

« ALARIC PYRENEES »

MALVES EN MINERVOIS

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

- **N° LOT TERRAIN A BATIR**
- **PRIX DE VENTE TTC** **Euros**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société dénommée FDI PROMOTION Société par actions simplifiée au capital social de : 1 500 000 €, ayant son siège Social à Montpellier – 123 bis avenue de Palavas CS 10006 34078 MONTPELLIER Cedex 3, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro B 392 452 470.

La dite Société est représentée par Monsieur Philippe MARTIN Directeur.

Ci-après dénommée "**LE PROMETTANT**"

D'une part,

Et

Monsieur et/ou Madame

.....

Demeurant :

.....
.....
.....

Téléphone :

Ci-après dénommé "**LE BENEFICIAIRE**"

D'autre part,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Le promettant a entrepris la réalisation d'un lotissement à MALVES EN MINERVOIS connu sous le nom :

«Alaric-Pyrénées»

L'arrêté d'autorisation de lotir a été délivré par la mairie de MALVES EN MINERVOIS le 17.07.2007 sous le n° LT 112 150 6 K0001.

Un arrêté modificatif d'autorisation de lotir a été délivré par la mairie de MALVES EN MINERVOIS le 19.10.2007 sous le n°LT 11 215 06 K0001.

Une ampliation dudit arrêté et ses annexes feront l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de **Maître Gilbert JEANSOU, notaire à CARCASSONNE_23, rue de Verdun**, qui sera publié au bureau des hypothèques de CARCASSONNE.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - DESIGNATION ET CONTENANCE

FDI PROMOTION est autorisé à lotir un terrain de 59 844 m², sur le territoire de la commune de MALVES EN MINERVOIS, cadastré sous le numéro 600 à 610, 615, 616, 619 à 623, 641 à 644, 654, 667, 1202, 1267, 1277 à 1278, 1429, 1430, 1432, 2059.

Le bien objet des présentes représente :

le lot portant **le n°.....** soit une parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de..... **m²**, donnant un droit à bâtir **de m²** de plancher hors oeuvre net, que le bénéficiaire s'engage à ne pas dépasser, tel que figuré et localisé sur un plan de division ci-annexé à la promesse de vente, signé par les parties, et dont un exemplaire a été remis au bénéficiaire dès avant ce jour.

Il est également précisé que le lotissement supporte les servitudes énumérées ci-après:

Servitudes générales :

Les acquéreurs seront considérés comme connaissant parfaitement le ou les lots à eux vendus pour les avoir visités sur place.
Ils souffriront sans indemnité, les servitudes frappant le ou les lots acquis par eux, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Servitudes d'urbanisme imposées sur les lots :

Le lotisseur, les acquéreurs seront tenus de se conformer au règlement en vigueur, notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement, définissant en particulier les règles d'implantation de volume et d'aspect des constructions à édifier.

Servitudes particulières relatives aux fossés séparatifs :

Les propriétaires des lots n°1 et 2 auront en charge l'entretien et le curage du fossé longeant leur terrain.

Cette servitude est rappelée dans l'article 4 du Règlement du Lotissement.

Servitudes particulières relatives aux réseaux enterrés :

Les propriétaires des lots n° 18, 19, 20 et 44 devront rendre accessible l'entretien du réseau AEP sur la longueur située sur leurs parcelles.

La propriétaire du lot n°2 devra rendre accessible l'entretien du réseau E.P. sur la longueur située sur sa parcelle.

Les propriétaires des lots n°1, 2, 20, 32, 35 et 36 devront rendre accessible l'entretien du réseau E.U. sur la longueur située sur leurs parcelles.

Article 2 – PROMESSE DE VENTE

Le promettant en s'obligeant et en obligeant ses ayants cause, promet de vendre et confère au bénéficiaire qui accepte, la faculté d'acquérir le lot ci-dessus désigné.

La promesse unilatérale de vente devient définitive au terme d'un délai de 10 jours, pendant lequel le bénéficiaire a la faculté de se rétracter.

