

DOSSIER : VENTE COMMUNE DE SAINTE-SIGOLENE / SARL POMPES FUNEBRES CORNILLON

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le

A Sainte-Sigolène (Haute-Loire), au siège de la Mairie, a été régularisé le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE entre :

### **PROMETTANT**

La COMMUNE DE SAINTE-SIGOLENE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Didier Rouhouse, domicilié en cette qualité au siège de la Mairie sise à Sainte-Sigolène, et dûment habilité à signer les présentes suivant délibération du conseil municipal n° [XXX] en date du [XXX] ;

Ci-après « Le promettant »

### **BENEFICIAIRE**

La Société dénommée POMPES FUNEBRES CORNILLON, société à responsabilité limitée au capital de 140.000 €, dont le siège est à SAINTE-SIGOLENE (43600), 6 avenue Lafayette, identifiée au SIREN sous le numéro 908 584 469 et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de LE PUY EN VELAY, représentée par ses dirigeants en exercice, Messieurs Bruno CORNILLON, Florian CORNILLON et Rémy CORNILLON ;

Ci-après « Le bénéficiaire »

---

## **PREAMBULE**

---

### **ARTICLE 1 - QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée POMPES FUNEBRES CORNILLON acquerra, en cas de levée de l'option d'achat, la pleine propriété du bien.

### **ARTICLE 2 - DECLARATIONS DES PARTIES**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- Que leur état civil, désignation et qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Et n'être concernés :
  - Par aucune mesure de protection.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare en outre :

- Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.
- Ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### ARTICLE 3 - PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur le Maire Didier Rouhouse est présent à l'acte.
- Messieurs Bruno, Florian et Rémy CORNILLON sont présents à l'acte.

### ARTICLE 4 - CONCLUSION DU CONTRAT

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

### ARTICLE 5 - DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Enfin le BENEFICIAIRE déclare connaître parfaitement le bien objet des présentes pour y exploiter actuellement son activité commerciale et l'obligation de mise aux normes permettant sa poursuite.

---

**PROMESSE DE VENTE**

---

## ARTICLE 6 - OBJET DU CONTRAT

### 6.1 - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, le BIEN ci-dessous identifié. Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même.

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

### 6.2 - TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le « PROMETTANT » et le « BENEFICIAIRE » désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le « BIEN » désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les « MEUBLES » désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

## ARTICLE 7 - IDENTIFICATION DU BIEN

### 7.1 - DESIGNATION

A SAINTE-SIGOLENE (HAUTE-LOIRE) 1rue du clos de la source,

Un terrain figurant au cadastre de ladite commune section AX numéro 304 d'une contenance de 697 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un bâtiment à usage de chambre funéraire comprenant : accueil ; trois salons, espace de préparation avec évier et sanitaires, terrain clos, paysager et en partie goudronné, parking public à l'extérieur.

Le bâtiment de plain-pied développe une surface d'environ 70 m<sup>2</sup>.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé, ainsi qu'une vue aérienne de la propriété, et un extrait de plan du PLU en vigueur à la date de signature des présentes.

### 7.2 - OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le BIEN est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle. Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

---

### 7.3 - ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

---

### 7.4 - USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage de chambre funéraire, exploitée par le BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE indique qu'il entend poursuivre cette activité en mettant aux normes le bâtiment à ses frais sans possibilité de recours contre le PROMETTANT.

## ARTICLE 8 - CARACTERISTIQUES DE LA PROMESSE

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

---

### 8.1 - DELAI DE REALISATION

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 31 août 2026 à minuit (le « Délai de Réalisation »).

Toutefois, cette date pourra être prorogée si le BENEFICIAIRE n'a pas encore obtenu les autorisations préfectorales lui permettant de poursuivre son activité.

---

### 8.2 - REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant étant précisé qu'aucune indemnité d'immobilisation n'est prévue au stade de la promesse,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.

- Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le mois suivant la levée d'option. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFICIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre remise en main propre contre récépissé. ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement concomitant par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.

