

PROMESSE DE VENTE
LOTISSEMENT LA BAIE DES ANSES
BAS MORNE - 97217 LES ANSES D'ARLET

ENTRE LES SOUSSIGNES CI-APRES NOMMES

"PROMETTANT"

La Société dénommée **LA BAIE DES ANSES**, Société à responsabilité limitée au capital de 100.000 EUR, dont le siège est à LE LAMENTIN (97232), c/o MBE 202 Mangot Vulcin, identifiée au SIREN sous le numéro 492856240 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT DE FRANCE.

Représentée par son gérant Monsieur Patrick de REYNAL de SAINT-MICHEL, demeurant à 97200 FORT-DE-FRANCE, 163 route de Fontaine Didier, à ce présent

"BENEFICIAIRE"

	MONSIEUR	MADAME
NOM		
PRENOMS		
PROFESSION		
DATE DE NAISSANCE LIEU DE NAISSANCE		
ADRESSE		
REGIME MATRIMONIAL		
TELEPHONE PORTABLE		
FAX ADRESSE @		

PS : FOURNIR OBLIGATOIREMENT COPIE DU LIVRET DE FAMILLE ET DES CNI OU PASSEPORT

A ETE CONVENUE LA PRESENTE PROMESSE UNILATERALE DE VENTE.

AUTORISATION DE LOTIR

Le **PROMETTANT** a obtenu un permis de lotir le 16 novembre 2007.

Ce permis a autorisé la création de 71 lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

Le délai de recours contentieux au permis court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus-visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Emmanuel LAGUARIGUE de SURVILLIERS, notaire à LE LAMENTIN, le 22 décembre 2008, publié au service de publicité foncière de FORT DE FRANCE, le 17 février 2009, volume 2009P, numéro 1224.

DESIGNATION DU TERRAIN

A 97217 LES ANSES D'ARLETS, Bas Morne

UN TERRAIN A BATIR situé dans le Lotissement La Baie des Anses :

SECTION	NUMERO	SURFACE Exprimée en m ²	SHON Exprimée en m ²

Lotissement

Le **BIEN** appartient au lotissement dénommé "LA BAIE DES ANSES".

Dossier de lotissement

Il a été établi un dossier de lotissement comportant :

1° - Les plans faisant apparaître :

- la situation du terrain,
- le morcellement,
- les réseaux,
- l'aménagement paysager.

2° - Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.

3° - Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

4° - Les statuts de l'association syndicale constituée obligatoirement entre les acquéreurs des lots, en vue de l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.

5° - Le cahier des charges du lotissement.

Autorisation du lotissement - Permis de lotir - Affichage

La création du lotissement a été autorisée aux termes de l'arrêté sus-visé approuvant le projet déposé et régulièrement publié.

L'affichage de l'arrêté de lotir sur le terrain et en mairie a été constaté par un procès-verbal du 17 décembre 2007 et du 18 février 2008 dressé par Maître Barbara SIGARI, Huissier de Justice à FORT DE FRANCE.

Le Tribunal administratif a adressé le 31 mars 2008 au **PROMETTANT** une attestation de non-recours.

Ces documents sont demeurés annexé à l'acte de dépôt de pièce sus-visé

Le règlement de lotissement, les statuts de l'association syndicale du lotissement et le cahier des charges du lotissement ont été établis sous seing privé et déposé à l'acte de dépôt de pièces sus-visé et un exemplaire a été remis au BENEFCIAIRE qui en a pris communication préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît.

Etant ici précisé que certaines dispositions du règlement du lotissement ont été modifiées, suivant décision de l'assemblée générale de l'association syndicale libre du 29 février 2012.

Le BENEFCIAIRE déclare être informé de ce nouveau règlement, dont un exemplaire lui a été remis, et déclare l'accepter, en tant que de besoin.

Arrêté autorisant la vente des lots

Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de la Commune des ANSES D'ARLET en date du 30 octobre 2008, le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente par anticipation des terrains compris dans le lotissement.

Il est ici précisé que la garantie d'achèvement ayant permis cette autorisation a été donnée par le lotisseur sous forme d'une garantie d'achèvement des travaux de VRD, donnée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES IMMOBILIERS – CEGI.