Il est précisé que le promettant en sa qualité de lotisseur est administrativement en mesure de conclure l'acte de vente, soit lorsque, ayant exécuté tous les travaux prescrits par l'arrêté de lotissement, il aura obtenu un certificat mentionnant cette exécution, éventuellement sous réserve des travaux de finition, soit lorsque le promettant, n'ayant pas réalisé les travaux prescrits, a obtenu un certificat mentionnant qu'il bénéficie d'une garantie financière de cette exécution dans le délai fixé par l'arrêté.

Ce certificat est délivré sous forme d'un arrêté autorisant la vente anticipée des terrains compris dans le lotissement.

Suite à la délivrance par la D.D.E. des certificats sus-désignés, le bénéficiaire sera tenu d'acquérir, selon les conditions ci-dessous énoncées et dans les délais impartis.

Article 3 - CONDITIONS DE LA VENTE

La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes que le bénéficiaire sera tenu d'exécuter:

1) le transfert de propriété aura lieu le jour de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

2) L'acquéreur prendra le lot faisant l'objet de la présente promesse dans l'état où il se trouve au moment du transfert de propriété et de jouissance, sans aucun recours contre le vendeur, pour quelle que cause que ce soit.

3) Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues de droit public ou de droit privé, grevant ledit lot, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

4) Il paiera, à compter de la date prévue pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes additionnelles, autres taxes fiscales et parafiscales et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur le lot dont il s'agit.

5) Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente et des formalités qui y seront afférentes, y compris les frais de formalités nécessaires, à ce moment là ou dans l'avenir, pour la conservation des droits du vendeur.

6) En cas d'annulation de la vente, le bénéficiaire s'engage à demander l'annulation du permis de construire si celui-ci est déjà en mairie.

Article 4 - PRIX

La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le :

Prix de Vente de.....Euros, hors droits d'enregistrement, pour toutes personnes physiques faisant l'acquisition dudit terrain en vue de construire une maison à usage d'habitation.

Dans les autres cas la vente est soumise au régime de la T.V.A. En conséquence le prix de vente indiqué ci-dessus s'entend Hors taxes :

Soit un prix de vente de :... ..€ Hors Taxes

Auquel s'ajoute la T.V.A d'un montant de : € à la charge du bénéficiaire.

Au jour de la signature de l'acte authentique d'achat et en sus du prix de vente seront versés par l'acquéreur :

- 700 Euros (Sept Cent Euros) à titre de provisions sur un compte bloqué, pour prévenir les dégradations des équipements communs après livraison des lots. Cette provision diminuée du coût des travaux de reprises, sera libérée à la cession des voies et parties communes à la collectivité locale.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes.

Le prix est ferme si la régularisation intervient dans les délais prévus à l'article 6 b de la présente promesse.

Au cas où la réalisation ne pourrait s'effectuer dans le délai imparti, le prix serait actualisé à raison de **1% (un pour cent) par mois de dépassement, tout mois commencé étant dû.**

Les taxes et frais suivants restent à la charge de l'acquéreur :

- La TLE, TDENS, TDCAUE
- Plan de vente du géomètre soit 300 € par lot
- Architecte urbaniste : 456 € par lot.

La T.R.E est incluse dans le prix de vente du terrain.

Article 5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

a) La présente promesse est faite sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption de la Commune ou autre bénéficiaire d'un droit de préemption. En cas d'exercice de ce droit de préemption, les présentes seraient nulles et non avenues. Chaque partie sera libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre et l'indemnité d'immobilisation versée sera restituée purement et simplement.

b) La présente promesse est consentie sous la condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un prêt destiné à contribuer au financement tant du paiement du prix d'acquisition du terrain que du coût des travaux de construction à édifier sur ledit terrain.

Le prêt sera réputé obtenu au sens de la loi du 13 juillet 1979, dès réception par le bénéficiaire d'une offre correspondant au prêt ci-dessous désigné :

Etablissement prêteur
.....

