'**E**nergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **R**isques de **P**ollution des **S**ols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution suceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe égalemnt autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, **à l'échelle cadastrale**.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (**B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

Que propose Media Immo ?

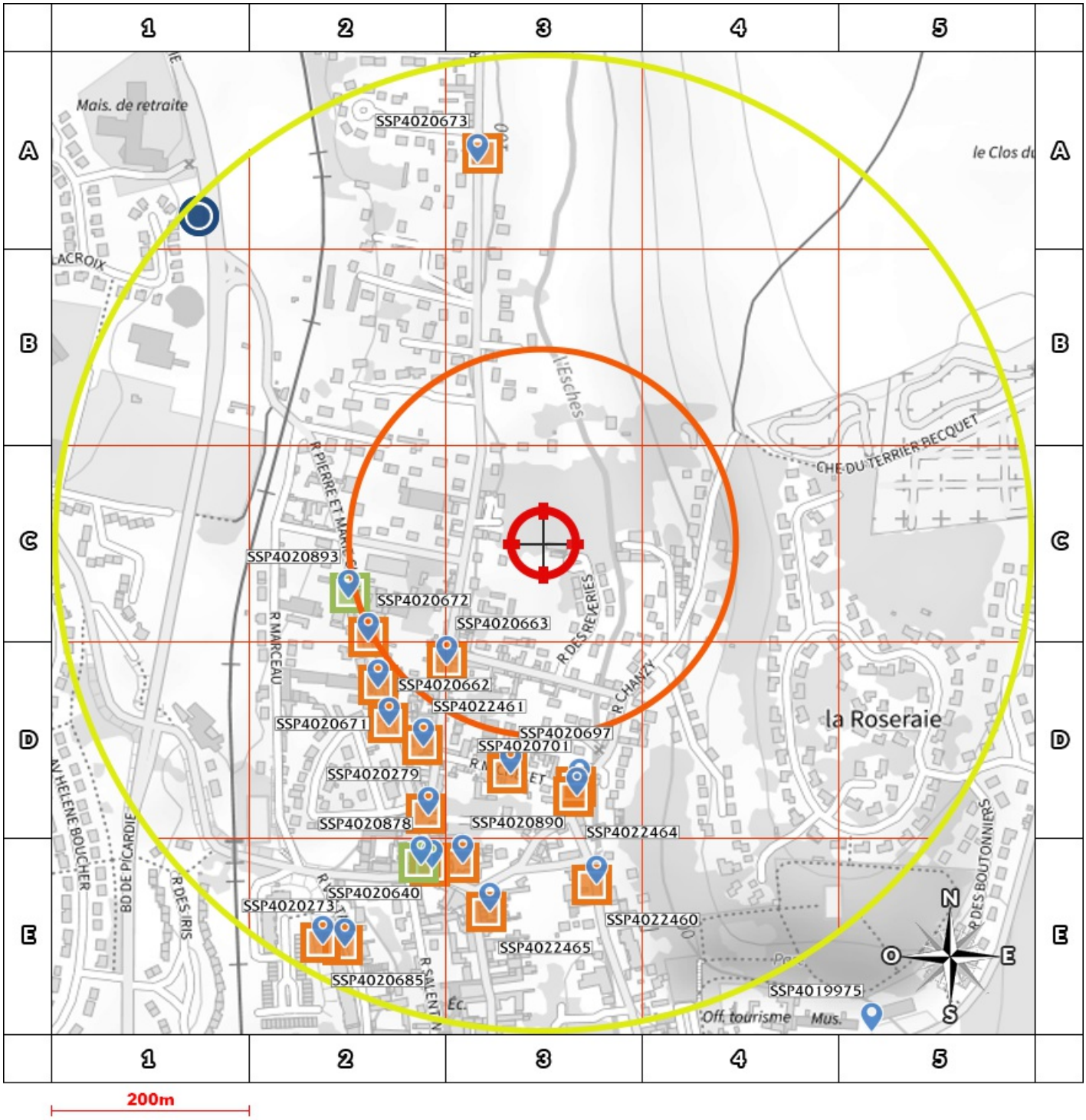
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

*« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)*

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



BASOL : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués)

BASIAS en activité : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est terminée : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est inconnue : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Sites CASIAS : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Emplacement du bien

Zone de 200m autour du bien

Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site *https://georisques.gouv.fr/*.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance *(Environ)*
D3	(ex Pieter, Shoen et Zoon France S.A.)	Fabrication et/ou stockage (sans application) de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants	155 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance *(Environ)*
C2	(ex Cros rené (Ets))	Stockage de charbon;Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	201 m
C2	Geysers France (Sté)	Fonderie;Fabrication, dépôt et retraitement de supports magnétiques et optiques (bandes, disques, film.)	202 m
D2	(ex Parpet camille et fils (Ets))	(ex Agence Renault) Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.);Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	221 m
D3	L'as Décor (ex Equipement Rationnel des Industries et Collectivités SA) (ex SA des Anciens Ets Wadel)	(ex ERICO) (ex Anciens Ets Wadel) Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Autres activités manufacturières n.c.a. (crin, brosse, duvet, horlogerie, objets et bijoux fantaisie, ...);Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries;Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres	237 m
D2	Dupuis Ets	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Autres activités manufacturières n.c.a. (crin, brosse, duvet, horlogerie, objets et bijoux fantaisie, ...)	239 m
D2	(ex Sté des hydrocarbures de St-Louis)	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.);Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	241 m
D3	(ex FODEC SARL (ex SIB-ADR, ex Sté Industrielle de Transport Automobile du Lait (SITAL) ; ex : Sté des boissons Hygièniques Maggi, ex Ets Legros Leblanc)	(ex FODEC SARL, ex Laiterie de Méru, ex Delamarre Ets, ex Moulage Injection Plastique SARL) Fabrication d'objets divers en bois ; fabrication d'objets en liège, vannerie et sparterie;Mécanique industrielle;Fabrication de produits laitiers (y compris glaces et sorbets);Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Autres activités manufacturières n.c.a. (crin, brosse, duvet, horlogerie, objets et bijoux fantaisie, ...);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	250 m
D3	Saguez-Mercier Ets	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Fabrication de jeux et jouets	260 m
D2	(ex Drobecq roger (Ets))	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.);Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	300 m
E3	Hellen joël (Ets)	Fabrication de coutellerie	336 m
E2	(ex Prévost robert (Ets))	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	349 m
E2	Bosse jean-pierre (Ets) (ex Ets Frémy andré)	Garages, ateliers, mécanique et soudure	350 m
E3	Deboffe marcel Ets	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Autres activités manufacturières n.c.a. (crin, brosse, duvet, horlogerie, objets et bijoux fantaisie, ...)	352 m
E3	Vincent Ets	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Fabrication de jeux et jouets	380 m
A3	(ex Dornet S.A.)	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...	400 m
E2	(ex SCOMAT 60 S.A.R.L.)	Production et distribution de combustibles gazeux (générateur d'acétylène)	457 m
E2	0	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	465 m
A1	Ancienne fonderie NORINCO	J21 - Production de fontes (haut fourneau)	482 m
A1	CET NORFOND	J21 - Production de fontes (haut fourneau)	482 m

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*

Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	KNEPPERT TROTTIER-CAJEAT FOIRY PINEL-MANGIN
Numéro de dossier	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ / GROUPE VALOR
Date de réalisation	26/06/2025

Localisation du bien	Rue Louis Deshayes 60110 MERU
Section cadastrale	AI 219
Altitude	96.22m
Données GPS	Latitude 49.242887 - Longitude 2.134513

Désignation du vendeur	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ
Désignation de l'acquéreur	