Il est ici précisé, conformément aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et de l'article R 442-13 du Code de l'urbanisme que le **LOTISSEUR** a souscrit une garantie d'achèvement auprès de COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES IMMOBILIERS – CEGI en date du 26 août 2008, dont une attestation de cette garantie est demeurée ci-jointe et annexée à l'acte de dépôt de pièces sus-visé.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LA CONTENANCE

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le **BENEFCIAIRE** ayant l'intention de construire sur le lot de lotissement objet des présentes un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **PROMETTANT** précise qu'un bornage a été effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites et la contenance du terrain d'assiette du lotissement.

Ce bornage a été établi par Monsieur David CARTERET, Géomètre-Expert à SCHOELCHER, et le procès-verbal est demeuré annexé.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, la promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel le **BENEFCIAIRE** a la faculté de se rétracter. L'exercice de la faculté de rétractation s'effectue selon les modalités de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A cet effet , copie du présent acte sera notifiée ,par les soins du promettant ou de son mandataire, au BENEFCIAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de sept jour à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFCIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception .

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial Immeuble Notex, Lotissement La Plaine Petit Manoir au LAMENTIN (Martinique) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFCIAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

Par ailleurs, et en cas de pluralité de bénéficiaires, la rétractation d'un seul entraînera caducité des présentes.

Les fonds versés par le **BENEFCIAIRE** lui sont alors restitué dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

PROMESSE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFCIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessus identifié, tel que le **BIEN** est désigné ci-dessus avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le **BENEFCIAIRE** déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

Le **BENEFCIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Il est expressément convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le **BENEFCIAIRE** d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme nulle et non avenue sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après

éventuellement convenue, le **PROMETTANT** recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **BENEFICIAIRE**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

DELAI

La présente promesse est consentie pour un délai de

.....
expirant le, à seize heures.

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

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par chèque de banque, dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par l'**Office Notarial du Petit Manoir sis Immeuble Notex, Lotissement La Plaine Petit Manoir, 97232 LE LAMENTIN (Martinique)**.

A défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser la vente aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'Office du Notaire du **BENEFICIAIRE** contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par chèque de banque entre les mains du Notaire chargé de la réalisation de la vente de la somme correspondant :

- Au prix stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation de la présente promesse, et des deniers empruntés pour financer le prix et les frais d'acquisition ;
- Aux frais de réalisation ;
- Et, le cas échéant, pour les deniers d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour, le **BIEN** devant être à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets quelconques.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de

.....
.....

qui sera payable comptant le jour de la réalisation des présentes.

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A -A la charge du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.
- Indemniser le **BENEFICIAIRE** de tous frais extraordinaires de purge.

Le tout de manière que le **BIEN** soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours de laquelle aura lieu l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation, le **BENEFICIAIRE** devant toutefois rembourser au **PROMETTANT** le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 Décembre suivant.

Observation étant ici faite que le **PROMETTANT** est un vendeur professionnel ou considéré comme tel au sens du décret du 24 janvier 1978, par suite les clauses d'exonération de garanties envers le **BENEFICIAIRE** ne s'appliquent pas.

B -A la charge du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** :

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, avec garanties de la part du **PROMETTANT** pour :
 - . la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;
 - . l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ;
 - . la surface du terrain ;
 - . l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit **BIEN** peut et pourra être assujetti ; il remboursera au **PROMETTANT** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 Décembre suivant.
- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1°/Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE :

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble 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 d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la conditions suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

2°/Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières :

a) Droit de propriété

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

b) Capacité

Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

c) Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

▬

CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

Soumission de la promesse à la Condition Suspensive Légale

Pour satisfaire aux prescriptions des Articles L 312-1 et L 312-36, Chapitre II du Livre III du Code de la consommation, il est ici indiqué que le prix de la vente sera payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore "obtenus" par le **BENEFICIAIRE**.

En conséquence, la présente promesse de vente se trouve soumise à la condition suspensive instaurée par les Articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive légale

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

Montant maximum :

Organismes sollicités :

Durée :

Conditions financières :

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.

Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ces prêts seront considérés comme "obtenus" quand une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises au **BENEFICIAIRE**.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive instaurée par les Articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, intervenir au plus tard dans le délai de deux mois des présentes

d) "L'obtention" ou la non "obtention" du ou des prêts demandés devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci dessus.

e) Renonciation à la condition suspensive :

La condition suspensive instaurée par les Articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, constitue pour le **BENEFICIAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive instaurée par les Articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait réputée accomplie.

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT**.
- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues. En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le **PROMETTANT** pourra mettre en demeure le **BENEFICIAIRE** de lui produire une lettre d'accord, à défaut de réponse à cette mise en demeure, les présentes seront nulles et non avenues, et l'indemnité, si elle existe, acquise au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Indemnité d'immobilisation-Séquestre" si une indemnité d'immobilisation a été convenue aux présentes, dans l'hypothèse où il aura justifié dans les délais de la non-obtention de son prêt.

ABSENCE DE PRET

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 aux articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la vente par le seul fait du **BENEFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de

.....
somme non supérieure à 5% du prix de vente et ce conformément aux dispositions de l'article R 442-12 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L112-6-1 du Code Monétaire et Financier et de son décret d'application n°2013-232 du 20 mars 2013, les paiements, à partir de 10000€ (et de 3000€ dès le 1er janvier 2015), effectués ou reçus par un notaire pour le compte des parties à un acte reçu en la forme authentique et donnant lieu à publicité foncière doivent être effectués par virement.

Par conséquent, les parties au présent acte sont informées que le bénéfice de la présente promesse sera définitivement acquis au bénéficiaire qu'après le constat du virement des fonds correspondants à l'indemnité d'immobilisation précitée.

A cet effet : SCP MODOCK/LEPELLETIER/L SURVILLIER NOTAIRES
IBAN : FR35 4003 1000 0100 0020 2779 L12
BIC : CDCGFRPPXXX

Passé un délai de 8 jours, après la première demande de virement des fonds correspondants au montant de l'indemnité d'immobilisation, en l'absence de ceux-ci sur le compte prédésigné du Notaire, les présentes seraient considérées comme nulles et non avenues et le **BENEFICIAIRE** déchu de tout droit d'exiger la réalisation des présentes.

Ces fonds sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. De convention expresse entre les parties cette somme est affectée en nantissement, par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier ;

A cet effet, avec l'accord des parties, elle est versée à l'ordre de l'Office notarial "Dominique MODOCK, Monique LEPELLETIER-BEAUFOND-DUVAL, Emmanuel LAGUARIGUE de SURVILLIERS et Catherine UNN TOC-MUSTIS, Notaires associés", dont le siège social est à LE LAMENTIN, Immeuble Notex, Lotissement La Plaine Petit Manoir.

Le sort de cette somme sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées, autre que celle résultant de l'application des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II du Livre III du Code de la consommation, et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera également restituée au **BENEFICIAIRE** dans les cas de défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêt sus-visée, c'est-à-dire si le ou les prêt(s) que le **BENEFICIAIRE** a pu déclarer ci-dessus vouloir solliciter ne lui était pas accordé aux conditions de montant, de durée et de charge de remboursement ci-dessus définis, mais à la condition expresse que le **BENEFICIAIRE** justifie d'avoir sollicité le financement qui lui est nécessaire et s'être vu opposer un refus par, au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Pour pouvoir prétendre, à cette restitution, le **BENEFICIAIRE** devra produire la réponse par simple lettre de chacun des organismes sollicités par lui, l'informant du refus du ou de l'un de ces prêt(s).

Le dépositaire devra alors restituer la somme dans un délai de trois mois

d) Elle 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 dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le notaire ci-dessus désigné conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT DOMMAGES ET INTERETS

Le **PROMETTANT** dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente, même, si une indemnité d'immobilisation a été convenue aux présentes, en se prévalant de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou en invoquant les dispositions de l'article 1142 du Code civil aux termes desquelles « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur ».