Montant du crédit
.....

taux d'intérêt maximum
.....

Durée
.....

c) Le bénéficiaire s'engage à mener les démarches nécessaires à l'obtention du prêt précité dans un délai maximum de un mois, à compter des présentes, **soit avant le.....**

Il s'engage à notifier au promettant dans les 48 heures de leur émission ou de leur réception :

- copie de la demande de prêt
- copie de l'accord ou du refus définitif du prêt communiqué par la banque.

d) Pour le cas où ces délais ne seraient pas respectés par le bénéficiaire, le promettant serait délié de sa promesse sans qu'il y ait lieu de mise en demeure, et sera en droit de conserver à titre d'indemnité d'immobilisation les sommes prévues à cet effet.

e) Dans le cas où l'acquisition est faite sans l'aide d'un prêt, le bénéficiaire indique par mention manuscrite : **"Je déclare acquérir sans l'aide d'un prêt et par conséquent, je ne peux me prévaloir de la loi n° 79.596 du 13 juillet 1979 même si par la suite je recourais à un prêt, Signature"**

Article 6 - REITERATION

a) La réalisation de la présente promesse unilatérale pourra être demandée par le bénéficiaire à compter de la réalisation de la condition suspensive ci-dessus stipulée à l'article 2 al3, à l'égard de la cessibilité des lots de terrain privatif du lotissement et **au plus tard le**

Passé ce délai sans que le promettant ait reçu, de la part du bénéficiaire, la déclaration d'intention d'acquérir le lot ci-dessus désigné, la présente promesse sera considérée comme caduque, sans que le promettant ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

La réalisation de la promesse ne pourra avoir lieu qu'au profit du bénéficiaire qui s'interdit formellement le droit de céder à qui que ce soit le bénéfice de la présente promesse.

b) Les présentes seront réitérées par devant **Maître Gilbert JEANSOU, notaire à CARCASSONNE_23, rue de Verdun**, assisté le cas échéant par le concours de Maître

En cas de dépassement de délai par la faute ou la négligence du bénéficiaire, le prix serait réactualisé de la manière indiqué à l'article 4 ci-dessus.

Article 7 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Elle est versée par chèque à l'ordre de **F.D.I PROMOTION** la somme deEuros , soit 5 % du prix du lot.

Cette somme sera encaissée après expiration du délai de rétractation.

Cette somme sera restituée au bénéficiaire sans retenue ni indemnité d'aucune sorte, par la suite de la non réalisation de l'une des conditions suspensives, avant la date ultime impartie au bénéficiaire pour lever l'option.

Cette somme restera acquise au promettant de plein droit et sans formalité :

- si le bénéficiaire décide de ne pas acquérir avant l'expiration du délai fixé pour lever l'option mais après expiration du délai de rétractation.
- Si le bénéficiaire ne lève pas l'option dans le délai imparti, toutes les conditions suspensives étant réalisées.
- Si le bénéficiaire ayant levé l'option, l'acte authentique n'était pas signé, par le seul fait du bénéficiaire, dans un délai de deux mois qui lui est imparti.
- Si le bénéficiaire ne demande pas son ou ses prêts dans le délai d'un mois qui lui est imparti ci-dessus.

Article 8 - REMISE DE PIECES

Le bénéficiaire reconnaît avoir pris connaissance du plan de masse du lotissement et avoir reçu du promettant un exemplaire des plans et des pièces du dossier du lotissement.

Le bénéficiaire déclare qu'il a été en mesure de prendre connaissance par lui-même dès avant ce jour, des pièces du dossier d'autorisation du lotissement tant auprès du promettant qu'auprès de la mairie de la commune de la situation du lotissement où ils sont déposés.

Article 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties soussignées font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectifs.

Article 10 - LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents

Fait en 3 exemplaires

A

Pour le Promettant,

Le

Pour le Bénéficiaire,

Le