

1

Projet en date du 23/09/2025

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE ET D'ACHAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le
A

Maître Thibault CHAMBRY, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «CHAMBRY-VIGNERON-LABOPIN, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à MALAKOFF (Hauts-de-Seine) 12-14 rue Edgar Quinet, identifié sous le numéro CRPCEN 92035,

Avec la participation de Maître Emmanuelle FOSSAERT-REQUILLART, notaire associé de la société par actions simplifiée « PROUVOST & Associés, notaires », titulaire de l'office notarial sis à ROUBAIX (Nord), 56, rue du Maréchal Foch, identifié sous le numéro CRPCEN 59040,

Commenter [PM1]: ou le concours, pour le cas où un clerc de l'étude signera pour représenter SONEPAR

Reçoit en la forme authentique le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE ET D'ACHAT entre les parties ci-après identifiées.

1 IDENTIFICATION DES PARTIES**1.1 VENDEUR**

La Société dénommée SOCIETE DE NEGOCE ET DE PARTICIPATION, ayant pour nom commercial COLAM ENTREPRENDRE, Société par actions simplifiée, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 25 rue d'Astorg, identifiée au SIREN sous le numéro 602047045 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Désignée ci-après le « VENDEUR » bien qu'il ne soit qu'un promettant

D'UNE PART

1.2 ACQUEREUR

La COMMUNE DE MALAKOFF, collectivité territoriale, située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse du siège est à MALAKOFF (92240), 1 place du 11 Novembre, identifiée sous le numéro SIREN 219200466

Désignée ci-après "l'ACQUEREUR" bien qu'il ne soit qu'un promettant

D'AUTRE PART

2 PRESENCE OU REPRESENTATION

2.1 VENDEUR

Le VENDEUR est représenté par son président, la société DEVELOPPEMENT MOBILIER ET INDUSTRIEL, société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS (75008) 25 rue d'Astorg, identifiée au SIREN sous le numéro 442 112 371 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, elle-même représentée par Monsieur Augustin DEBIESSE, agissant en qualité de Président de ladite société, renouvelé à cette fonction aux termes d'une décision du conseil d'administration de ladite société en date du 16 mai 2025, dont une copie du procès verbal figure au DOSSIER D'INFORMATIONS.

Ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil d'administration de la société venderesse en date du [REDACTED], conformément à l'application combinée des articles 12 et 13-3 des statuts de ladite société.

Une copie par extrait de ladite délibération demeure ci-annexée (**ANNEXE**).

2.2 ACQUEREUR

La COMMUNE DE MALAKOFF est représentée à l'acte par Monsieur Rodéric AARSSE, en sa qualité de deuxième adjoint au Maire, agissant par délégation de fonction et de signature de Madame le Maire de MALAKOFF :

- tant en vertu d'un arrêté municipal n°2020/59/SG du 11 septembre 2020, transmis au contrôle de légalité et publié le 23 septembre 2020, dont une copie demeure ci-annexée (**ANNEXE**)
- qu'en vertu d'une délibération du Conseil Municipal ayant autorisé la présente acquisition n° [REDACTED] *** en date du 15 octobre 2025 transmise au contrôle de légalité et publiée le [REDACTED] *** , dont une copie est demeurée ci-annexée (**ANNEXE**) ;

Commenter [PM2]: À nous transmettre svp pour insertion en DR, est-ce bien l'arrêté prévoyant les délégations ?

Le représentant de la Commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas encore écoulé, comme indiqué ci-après au paragraphe relatif aux conditions suspensives.

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 4 juin 2025, dont une copie demeure ci-annexée (**ANNEXE**)

Commenter [PM3]: En attente

3 TERMINOLOGIE

Dans le corps de la PROMESSE, les termes en majuscules ont la signification suivante :

- **ACQUÉREUR** : désigne la ou les personnes ou la société dont la comparution figure à l'article 1.2 ci-dessus, qui sera le nouveau propriétaire à l'issue de la VENTE.
- **ACTE DE VENTE** : désigne l'acte authentique de vente qui (i) constatera la réalisation des CONDITIONS SUSPENSIVES, ou la renonciation par leur bénéficiaire à se prévaloir de leur défaillance, et les modalités de paiement du prix, et (ii), opérera le transfert de propriété des BIENS IMMOBILIERS au profit de l'ACQUEREUR, conformément aux termes et conditions prévus à la PROMESSE.