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

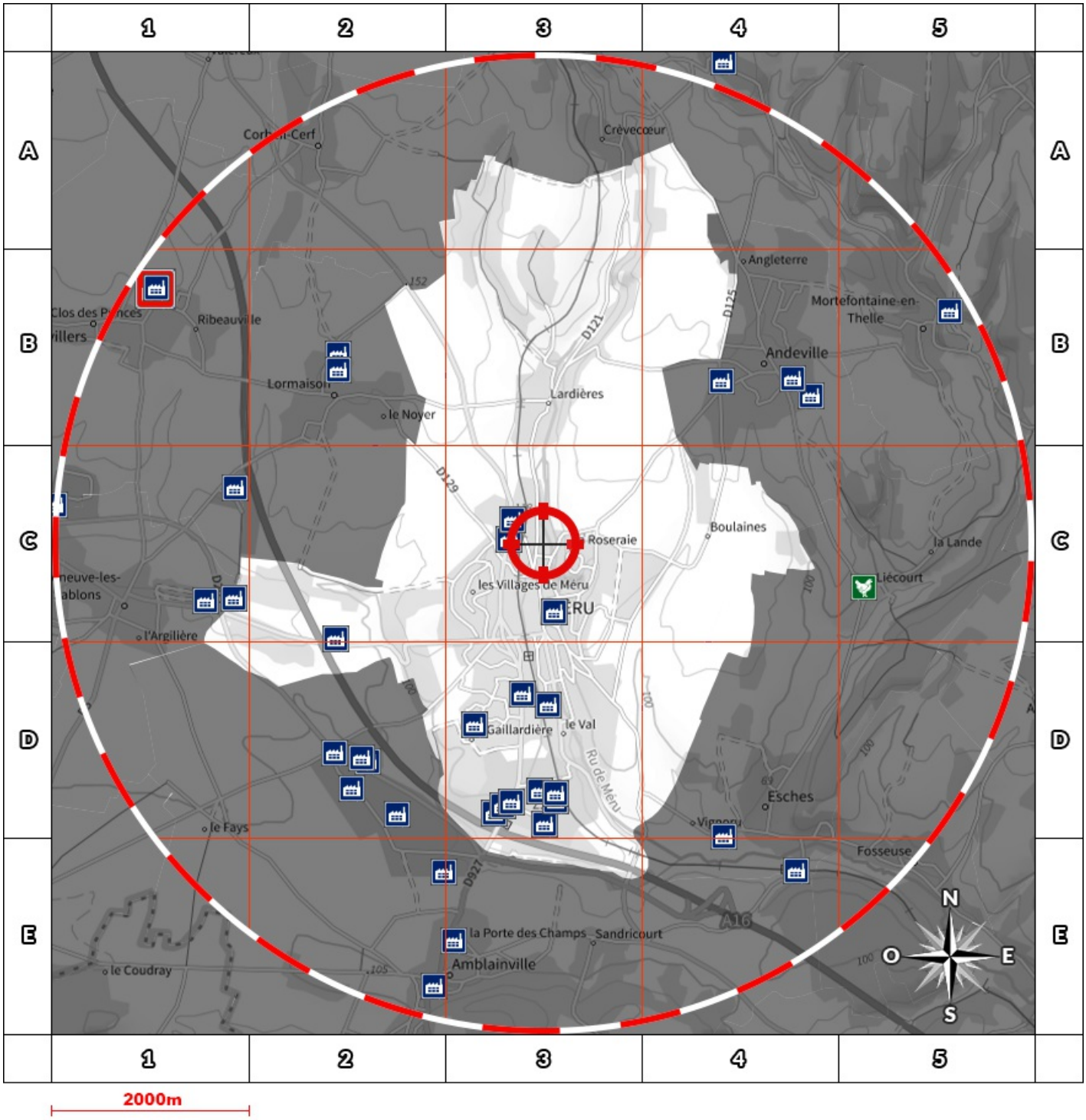
*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

SOMMAIRE
Synthèse des **I**nstallations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de MERU (60110)



- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Carrière
- Emplacement du bien
- Elevage de porc
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Zone de 5000m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos , , , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de MERU (60110)