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la vente, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au **BENEFICIAIRE** tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

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

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par le **BENEFICIAIRE**.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les constructions sont réalisées en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de

responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

CERTIFICAT D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Aux termes de l'arrêté sus-visé, le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des terrains compris dans ce lotissement, mais a différé les travaux de finition.

Il est ici précisé, conformément aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation que la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES IMMOBILIERES, dont le siège est à PARIS (75378), 128 rue La Boétie, s'est porté caution solidaire dans les termes de l'Article R 442-13 et suivants du Code de l'Urbanisme envers les futurs acquéreurs, solidairement avec la société LA BAIE DES ANSES, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de finition des voiries et réseaux divers, ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 26 Août 2008, dont une copie est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces du lotissement susvisé.

Le VENDEUR s'est ainsi obligé à poursuivre et à achever les travaux de viabilisation conformément aux énonciations du présent acte, des devis descriptifs des plans, du programme des travaux et d'une façon générale, conformément aux règles de l'art.

Le vendeur déclare que son obligation de finir la viabilité nécessaire à la desserte du lot compris dans la présente vente est exécutée à ce jour et la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 16 Août 2011.

Ladite déclaration est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

REMISE DE DOCUMENTS AU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes et sus-visées

Il déclare en outre avoir reçu, en application des dispositions de l'article L 316-3 du Code de l'urbanisme :

- une copie de l'arrêté d'autorisation du lotissement,
- le règlement dudit lotissement,
- le programme des travaux,
- les statuts de l'association syndicale des propriétaires du lotissement.
- Attestation de non contestation de conformité (Article R462-10 du code de l'urbanisme) délivrée le 16 mars 2012

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** déclare :

Que le **BIEN** n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque.

SERVITUDES

LE PROMETTANT déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autres que celles des réseaux du lotissement pouvant grever les lots.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il existe sur la partie Est des lots Numéros 43, 52, 60, 61, 70 et 71 dépendant du lotissement une servitude non aedificandi destinée à ne pas être défrichée et à être végétalisée par une plantation d'arbres et arbustes par le lotisseur.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans les dix jours conformément aux dispositions de l'article 1589-2 du Code Civil.

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS VALUES

Aux termes de l'article premier de la loi du 19 Juillet 1976, les plus values réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes lors de la cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature sont passibles de l'impôt sur le revenu, dans les conditions fixées par cette loi.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** pourra substituer dans le bénéfice de la présente promesse de vente, toute personne physique ou morale de son choix mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la promesse,
- que le **BENEFICIAIRE** reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse jusqu'à sa réalisation ;
- que le tiers substitué, s'il bénéficie des dispositions des articles L 312-1 et suivants du Code de la consommation, ait obtenu le ou les prêts nécessaires à son acquisition, où finance le prix d'acquisition à l'aide de deniers personnels sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue à l'article L 312-17 du Code de la consommation ;
- que, si le substitué est un non-professionnel au sens de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et si ses dispositions sont applicables au **BIEN** promis aux présentes, le délai de rétractation ou de réflexion prévu à cet article ait expiré au plus tard un mois avant l'expiration de la présente promesse, et qu'il en soit justifié au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente ;
- que l'acte de substitution soit signifié au **PROMETTANT** s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

COMMUNICATION DES PIÈCES 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.

PLUS-VALUES

Le **PROMETTANT** déclare :

Impôt sur la plus-value :

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle a acquis le bien ainsi qu'il résulte des énonciations ci-dessus portées dans l'origine de propriété.
- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de bénéficiaires du Service des impôts de : FORT-DE-FRANCE, Route de Cluny, 97261 FORT-DE-FRANCE, où elle est identifiée sous le numéro 492856240.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par l'Agence AGI titulaire d'un mandat donné par le promettant sous le numéro 375...en date du ...05 septembre 2008 expirant le 31 décembre 2014

En conséquence, le promettant qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser la rémunération convenue le jour où la vente sera définitivement conclue.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

FAIT à

Le

En cinq exemplaires :

Un qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial Immeuble Notex, Lotissement La Plaine Petit Manoir au LAMENTIN (Martinique) qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée au **BENEFICIAIRE**,

Et dont l'autre sera destiné à l'enregistrement.