- **ANNEXE ou ANNEXES** : désigne indifféremment tous documents annexés à la PROMESSE. Toutes les ANNEXES ont été portées à la connaissance des PARTIES.
 - **BIENS IMMOBILIERS** : désigne les biens et droits immobiliers sur lesquels porte la PROMESSE.
 - **CONDITIONS SUSPENSIVES** : désigne les conditions suspensives sous lesquelles la PROMESSE est consentie, telles que ces conditions suspensives sont stipulées à l'article « CONDITIONS SUSPENSIVES » de la PROMESSE.
 - **DATE DE SIGNATURE** : désigne la date de signature de la PROMESSE.
 - **DATE DE TRANSFERT** : désigne la date de signature de l'ACTE DE VENTE emportant transfert de propriété des BIENS IMMOBILIERS.
 - **DOSSIER D'INFORMATIONS** : désigne le dossier constitué par le VENDEUR regroupant l'ensemble des informations, dont il a connaissance à ce jour, relatifs à l'immeuble, mis de bonne foi et dès avant la DATE DE SIGNATURE par le VENDEUR à la disposition de l'ACQUÉREUR dans une base de données électronique accessible depuis l'onglet ESPACE CLIENTS sur le site internet de l'étude, dénommé <http://www.notaires-associes.fr>, dont le contenu a été arrêté à la date de ce jour et dont la liste est demeurée ci-annexée (**ANNEXE**).
 - **FRAIS** : désigne les frais de la PROMESSE et de l'ACTE DE VENTE, la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire et plus généralement tous les frais et taxes entraînés tant par la présente PROMESSE, que par l'ACTE DE VENTE et ses suites, le tout supporté par l'ACQUÉREUR.
 - **JOUR(S) OUVRÉ(S)** : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente.
- Etant convenu que :
- Si l'une quelconque des obligations des PARTIES doit être exécutée un jour qui n'est pas un JOUR OUVRÉ, elle devra alors être exécutée le JOUR OUVRÉ suivant.
 - Si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un JOUR OUVRÉ, cet avis devra alors être donné au plus tard le JOUR OUVRÉ suivant.
- **NOTAIRE PARTICIPANT** : désigne Maître Emmanuelle FOSSAERT-REQUILLART, notaire à ROUBAIX (59100)
 - **NOTAIRE SOUSSIGNE** : désigne Maître Thibault CHAMBRY, notaire à MALAKOFF
 - **PARTIES** : désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUÉREUR.
 - **PERIODE DE TRANSFERT** : désigne la période s'écoulant entre la DATE DE SIGNATURE et la DATE DE TRANSFERT.
 - **PROJET D'ACTE DE VENTE** : désigne le projet de l'ACTE DE VENTE qui demeurera annexé à la présente promesse (**ANNEXE**), et qui forme le texte que les PARTIES conviennent de réitérer après réalisation des conditions suspensives sans aucune renégociation, sauf accord entre les parties.
 - **PROMESSE** : désigne les engagements réciproques résultant du présent acte et ses ANNEXES, lesquelles forment un tout avec lui.

- **VENDEUR** : désigne le VENDEUR, actuel propriétaire des BIENS IMMOBILIERS, présents ou représentés, dont la comparution figure à l'article 1.1 ci-dessus.

- **SOMMAIRE** : désigne la liste des documents contenus dans le DOSSIER D'INFORMATIONS arrêtée à la DATE DE SIGNATURE.

- **TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ** : désigne le changement de propriétaire qui sera opéré par l'ACTE DE VENTE.

- **VENTE ou ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE** : désigne la vente des BIENS IMMOBILIERS par le VENDEUR au profit de l'ACQUEREUR.

Ces définitions ne sont pas limitatives, d'autres définitions pourront être données par les PARTIES dans le corps du présent acte ; elles auront même force contractuelle.

4 INTERPRETATION

Jusqu'à la signature de l'ACTE DE VENTE, les relations entre les PARTIES seront régies par les stipulations de la PROMESSE.

Postérieurement à cette date, les relations entre les PARTIES seront régies par l'ACTE DE VENTE. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la PROMESSE et de l'ACTE DE VENTE, les stipulations de l'ACTE DE VENTE prévaudront.

Il est en outre précisé que :

- Dans la PROMESSE, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un article ou paragraphe, ou à une annexe, se comprend comme référence faite à un article ou paragraphe de la PROMESSE.
- Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Les PARTIES conviennent que les dispositions du présent acte prévalent sur tous les accords ou conventions qui ont été conclues entre elles antérieurement aux présentes.

5 ÉCONOMIE DE LA PROMESSE

5.1 INFORMATION L'ACQUEREUR

Les PARTIES déclarent que les dispositions du contrat objet du présent acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information est susceptible d'entraîner son annulation.

Notamment pour satisfaire aux obligations précitées résultant de l'article 1112-1 du Code civil, le VENDEUR précise que préalablement à la PROMESSE et jusqu'à ce jour, il a réuni de bonne foi et mis à la disposition de l'ACQUÉREUR, et de ses conseils, pendant une période suffisante, l'ensemble des pièces et documents en sa possession concernant les BIENS IMMOBILIERS lesquels figurent dans le DOSSIER D'INFORMATIONS, et dont le contenu a été visé dans le SOMMAIRE ci-avant annexé (ANNEXE), afin de lui permettre d'apprécier tant la situation juridique, que la situation technique, fiscale, environnementale et administrative des BIENS IMMOBILIERS, telle qu'elle résulte de ces documents.

L'ACQUÉREUR reconnaît qu'il a eu la possibilité de poser au VENDEUR et à ses conseils les questions et demandes d'information suscitées par l'examen des documents contenus dans le DOSSIER D'INFORMATION, et qu'il a été répondu à l'ensemble de ces questions et demandes.

Au surplus, l'ACQUÉREUR déclare qu'il a été mis en mesure de visiter à sa convenance les BIENS IMMOBILIERS, et qu'il a pu faire effectuer toutes les investigations sur les BIENS IMMOBILIERS.

Le VENDEUR précise que l'étude préalable du DOSSIER D'INFORMATIONS et les investigations qu'a pu ainsi effectuer l'ACQUÉREUR et ses conseils ont été un élément déterminant dans son intention de lui vendre les BIENS IMMOBILIERS, voulant que, dans ces conditions, la VENTE soit consentie et acceptée sous les seules déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes et aux termes du PROJET d'ACTE DE VENTE et sous les garanties légales dont le VENDEUR ne peut s'exonérer.