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à moins de 5000m du bien					
D3	Valeur Initiale	PREVOTE LOGISTIQUE	46 RUE ARISTIDE BRIAND 60110 Méru	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
D3	Valeur Initiale	ERTM SAS	2, rue du 11 mai 1967 60110 MERU	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	GDF Gaz de France - Méru	60110 MERU	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
D3	Valeur Initiale	MERESSAN DEVELOPPEMENT	ZAC La Nouvelle France 60110 Méru	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
D3	Valeur Initiale	SOGECA	Rue de Pontoise 60110 MERU	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
D3	Valeur Initiale	THALES AVIONICS	ZI de Méru 3, rue Emile Zola 60110 Méru	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
D3	Valeur Initiale	AGORA (ex FORCE 5)	17 rue aristide briand 60110 Méru	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	JORY PERE et FILS	60110 MERU	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	ITW DE FRANCE	Zone Industrielle 60110 MERU	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	ECOBOIS	parcelle cadastrale ZC 58 et 44 La Croix Marie Vaux 60110 MERU	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
D3	Valeur Initiale	RECYCL'AUTO 60	5, rue du 11 mai 1967 Zone industrielle 60110 Méru	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
C2	Valeur Initiale	TRABET	lieu dit La Croix Marivaux 60110 MERU	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
D3	Valeur Initiale	FAURECIA INTERIEUR INDUSTRIE	11 rue du 12 mai 1967 60110 Méru	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso OUI
D3	Valeur Initiale	REMONDIS FRANCE SAS	6, rue du 11 mai 1967 60110 Méru	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
D3	Valeur Initiale	BUTIN - SEDIC (ex SMDO)	Rue du 11 mai 1967 60110 Méru	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à plus de 5000m du bien			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune MERU			

Extrait de Georisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site Georisques.gouv.fr

Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	KNEPPERT TROTTIER-CAJEAT FOIRY PINEL-MANGIN
Numéro de dossier	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ / GROUPE VALOR
Date de réalisation	26/06/2025

Localisation du bien	Rue Louis Deshayes 60110 MERU
Section cadastrale	AI 219
Altitude	96.22m
Données GPS	Latitude 49.242886706746 - Longitude 2.1345127692317

Désignation du vendeur	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ
Désignation de l'acquéreur	

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.

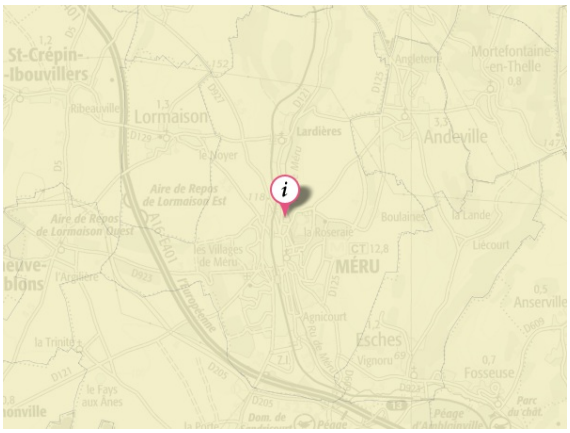
GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

Risques	Concerné	Détails
Radon	**Oui**	Niveau : 1
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	0 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	Non	0 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Non	0 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	**Oui**	6 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m