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

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

---

### 8.3 - REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Simonet, notaire à Dunières.

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

---

### 8.4 - CARENCE

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

- En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le Délai de réalisation Au cas où le BENEFICIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du Délai de réalisation tel que prévu supra, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme du Délai de réalisation, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFICIAIRE de l'acquérir.

- En cas de levée d'option dans le délai :
  - Si le BENEFICIAIRE a valablement levé l'option dans le Délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans le mois de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie

en demeure, par acte de commissaire de justice, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

- Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFICIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFICIAIRE et par le notaire du BENEFICIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.
- En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :
  - Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
  - Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.
- En cas de défaut du BENEFICIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :
  - Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
  - Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFICIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

## 8.5 - FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT, sous réserve des dispositions de l'article SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse

en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

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

## ARTICLE 9 - PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique étant précisé que le bénéficiaire a d'ores et déjà la jouissance du BIEN pour y exercer son activité.

## ARTICLE 10 - PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

### 10.1 - PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR), tel qu'estimé par le service des domaines qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

### 10.2 - FRAIS

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

### 10.3 - NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### 10.4 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

La signature de la présente promesse ne s'accompagne d'aucune indemnité d'immobilisation.

### 10.5 - 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.

## ARTICLE 11 - RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES / RESOLUTOIRES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

### 11.1 - RESERVE DU DROIT DE PREEMPTION

La promesse sera notifiée à tous les titulaires du droit de préemption institué en vertu de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le PROMETTANT aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice, les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### 11.2 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après. Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le PROMETTANT conserve l'administration et les revenus du BIEN tels que précédemment décidés par le Conseil municipal.

La commune continue d'assurer les murs et le BENEFICIAIRE la gestion des risques portant sur son activité.

#### 11.2.1 -CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

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

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

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

## 11.2.2 -CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIÈRES

### 11.2.2.1. OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

---

Un certificat d'urbanisme informatif, ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble, devra être obtenu au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente (article L410-1 du Code de l'urbanisme).

À défaut de l'obtention de ce certificat, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.

En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le BENEFCIAIRE renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

### 11.2.2.2. OBTENTION D'UN PRÊT

---

Le BENEFCIAIRE de la promesse déclare que, s'il lève l'option, il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

- Etablissement(s) financier(s) sollicité(s) : tout établissement prêteur
- Montant maximum du prêt : **80 000 EUROS**.

Conformément aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le 31 août 2026 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le BENEFCIAIRE des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L.313-24 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier au notaire en charge de la réitération par acte authentique, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au plus tard le 31 août 2026 les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt. A défaut de notification audit notaire dans ce délai, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFCIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu aux présentes. Passé ce délai de huit jours à compter de la 1ère présentation du recommandé, sans que le BENEFCIAIRE ait apporté lesdits justificatifs de refus ou d'obtention de prêt, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le BENEFCIAIRE pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut ces fonds resteront acquis au PROMETTANT.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Si le réservataire veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Il déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

Le BENEFCIAIRE s'engage, en cas de non-obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le BENEFCIAIRE s'engage à déposer deux demandes de prêt.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du BENEFCIAIRE sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit « de groupe », ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du « droit à l'oubli » relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

#### 11.2.2.3. AUTORISATION D'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ DE CHAMBRE FUNÉRAIRE

Ainsi qu'il a été rappelé, le BIEN est actuellement exploité en chambre funéraire par le BENEFCIAIRE qui souhaite poursuivre son activité. Celle-ci implique une habilitation préfectorale et l'accord de l'Agence régionale de santé.

Cette dernière a d'ores et déjà accepté le principe de la poursuite de l'activité sous réserve d'un engagement de mise aux normes des locaux ainsi exploités.

La réitération par acte authentique de la présente promesse est ainsi soumise à l'obtention de l'habilitation préfectorale que le BENEFCIAIRE s'engage à solliciter dans les quinze jours suivants la signature de la présente.