De la même manière, l'ACQUÉREUR précise que la mise à disposition par le VENDEUR d'un DOSSIER D'INFORMATIONS constitué de bonne foi regroupant l'ensemble des informations, dont il a connaissance à ce jour relatif à l'Immeuble, afin de lui permettre d'apprécier la situation de ce dernier, ainsi que les réponses à ses interrogations qui lui ont été apportées de bonne foi par le VENDEUR, ont été pour lui autant d'éléments déterminants dans son intention d'acquérir les BIENS IMMOBILIERS aux conditions des présentes et du projet d'ACTE DE VENTE.

Le VENDEUR déclare :

- que la data-room a été constituée de bonne foi,
- qu'à sa connaissance, les informations qu'elle contient sont exactes,
- qu'il n'est pas en possession de documents ou informations ayant pour effet d'affacter de manière significative la valeur des BIENS IMMOBILIERS, ou les conditions de leur exploitation antérieure, qui n'auraient pas été communiqués à l'ACQUÉREUR, ou qui contrediraient un d'un document ou d'une information qui pourrait contredire ou vider de leur sens les documents et informations figurant dans la data room

Dans ces conditions, l'ACQUÉREUR déclare, au vu desdits documents qui ont été portés à sa connaissance à ce jour et des investigations qu'il a effectuées, qu'il s'estime informé et que l'acquisition qu'il envisage, en cas de réalisation des CONDITIONS SUSPENSIVES interviendra en l'état et à ses risques, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du VENDEUR, à l'exception de celles expressément visées à la PROMESSE et au PROJET D'ACTE DE VENTE aux présentes et de celle ordinaire et de droit consistant dans la garantie d'éviction visée à l'article 1626 du Code civil et plus généralement des garanties légales dont le VENDEUR ne pourrait valablement s'exonérer.

Le DOSSIER D'INFORMATIONS sera mis à jour à la diligence du VENDEUR pendant la PERIODE DE TRANSFERT ; les nouveaux documents et informations seront mis à la disposition de l'ACQUÉREUR, de ses conseils et du Notaire Participant dans le cadre du DOSSIER D'INFORMATIONS pendant la PERIODE DE TRANSFERT.

Les PARTIES dispensent le NOTAIRE SOUSSIGNE et le NOTAIRE PARTICIPANT d'annexer à la PROMESSE l'ensemble des pièces et documents visés au DOSSIER D'INFORMATIONS, lesquels ont été mis à la disposition dès avant ce jour à l'ACQUÉREUR, qui le reconnaît et déclare en avoir connaissance

En conséquence de ce qui précède, les PARTIES renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

5.2 PROJET DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare qu'il envisage, pour le moment, l'édification d'un équipement public, l'extension de la ferme urbaine et la végétalisation de la cour de l'école située à proximité immédiate ; après démolition des constructions existantes à l'exception du parking en sous-sol qui sera conservé.

6 FORME DES ENGAGEMENTS ET DES DÉCLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de la PROMESSE seront réputés émaner directement des PARTIES, même s'ils émanent directement du représentant légal ou conventionnel des PARTIES.

7 DECLARATIONS DE CAPACITÉ

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 :

- 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 ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts,
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

8 DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des PARTIES sur leur capacité

Concernant la société SOCIETE DE NEGOCE ET DE PARTICIPATION

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Gel des avoirs.

Concernant la commune de MALAKOFF

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

9 ELECTION DE DOMICILE - ELECTION ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

9.1 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la PROMESSE et de ses suites, les PARTIES élisent domicile aux adresses suivantes :

VENDEUR	
Destinataire :	Monsieur Marc LACAN et Monsieur Shariff BOODHOO
Adresse :	25 rue d'Astorg 75008 PARIS
Adresse Internet :	marc.lacan@colam.com

shariff.boodhoo@colam.com

ACQUEREUR	
Destinataire :	Madame Jacqueline BELHOMME
Adresse :	Place du 11 novembre 1918 92340 MALAKOFF
Adresse Internet :	urbanisme@ville-malakoff.fr mchoukour@ville-malakoff.fr fmongardien@ville-malakoff.fr

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par les PARTIES en notifiant à l'autre partie, dans les conditions précisées au présent article, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées.

9.2 ELECTION ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Les PARTIES déclarent soumettre la VENTE à la loi française.

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 des BIENS IMMOBILIERS.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

9.3 PROJET D'ACTE DE VENTE

D'un commun accord entre les PARTIES au vu de la documentation réunie par le VENDEUR à ce jour, le PROJET DE L'ACTE DE VENTE a d'ores et déjà été établi.

En conséquence, les PARTIES conviennent de ne pas relater dans la présente promesse les informations qui figurent déjà dans ledit projet d'acte de vente, déclarant vouloir s'y reporter.

9.4 NOVATION

Il est convenu entre les PARTIES que leurs relations seront régies, savoir :

- A compter de la signature des présentes jusqu'à la signature de l'ACTE DE VENTE : par les stipulations du présent avant-contrat ; étant entendu que les présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs ;
- Postérieurement à la signature de l'ACTE DE VENTE : par l'ACTE DE VENTE exclusivement.

CELA EXPOSE, il est passé à la PROMESSE objet des présentes.

10 NATURE JURIDIQUE DU CONTRAT – PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, s'engage à vendre sous les conditions suspensives ci-après stipulées dans son intérêt à l'ACQUEREUR, qui accepte, et s'engage, sous les CONDITIONS SUSPENSIVES ci-après stipulées, à acquérir les BIENS IMMOBILIERS.