Cartographies

Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



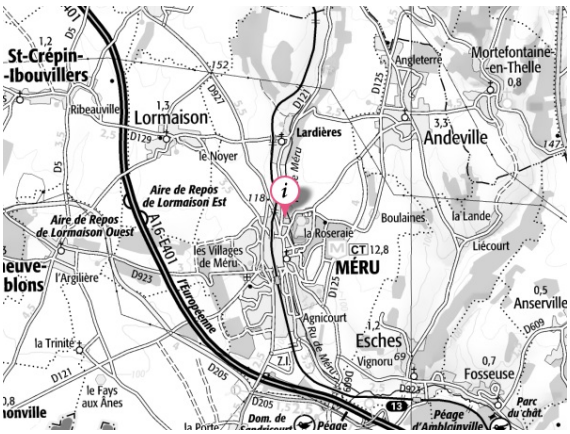
Potentiel de catégorie 1

Potentiel de catégorie 2

Potentiel de catégorie 3

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



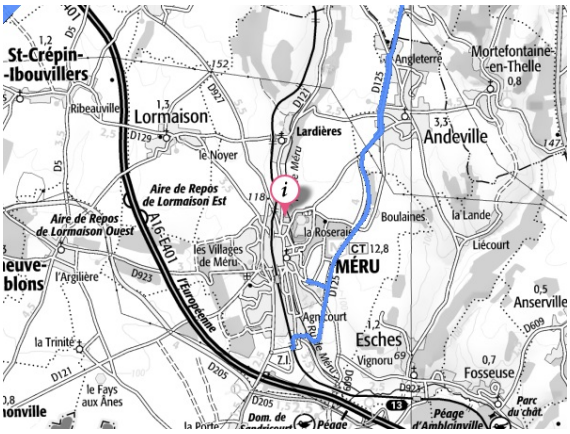
Crue de forte probabilité

Crue de moyenne probabilité

Crue de faible probabilité

Canalisations de matières dangereuses

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



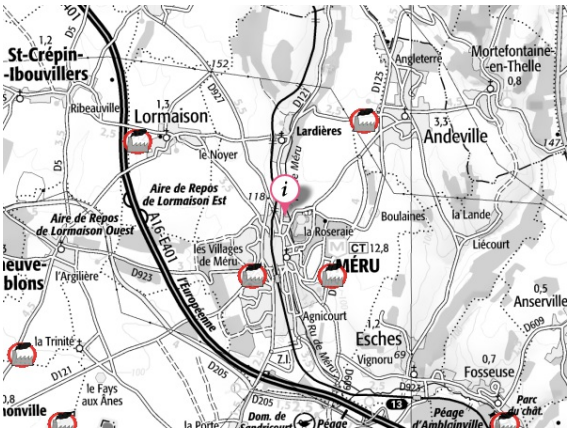
Produits chimiques

Hydrocarbures

Gaz naturel

Installations industrielles rejetant des polluants

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Stations d'épuration

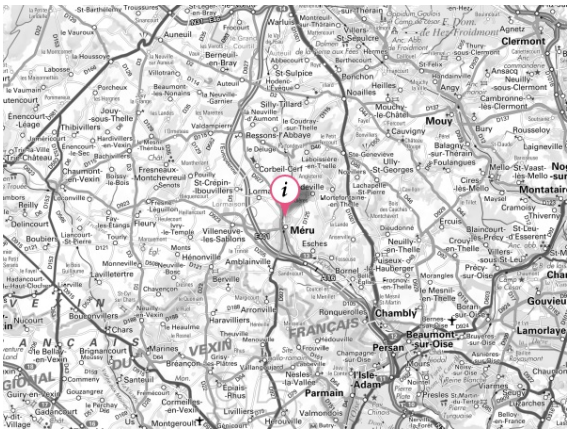
Elevage

Industries

Etablissements Pollueurs

Installations nucléaires

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



- Autres activités industrielles
- Demantellement
- Demantellement avec risque lode
- Activités de recherche
- Activités de recherche avec risque lode
- Cycle du combustible
- Cycle du combustible avec risque lode
- Gestion des déchets radioactifs
- Gestion des déchets radioactifs avec risque lode
- Centrale nucléaire de production d'électricité
- Centrale nucléaire de production d'électricité avec risque lode

Etat des **nuisances sonores aériennes**

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	KNEPPERT TROTTIER-CAJEAT FOIRY PINEL-MANGIN
Numéro de dossier	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ / GROUPE VALOR
Date de réalisation	26/06/2025

Localisation du bien	Rue Louis Deshayes 60110 MERU
Section cadastrale	AI 219
Altitude	96.22m
Données GPS	Latitude 49.242887 - Longitude 2.134513

Désignation du vendeur	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ
Désignation de l'acquéreur	

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	AI 219

SOMMAIRE
Synthèse de votre **E**tat des **N**uisances **S**onores **A**ériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble
Rue Louis Deshayes
60110 MERU

Cadastre
AI 219

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A [1] forte ☐ **zone B** [2] forte ☐ **zone C** [3] modérée ☐ **zone D** [4] ☐

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

[3] (entre la limite extérieur de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de crénaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de MERU