#### 11.3 - CLAUSE RESOLUTOIRE

L'immeuble objet des présentes appartient au domaine privé de la commune pour avoir été déclassé par anticipation suivant délibération n° 20250616 du conseil municipal en date du 19 juin 2025.

Ce déclassement par anticipation est intervenu dans le but de permettre la cession de ce bien tout en assurant la continuité du service public funéraire.

Le BENEFCIAIRE est informé que la désaffectation doit intervenir dans un délai maximum de trois ans à compter de la décision de déclassement par anticipation, soit avant le 19 juin 2028. A défaut, la vente, si elle intervient, sera résolue de plein droit.

### ARTICLE 12 - CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### 12.1 - GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- Que le BIEN doit être mis aux normes pour pouvoir continuer à être exploité en chambre funéraire ; ce qui expressément exclu de la garantie d'éviction ; le BENEFICIAIRE déclarant en faire son affaire personnelle,
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- Subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN, sauf en ce qui concerne les travaux de mise aux normes.

---

## 12.2 - GARANTIE DE JOUISSANCE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

---

## 12.3 - SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du PROMETTANT, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres.

---

## 12.4 - ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, dans un état d'exploitation fonctionnel sous réserve des travaux de mise aux normes prescrits par l'Agence régionale de santé.

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

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

- Des vices apparents,
- Des vices cachés,
- Des travaux de mise aux normes.

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

- Si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- Ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

---

## 12.5 - CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

## 12.6 - IMPOTS ET TAXES

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

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront à la charge du BENEFICIAIRE sans compte prorata pour l'année en cours.

## 12.7 - ASSURANCE

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

## 12.8 - CONTRAT D’AFFICHAGE

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

## 12.9 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- Aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- Aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

## ARTICLE 13 - DIAGNOSTICS

### 13.1 - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral
-------------------	--	---	-----------------------------------

Il est fait observer :

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

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la **société Avenir Diagno Immo**, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

### 13.2 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### 13.3 - INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le BENEFICIAIRE déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- Des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- De la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- Qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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








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

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

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

L'ensemble du dossier est annexé aux présentes et le BENEFICIAIRE confirme en avoir pris connaissance.

La synthèse est reproduite ci-dessous :

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 2 selon la réglementation parasismique 2011 Le bien est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3 ENSA : L'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits ENSA : Aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien
	DPE	Consommation énergétique  C  110 kWh/m <sup>2</sup> .an Emission de GES  A  3 kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an Estimation des coûts annuels : entre 1 690 € et 2 290 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2025-2024-2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2643T0120504F

## 13.4 - DISPOSITIFS PARTICULIERS

### 13.4.1 - DÉTECTEUR DE FUMÉE

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas soumis à cette obligation.

#### 13.4.2 -CHAUDIÈRE – CONTRÔLE – INFORMATION

Le PROMETTANT déclare que le bien n'est pas équipé de chaudière.

#### 13.4.3 -CHEMINÉE/POÊLE

Le PROMETTANT déclare que le bien n'est pas équipé d'une cheminée ou d'un poêle.

#### 13.4.4 -CITERNE DE GAZ

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

#### 13.4.5 -CUVE À FUEL

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

#### 13.4.6 -CUVE ENTERRÉE

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

#### 13.4.7 -FIBRE OPTIQUE

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le BIEN n'est pas raccordé à la fibre optique, ainsi que le PROMETTANT le déclare.

#### 13.4.8 -PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

#### 13.4.9 -PUITS ET FORAGES DOMESTIQUES - INFORMATION

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an.

Lorsque l'eau prélevée est destinée à une consommation dans un cadre familial, la déclaration en mairie doit être accompagnée d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Lorsque l'eau prélevée est distribuée par un réseau privé de plusieurs logements, une demande d'autorisation doit être déposée auprès du préfet.

Lorsque les puits et forages ont une profondeur dépassant 10 mètres au-dessous de la surface du sol, une déclaration doit être déposée auprès de l'ingénieur en chef des mines.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie, déclarés ou non.