Ainsi que cela est dit à l'article « TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ » ci-après, le transfert de propriété, résultant de cette vente, est différé au jour de l'ACTE DE VENTE, lequel aura constaté la réalisation des CONDITIONS SUSPENSIVES.

Le VENDEUR s'interdit en conséquence, pendant la durée de validité de la PROMESSE, d'aliéner les BIENS IMMOBILIERS, de les hypothéquer, de consentir ou de laisser acquérir toute servitude et, d'une manière générale, d'accomplir tout acte ou de consentir à tout fait ou action qui aurait pour effet d'en déprécier la valeur ou l'usage, ou qui puisse modifier l'état juridique ou matériel des BIENS IMMOBILIERS jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUÉREUR, sauf, le cas échéant, ce qui est convenu aux présentes.

Il est expressément convenu qu'en raison des promesses réciproques faites aux termes des présentes, il s'est formé entre les PARTIES une convention ayant force obligatoire entre les PARTIES. Dans la commune intention des PARTIES, et pendant toute la durée du contrat, ces promesses ne pourront être révoquées que par leur consentement mutuel et ce, conformément à l'article 1193 du Code civil.

Il en résulte notamment que :

- * Chacune des PARTIES a définitivement consenti à la VENTE, ainsi et sous réserve des conditions suspensives ;
- * Le VENDEUR est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété, seul l'effet de ce transfert étant reporté au jour de l'ACTE DE VENTE (ou du jugement en tenant lieu) ;
- * L'ACQUÉREUR est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de payer le prix, seul l'effet de cette obligation étant reporté selon les conditions prévues à l'acte DE VENTE (ou du jugement en tenant lieu).
- * Toute résiliation ou rétractation unilatérale de volonté de l'une des PARTIES sera inefficace du fait du caractère synallagmatique de la présente PROMESSE.
- * Il pourra ainsi être fait application de l'article 1217 du Code civil selon lequel : « La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation », le VENDEUR acceptant d'ores et déjà de se soumettre à l'exécution forcée du TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ et l'ACQUÉREUR à l'exécution forcée du paiement du prix de vente.

Toutefois, en cas d'existence d'un droit de préemption au profit d'une collectivité publique ou d'un organisme délégataire, la PROMESSE ne vaudra vente et la réalisation forcée ne pourra en être poursuivie que lorsque le titulaire du droit de préemption urbain aura renoncé expressément ou tacitement à l'exercice de son droit.

11 NON APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les PARTIES déclarent et reconnaissent que les dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes.

12 DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA VENTE

12.1 DÉSIGNATION

**A MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) (92240) 5 et 7 avenue Jules Ferry, 57 boulevard Gabriel Péri,
11 rue André Coin,**

Un ensemble immobilier sur lequel est édifié un immeuble de deux étages et sous-sol à usage d'agence de vente, bureaux, entrepôts, parking d'une surface utile de 5.230m² environ et 5400m² de surface de plancher.

Parking et terrain autour

Le tout édifié sur un terrain cadastré, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	180	11 RUE ANDRE COIN	00 ha 40 a 67 ca

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il existait sur le terrain un poste de transformation électrique qui existait dès son acquisition en 1979,
- que ce transformateur a été détruit en 2014 par la société TREDI St Vulbas sise à LAGNIEU BP 55 St Vulbas
- qu'il existe dans ce local les compteurs ENEDIS.

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

12.2 PLANS ET RELEVES DE SURFACES

Un extrait de plan cadastral figurant l'assiette foncière du BIEN demeure ci-annexé (**ANNEXE**).

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

A titre purement informatif, des plans du bâtiment ont été réalisés par GEOSAT, société de géomètre expert à PESSION (33600) en décembre 2024, lesquels figurent au DOSSIER D'INFORMATIONS.

Figurent également au DOSSIER D'INFORMATIONS des relevés de surfaces. Toutefois, il est convenu entre les PARTIES que les informations contenues dans les plans et notamment celles relatives aux surfaces ne sont données qu'à titre informatif, le VENDEUR n'étant tenu à aucune garantie de superficie ou de contenance du terrain et/ou des bâtiments, l'acquéreur envisageant la démolition d'une partie des constructions.

12.3 CONCORDANCES CADASTRALES

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est ici rappelé que :

- la parcelle cadastrée section H numéro 180 provient, avec la parcelle cadastrée section H numéro 181 d'une plus grande parcelle alors cadastrée section H numéro 161.
- la parcelle cadastrée section H numéro 161 était elle-même issue, avec la parcelle cadastrée section H numéro 162, de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section H numéro 12.

Il résulte des annexes du titre de propriété du VENDEUR ce qui suit :

Ancienne dénomination :

- André Coin = ex rue des Clozeaux
- Gabriel Péri = ex Route de Montrouge

12.4 ACCES

Le VENDEUR déclare que la desserte du BIEN objets des présentes s'effectue directement par la voirie publique :

- 5/7 avenue Jules Ferry
- 57 boulevard Gabriel Péri
- 11 rue André Coin

Le VENDEUR déclare que l'accès au 57 boulevard Gabriel Péri se fait en passant sur la parcelle section H n°181 ; parcelle que le VENDEUR a cédé au département des Hauts-de-Seine le 21 juin 1993.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitude conventionnelle pour autoriser le passage sur cette parcelle mais que cette dernière appartient au domaine public routier du département ainsi qu'il a été confirmé par mail par le conseil départemental du 92 en date du 20 juin 2025 ci-annexé (**ANNEXE**)

12.5 MEUBLES

La promesse de vente objet des présentes ne contient aucun meuble, ni objet mobilier, ainsi déclaré par les PARTIES.