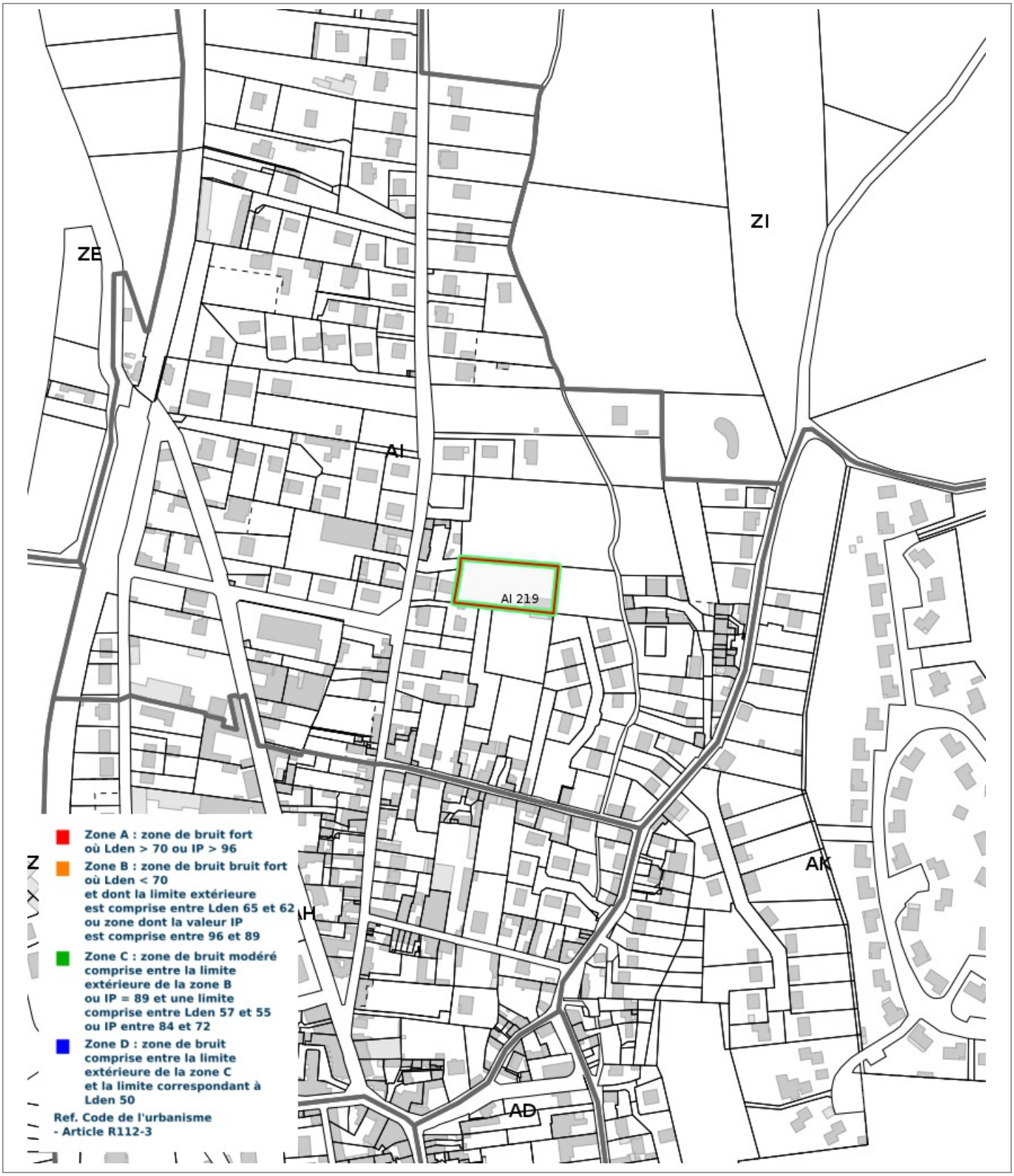
Vendeur - Acquéreur

Vendeur	Vte CTS DELOUME - SANTACRUZ		
Acquéreur			
Date	26/06/2025	**Fin de validité**	26/12/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.
Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire
https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2025 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	**autorisé sous conditions**	**Non autorisé**

© DGAC 2004