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

---

#### 13.4.10 - INFORMATION SUR LA SECURITE DESPISCINES

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

---

#### 13.4.11 -ALARME

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas d'un dispositif d'alarme.

---

### 13.5 - INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ELEMENTS D'EQUIPEMENTS

Le BENEFICIAIRE est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le PROMETTANT déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement relevant de ladite garantie depuis dix ans.

---

### 13.6 - DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

---

#### 13.6.1 -ASSAINISSEMENT

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un courrier du service compétent, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué le 26 janvier 2026

Il en résulte la conformité du raccordement au réseau collectif d'assainissement.

Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

---

### 13.6.2 -ETAT DES RISQUES

Un état des risques délivré le 4 janvier 2026 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

#### 13.6.2.1. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

---

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### 13.6.2.2. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES MINIERS

---

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### 13.6.2.3. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

---

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### 13.6.2.4. SISMICITÉ

---

L'immeuble est situé dans une zone faible.

#### 13.6.2.5. RADON

---

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### 13.6.2.6. REcul DU TRAIT DE CÔTE

---

L'immeuble n'est pas situé dans une zone exposée au recul du trait de côte, identifiée par un document d'urbanisme.

#### 13.6.2.7. OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT (OLD)

---

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

#### 13.6.2.8. ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

---

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

### 13.7 - NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du BENEFICIAIRE venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

### ARTICLE 14 - FACULTE DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

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

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

- Le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du BENEFICIAIRE originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFICIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

## ARTICLE 15 - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

### 15.1 - OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le BIEN, et le cas échéant les MEUBLES, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige.

### 15.2 - ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Le PROMETTANT s'engage à laisser dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- Les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- Les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- Les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- Les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- Les pommeaux ou boules d'escalier ;
- Les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- Les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- L'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- Les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- L'équipement électrique ;
- Les convecteurs électriques ;
- Le câblage et les prises informatiques ;
- Tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- Les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

### 15.3 - ENTRETIEN, REPARATION

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

- Ne pas apporter de modification quelconque ;
- Délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- Conserver ses assurances ;

- Maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- Laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- Entretenir le BIEN et ses abords ;
- Mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- Réparer les dégâts survenus depuis la visite.

#### **15.4 - SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le BENEFICIAIRE aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

#### **ARTICLE 16 - CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE**

En cas de décès du BENEFICIAIRE s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit BENEFICIAIRE s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

#### **ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE**

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

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

#### **ARTICLE 18 - COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

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

#### **ARTICLE 19 - FACULTE DE RETRACTATION**

L'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation précise que l'acquéreur non professionnel d'un bien à usage d'habitation bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation du courrier notifiant l'acte. L'achat de murs commerciaux ou professionnel ne saurait faire bénéficier à l'acquéreur de ce délai protecteur. Un acquéreur qui signe une promesse de vente sur un tel bien est fermement engagé. L'acquéreur ne peut non plus bénéficier d'un délai de réflexion s'il sollicite un emprunt immobilier. Cette protection ne vaut que pour l'achat d'un bien à usage d'habitation.

LE BENEFICIAIRE ne bénéficie ainsi ni d'un délai de rétractation ni d'un délai de réflexion.

## **ARTICLE 20 - FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

Fait à Sainte-Sigolène en trois exemplaires originaux, le

Le Promettant

Commune de Sainte-Sigolène



Didier ROUCHOUSE,  
Maire

Le Bénéficiaire

La Société Pompes Funèbres Cornillon

Bruno CORNILLON      Florian CORNILLON      Rémy CORNILLON

### **Annexes**

Annexe 1 : Attestation de propriété

Annexe 2 : Délibération du conseil municipal autorisant le déclassement par anticipation du domaine public

Annexe3 : Délibération du conseil municipal autorisant la signature de la présente promesse de vente

Annexe 4 : Plan cadastral

Annexe 5 : Dossier de diagnostics

Annexe 6 : Etat des risques