Il est toutefois précisé que tous les équipements visés dans le procès verbal du commissaire de justice sont conservés tel que précisé ci-après.

12.6 OCCUPATION ACTUELLE – SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que les BIENS IMMOBILIERS sont actuellement libres de toute location ou occupation.

Les documents relatifs aux baux qui ont été conclus antérieurement figurent dans le DOSSIER D'INFORMATIONS, ainsi que l'état des lieux de sortie d'occupation.

13 PROPRIETE – JOUSSANCE

13.1 TRANSFERT DE PROPRIETE

L'ACQUEREUR sera propriétaire des BIENS IMMOBILIERS au moyen et à compter de la signature de l'ACTE DE VENTE.

De convention expresse entre les PARTIES, la signature de l'ACTE DE VENTE conditionne la réalisation de la vente et le TRANSFERT DE PROPRIETE.

13.2 TRANSFERT DE JOUSSANCE

L'ACQUEREUR aura la jouissance des BIENS le même jour par la prise de possession, le bien étant libre de toute location et occupation.

14 REGIME FISCAL

En ce qui concerne les dispositions fiscales, les PARTIES conviennent de renvoyer aux stipulations du PROJET D'ACTE DE VENTE.

L'ACQUEREUR fera dans l'acte authentique de vente les déclarations permettant la détermination du régime fiscal applicable à son acquisition.

15 MONTANT DU PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

La VENTE, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **HUIT MILLIONS D'EUROS (8 000 000,00 EUR)**, payable selon les modalités prévues au PROJET D'ACTE DE VENTE ci-annexé (ANNEXE).

16 FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

17 NEGOCIATION

Les PARTIES reconnaissent que les termes, prix et conditions de la VENTE ont été négociés par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION sise à Boulogne Billancourt 50 cours de l'Île Seguin titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 223963 en date du 3 octobre 2024 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISSES (240 000,00 EUR TTC), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette somme deviendra exigible au jour de la signature de l'acte authentique de vente et une fois le prix payé, par la comptabilité des Notaires soussignés et participant, sur présentation de la facture correspondante.

18 DEPOT DE GARANTIE

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

19 CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE PROJETEE

Les conditions de l'ACTE DE VENTE, en cas de signature, sont celles stipulées dans le PROJET D'ACTE DE VENTE qui comprend l'ensemble des informations, charges, clauses et conditions de la VENTE, tant générales que particulières, les déclarations et garanties conférées par le VENDEUR avec leurs conditions d'application, et font partie intégrante de la PROMESSE ; la PROMESSE et le PROJET D'ACTE DE VENTE formant un tout indivisible et indissociable jusqu'à la signature de l'ACTE DE VENTE.

Ces informations et déclarations correspondent à la situation des BIENS telle qu'elle est connue du VENDEUR à ce jour et révélée dans le DOSSIER D'INFORMATIONS.

Aussi, le PROJET D'ACTE DE VENTE pourra faire l'objet d'une actualisation à la Date de l'Acte en fonction de l'évolution de la situation des BIENS pendant la Période de Transfert.

20 SITUATION SANITAIRE DES BIENS IMMOBILIERS

Demeurent au DOSSIER D'INFORMATIONS les pièces suivantes constituant le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, compte tenu de la nature des BIENS IMMOBILIERS et de leurs éléments d'équipement, de leur situation et de leur date de construction :

- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- Le diagnostic technique amiante
- Un état parasitaire de moins de six mois
- L'état des risques et pollutions prévu au deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

Une copie de chacun de ces documents demeure également ci-annexée (ANNEXE)

21 CONDITIONS SUSPENSIVES

Avant l'énoncé des conditions suspensives, il est rappelé :

- que l'Etablissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain depuis l'entrée en vigueur de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, a délégué l'exercice de ce droit à la Commune de MALAKOFF, la présente vente ne donne pas lieu à l'ouverture du droit de préemption institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- que l'ancien locataire a renoncé à l'exercice du droit de préférence dont il disposait aux termes de l'article L145-46-1 du Code de commerce aux termes d'un courrier en date du 22 septembre 2025 ci-annexé.

21.1 PRINCIPE

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code Civil, les PARTIES conviennent que la réalisation de la Condition Suspensive n'aura aucun effet rétroactif.

Concernant les conditions stipulées au profit de l'une ou l'autre des PARTIES, les PARTIES entendent déroger aux dispositions des articles 1304-4 et 1304-6 du code civil, en ce que celui au profit duquel la condition a été stipulé pourra y renoncer, en cas de non-réalisation de celle-ci, et ce jusqu'au jour de la signature de l'ACTE DE VENTE. A défaut, la non-réalisation de ladite condition emportera caducité de la présente PROMESSE.

21.2 CONDITIONS SUSPENSIVES

22.2.3 Situation hypothécaire

La PROMESSE est consentie sous la CONDITION SUSPENSIVE que les documents obtenus du Service de la Publicité foncière ne révèlent pas des inscriptions ou créances pour un montant global supérieur au prix convenu aux présentes, ou des servitudes ou droits réels susceptibles de rendre les BIENS IMMOBILIERS impropre à l'usage auquel les destine l'ACQUEREUR, ou d'en diminuer la valeur ou les possibilités d'utilisation ou d'exploitation.

A ce sujet, l'état délivré le 02 septembre 2025 dont une copie figure au DOSSIER D'INFORMATIONS, ne revèle pas de telles charges.

Cette CONDITION SUSPENSIVE est convenue dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR, qui pourra toujours y renoncer, à charge par lui de désintéresser les créanciers du VENDEUR, au moyen le cas échéant, de la procédure de purge des inscriptions prévue par les articles 2476 et suivants du code civil.

22.2.4 Caractère définitif de la délibération du Conseil municipal autorisant l'acquisition

La PROMESSE est consentie sous la CONDITION SUSPENSIVE que la délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2025 ci-avant visée ne fasse l'objet :

- 1- d'aucun recours gracieux et/ou d'aucun recours contentieux devant le juge administratif dans le délai légal de deux (2) mois à compter de sa publication, conformément à l'article R421-1 du Code de justice administrative .
- 2- et/ou, dans le même délai, d'un déferé préfectoral dans le délai légal de deux (2) mois à compter de sa transmission conformément à l'art. L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

A ce sujet l'ACQUEREUR s'oblige :

- A effectuer les mesures de publicité de la délibération sans délai,
- A informer le VENDEUR de tout recours dès sa notification,
- Et à transmettre sans délai l'ensemble des documents reçus à ce titre

La réalisation de la condition suspensive sera dûment justifiée par la fourniture d'une attestation du Tribunal Administratif.

Cette CONDITION SUSPENSIVE est convenue dans l'intérêt des PARTIES qui ne pourront y renoncer unilatéralement.

21.3 DÉLAI DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les CONDITIONS SUSPENSIVES énoncées ci-dessus devront être réalisées au plus tard au jour de la signature de l'ACTE DE VENTE.

21.4 NON RETROACTIVITE DES CONDITIONS

Les PARTIES renoncent à l'effet rétroactif des CONDITIONS SUSPENSIVES prévues ci-dessus, notamment s'agissant du TRANSFERT DE PROPRIETE, qui de convention expresse, est retardé à la signature de l'ACTE DE VENTE.

22 DUREE DE LA PROMESSE ET REALISATION DE LA VENTE

22.1 DUREE DE LA PROMESSE

La PROMESSE est consentie et acceptée pour une durée expirant **le 27 janvier 2026**.

Cette durée pourra être prorogée d'UN (1) mois à la seule main du VENDEUR qui devra le notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou simple courriel avant le 27 janvier à 18h00.

Si au terme de cette période de validité, éventuellement prorogée, toutes les CONDITIONS SUSPENSIVES ne sont pas réalisées, la PROMESSE sera purement et simplement caduque, sauf accord préalable des parties pour convenir d'une prorogation. Chaque PARTIE reprendra alors sa pleine et entière liberté.

Toutefois, si une CONDITION SUSPENSIVE a été stipulée au bénéfice exclusif de l'une des PARTIES, celle-ci pourra décider d'y renoncer. Cette renonciation devra, pour être opérante, être explicite et portée à la connaissance de l'autre partie à l'intérieur de la période de validité de la PROMESSE, par tout moyen compatible avec les moyens de preuve visés par les articles 1341 et suivants du Code civil.

22.2 REALISATION DE LA VENTE

Les PARTIES signeront l'ACTE DE VENTE qui sera reçu par Maître Thibault CHAMBRY, notaire à MALAKOFF ou l'un de ses associés, avec le concours du NOTAIRE PARTICIPANT, dès la réalisation de la dernière des CONDITIONS SUSPENSIVES, à la demande de la partie la plus diligente.

L'ACTE DE VENTE devra être signé en tout état de cause, au plus tard dans le délai de validité de la PROMESSE fixée à l'article « DUREE DE LA PROMESSE » ci-dessus.

La présente PROMESSE constitue un accord définitif qui emporte vente immobilière au sens où le PROMETTANT-ACQUÉREUR s'oblige à acquérir et où le PROMETTANT-VENDEUR est tenu de transférer la propriété des BIENS IMMOBILIERS au terme prévu, le tout sous la seule réserve de la réalisation des CONDITIONS SUSPENSIVES qui y sont stipulées.

Toutefois, les PARTIES décident que le TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ, effet de cette Vente, est reporté à une formalité ultérieure consistant en la signature de l'ACTE DE VENTE.

Le délai fixé à l'article « DUREE DE LA PROMESSE » est constitutif et non extinctif. En conséquence, la survenance de la date fixée, sans que la signature de l'ACTE DE VENTE soit intervenue, n'est pas extinctive des droits de l'une ou l'autre des PARTIES, mais ouvre la possibilité pour chacune des PARTIES de mettre l'autre en demeure de réaliser ses obligations.

23 DEFAILLANCE DE L'UNE DES PARTIES

23.1 DEFAILLANCE DE L'ACQUÉREUR

Si, toutes les conditions prévues étant réalisées et l'ensemble des conditions suspensives levées, l'ACQUÉREUR ne pouvait ou se refusait, pour quelque cause que ce soit, à payer le prix et les frais d'acte et à passer l'acte authentique dans le délai ci-dessus prévu au paragraphe «DUREE DE LA PROMESSE», ou si la défaillance d'une condition suspensive avait pour cause une faute ou une négligence de l'ACQUÉREUR, le contrat serait de plein droit résolu sans qu'il soit nécessaire d'exercer une action judiciaire à cette fin, DIX (10) JOURS après mise en demeure de l'ACQUÉREUR au domicile élu, à moins que le VENDEUR ne préfère agir en exécution forcée de la convention devant toute juridiction compétente.

En ce dernier cas, le VENDEUR devra avoir engagé la procédure en exécution forcée dans le délai de 3 mois de la mise en demeure, à peine de forclusion).

- En cas de résolution de la vente dans les conditions ci-dessus au titre de la clause résolutoire expresse, ou en cas de résolution judiciaire, le VENDEUR aura droit à titre de clause pénale à une somme fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente.

- Si le VENDEUR préfère poursuivre l'exécution des présentes par les voies judiciaires, il sera dû en outre par l'ACQUÉREUR, sans préjudice de l'exigibilité du paiement de l'intégralité du prix ci-dessus convenu, au VENDEUR, à titre d'astreinte, et par application de l'article 1231-5 du Code civil, une indemnité de un pour mille (1 %) du prix d'acquisition par jour de retard à compter du jour de la réception de la mise en demeure d'avoir à régulariser, et sans que l'ACQUÉREUR puisse se prévaloir du paiement de cette astreinte pour différer la régularisation de la vente.

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

La présente clause pénale est indépendante de l'avant contrat de sorte qu'elle ne sera pas anéantie par la résolution ci-dessus prévue et au contraire jouera totalement dans le cas de mise en œuvre de la clause de résolution expresse ainsi que dans le cas de résolution judiciaire.

23.2 DEFAILLANCE DU VENDEUR

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, le VENDEUR se refusait à signer l'acte authentique de vente, le contrat serait de plein droit résolu sans qu'il soit nécessaire d'exercer une action judiciaire à cette fin, DIX (10) JOURS après une mise en demeure faite au VENDEUR, infructueuse, à moins que l'ACQUEREUR ne préfère agir en exécution forcée de la convention devant toute juridiction compétente.

En ce dernier cas, l'ACQUEREUR devra avoir engagé la procédure en exécution forcée dans le délai de 3 mois de la mise en demeure, à peine de forclusion).

- En cas de résolution de la vente dans les conditions ci-dessus au titre de la clause résolutoire expresse ou au titre de la résolution judiciaire, l'ACQUEREUR aura droit à titre de clause pénale à une somme fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente.

- Si l'ACQUEREUR préfère poursuivre l'exécution des présentes par les voies judiciaires, il lui sera dû en outre par le VENDEUR, à titre d'astreinte, et par application de l'article 1231-5 du Code civil, une indemnité de un pour mille (1 %) du prix d'acquisition par jour de retard à compter du jour de la réception de la mise en demeure d'avoir à régulariser. Cette astreinte viendra en déduction du prix exigible, par compensation.

La mise en demeure sera valablement effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile réel ou au domicile élu par le VENDEUR.

La présente clause pénale est indépendante de l'avant contrat de sorte qu'elle ne sera pas anéantie par la résolution ci-dessus prévue et au contraire jouera totalement dans le cas de jeu de la clause de résolution expresse ou dans le cas de résolution judiciaire.

24 GESTION DES BIENS PENDANT LA PERIODE DE TRANSFERT

24.1 GESTION EN « PERSONNE RAISONNABLE »

A compter de ce jour et jusqu'à la DATE DE TRANSFERT, le VENDEUR devra :

- (a) Respecter les obligations légales et contractuelles relatives aux BIENS IMMOBILIERS,
- (b) Informer périodiquement l'ACQUEREUR de toute procédure ayant pour objet les BIENS et de tout changement important qui pourrait affecter, de manière significative, lesdits BIENS,
- (c) Recueillir l'accord préalable écrit de l'ACQUEREUR quant à la suite à donner à toute réclamation, litige ou procédure concernant les BIENS quant au commencement d'une procédure à l'initiative du VENDEUR. Précision étant ici faite qu'en l'absence de réponse de l'ACQUEREUR dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés de la demande qu'il lui en sera faite par le VENDEUR, ce dernier pourra prendre seul les mesures qu'il estime appropriées,
- (d) Maintenir la couverture d'assurance multirisques des BIENS, et en cas de sinistre, faire toutes déclarations dans le délai requis, informer l'ACQUEREUR de la survenance de tout sinistre affectant tout ou partie des Biens dans les cinq (5) Jours Ouvrés de la constatation du sinistre,
- (e) De façon générale, gérer les BIENS à tous égards de façon raisonnable et dans le cours normal des affaires.

Pendant la PERIODE DE TRANSFERT, le VENDEUR s'interdit de :

- Consentir tout droit réel ou personnel sur les BIENS, de les grever d'une charge quelconque, ou de consentir tout droit d'occupation, nouveau bail ou sous-location,
- Résilier tout contrat de maintenance, fourniture ou sécurisation afférant aux BIENS.
- Faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du BIEN, sauf pour le préserver d'une occupation illicite.

24.2 TRAVAUX

Il est convenu que le VENDEUR devra délivrer les BIENS IMMOBILIERS dans leur état actuel.

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance, les BIENS IMMOBILIERS demeureront sous la garde et possession du VENDEUR.

Le VENDEUR ne sera plus tenu d'exécuter aucun travaux.

25 SINISTRE TOTAL OU PARTIEL

25.1 SINISTRE TOTAL

Dans l'hypothèse où pendant la Période de Transfert, les BIENS IMMOBILIERS feraient l'objet d'un sinistre total entraînant leur disparition, la PROMESSE sera caduque sans indemnité de part ni d'autre, si bon semble à l'ACQUEREUR.

25.2 SINISTRE PARTIEL

a) Dans l'hypothèse où pendant la PERIODE DE TRANSFERT, les BIENS IMMOBILIERS feraient l'objet d'un sinistre partiel rendant inexploitable plus de 30% de surface de plancher, l'ACQUEREUR aura à son choix :

(i) soit reprendre purement et simplement sa liberté sans indemnité de part ni d'autre, et la PROMESSE sera caduque, (ii) soit demander la réalisation de la vente des BIENS IMMOBILIERS, auquel cas l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'état des BIENS IMMOBILIERS à la DATE DE TRANSFERT et prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre partiel intervenu. Le VENDEUR lui cédera le bénéfice de ses indemnités d'assurance, et lui versera à la DATE DE TRANSFERT toute indemnité d'assurance déjà versée non dépensée pour la réalisation des travaux de réparation du sinistre

b) Dans l'hypothèse où pendant la PERIODE DE TRANSFERT, les BIENS IMMOBILIERS feraient l'objet d'un sinistre partiel rendant inexploitable moins de 30% de leur surface de plancher, l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'état des BIENS à la DATE DE TRANSFERT et prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre partiel intervenu et fera son affaire personnelle des conséquences du sinistre, le tout sans recours contre le VENDEUR.

Le VENDEUR s'engage à informer l'ACQUEREUR par courriel de la survenance d'un sinistre sur les Biens dès qu'il en aura connaissance. Dans les hypothèses ci-dessus visées aux alinéas (ii)-a et (b), où suivant le cas l'ACQUEREUR déciderait de ou devra poursuivre la réalisation de la VENTE promise, le VENDEUR lui cédera le bénéfice de ses indemnités d'assurance sans limitation (déduction faite des éventuelles dépenses qu'il aurait acquittées dans le cadre dudit sinistre), de telle sorte que l'ACQUEREUR puisse effectivement en bénéficier à compter du jour de la VENTE, comme s'il était directement bénéficiaire des polices d'assurances.

Dans les deux hypothèses ci-dessus, pour le cas où les BIENS IMMOBILIERS viendraient à être l'objet d'un sinistre, de quelque nature que ce soit pendant la durée des présentes, le VENDEUR en informerait immédiatement l'ACQUEREUR, lui donnerait la possibilité de visiter les BIENS IMMOBILIERS, si cela est possible, lui donnerait connaissance des dispositions de la police d'assurance susceptible de couvrir ce sinistre ainsi que tous autres éléments d'information en sa possession concernant le sinistre et ses suites.

Dans l'hypothèse où un sinistre surviendrait moins de HUIT (8) jours ouvrés avant l'expiration du délai de signature de l'acte de vente, le délai de signature de l'acte de vente sera prorogé de HUIT (8) jours ouvrés de manière à permettre aux PARTIES d'appréhender l'étendue du sinistre et de permettre à l'ACQUEREUR de se prononcer par courrier recommandé avec accusé de réception sur la poursuite de la promesse aux conditions du présent acte.

En cas de désaccord sur le seuil d'application du sinistre, les PARTIES conviennent de nommer un expert figurant sur la liste des experts agréés auprès de la Cour d'Appel du lieu de situation du ou des Immeuble(s) en cause, en vue de remettre un rapport qui indiquera si le sinistre affecte plus ou moins de trente pour cent (30 %) de la Surface de plancher.

Dans tous les cas où un sinistre surviendrait et où il y aurait lieu pour le PROMETTANT de mettre en jeu les dispositions de la police d'assurance, il s'oblige à faire toute démarche auprès de la compagnie d'assurance afin de conférer à l'ACQUEREUR la qualité de bénéficiaire des indemnités résultant du bénéfice desdites assurances à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

26 ENREGISTREMENT – PUBLICITE FONCIERE

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

L'ACQUEREUR dispense le NOTAIRE SOUSSIGNE 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 SOUSSIGNE 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,. 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 DE VENTE.

27 FRAIS DE LA PROMESSE

Les Frais, droits et honoraires de la Promesse et de la Vente seront supportés par l'ACQUEREUR.

En cas de non-signature de l'acte authentique de vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, titres de propriété, seront supportés par l'ACQUEREUR, ce dernier requérant le NOTAIRE SOUSSIGNE de constituer le dossier d'usage.

28 DEPENSES

Chaque Partie supportera ses propres coûts, frais et dépenses (incluant sans limitation les dépenses les frais de ses conseillers comptables, fiscaux et juridiques) supportés pour la préparation, la négociation, l'entrée en vigueur et la signature de la Promesse et de l'ACTE DE VENTE et de tout document relatif à son exécution.

29 POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout collaborateur de Maître CHAMBRY, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, 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 auprès du Service de publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

30 COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

L'ACQUEREUR 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.

31 RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les PARTIES se reconnaissent parfaitement informées des dispositions de l'article 1195 du Code Civil dont sa rédaction issue de l'ordonnance numéro 2016-131 du 10 février 2016, et duquel il résulte ce qui suit littéralement retracé par extrait :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant ». Les Parties conviennent expressément qu'il ne sera pas fait application dans le cadre de la présente Promesse et de son exécution, des dispositions de l'article 1195 du Code civil ; elles renoncent en conséquence chacune en ce qui la concerne à invoquer les dispositions de cet article, voulant faire leur affaire personnelle de la survenance entre la Promesse et la Vente de tout événement de la nature de ceux entrant dans le champ d'application dudit article. »

Chacune des PARTIES déclare assumer le risque et les conséquences de tout évènement de la nature de ceux entrant dans le champ d'application dudit article.

32 CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus relatées ont été portées à la connaissance des PARTIES et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

33 AFFIRMATION DE SINCERITE

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

34 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 Electronique 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 déléguétaire, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les 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.

35 CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire en concours à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.