Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 030-213000284-20250625-2025_06_82-DE

OFFRE D'ACHAT

La société dénommée LA MICAL, société civile immobilière dont le siège social est situé 51-53 Rue de la République à BAGNOLS SUR CEZE (30200) au capital social de 306,00 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro 441 263 084

Représentée par :
Madame Margaux MARTINEZ et Madame Céleste LAUCAGNE agissant en qualité de co-gérantes et associées de ladite société.
Tous deux présentes à l'acte

Ci-après dénommé « LE PROMETTANT »

ENGAGEMENT

Le **PROMETTANT PROMET D'ACQUERIR** le **BIEN** ci-après identifié, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tel qu'il déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.
Cet engagement s'effectue aux conditions indiquées aux présentes.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A BAGNOLS SUR CEZE (Gard) Rue Jacqueline Bret-André
Un terrain
Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BY	459	CHE DU PETIT NICE	0ha01a86ca
	BY	460	CHE DU PETIT NICE	0ha02a29ca
	BY	626	5 RUE JACQUELINE BRET ANDRE	0ha12a07ca

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

IDENTIFICATION DU OU DES PROPRIETAIRES - BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE BAGNOLS SUR CEZE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Gard, dont l'adresse est à BAGNOLS-SUR-CEZE (30200), Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213000284.

DUREE DE LA PROMESSE D'ACHAT - ACCEPTATION

La promesse est faite pour **un délai expirant le 30 septembre 2025**, à dix huit heures.
En conséquence, le ou les bénéficiaire(s) de la présente promesse d'achat devront faire connaître leur acceptation, où la décision agréant les présentes, au plus tard à cette date par lettre adressée au **PROMETTANT.**
L'acceptation rendra les présentes parfaites conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 030-213000284-20250625-2025_06_82-DE

A défaut d'acceptation écrite dans ce délai, la présente promesse d'achat sera caduque, le terme étant extinctif.

En tant que de besoin, les dispositions de l'article 1118 du Code civil sont ici rapportées :

"L'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre.

Tant que l'acceptation n'est pas parvenue à l'offrant, elle peut être librement rétractée, pourvu que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation.

L'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle."

Jusqu'à cette date, en application des dispositions de l'article 1116 du Code civil, le **PROMETTANT** s'interdit de rétracter son engagement.

Aux termes des dispositions du second alinéa de l'article 1117 du Code civil qui visent les personnes physiques, l'offre est également caduque en cas de décès ou de disparition du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**.

Si le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE** est une personne morale, sa disparition, que ce soit par dissolution ou absorption, rendra la promesse caduque.

REALISATION DE L'ENGAGEMENT DES DEUX PARTIES

La réalisation de la promesse aura lieu, dans la mesure où l'acceptation du ou des vendeurs ou de leurs représentants légaux aura été recueillie, et les conditions préalables tant légales que conventionnelles auront été exécutées 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 virement **dans le délai de SEPT MOIS à compter de l'acceptation**. Ce délai serait, le cas échéant, prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une pièce administrative en cours de validité indispensable à la perfection de l'acte et dont le défaut d'obtention ne résulterait pas d'une négligence de l'une des parties.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (192 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la réalisation de la vente.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 %.

Le prix hors taxe s'élève à : CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR),

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à: TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32 000,00 EUR).

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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 030-213000284-20250625-2025_06_82-DE

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RESERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées, dès l'engagement de vendre pris par le **BENEFICIAIRE**, à tous les titulaires d'un 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 **BENEFICIAIRE** 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.

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 BENEFICIAIRE qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **PROMETTANT**, 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 **PROMETTANT** entend donner. Le **PROPRIETAIRE** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 030-213000284-20250625-2025_06_82-DE

Conditions suspensives particulières

I/Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation de la vente définitive pour laquelle la présente offre d'achat est faite est soumise à l'obtention par LE PROMETTANT d'un permis de construire **avant le 31 décembre 2025 pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :**

Construction en R+1 d'un immeuble d'une superficie maximale de 350 m² à usage mixte : bureau et commerce

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée **au plus tard le 30 septembre 2025**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **PROMETTANT** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **PROMETTANT** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **PROMETTANT** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

  Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déféré préfectoral.

  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 030-213000284-20250625-2025_06_82-DE

comme caduques sauf si le **PROMETTANT** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

II/ **La réalisation de la vente définitive pour laquelle la présente promesse est établie est consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le PROMETTANT d'un ou plusieurs prêts pour les besoins du financement du prix de vente indiqué ci-dessus; des frais d'acquisition et du cout de la construction ainsi que ses frais annexes le cas échéant, tout taxes comprises.**

Le **PROMETTANT** s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard le **30 septembre 2025** et à justifier de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

Cette condition suspensive devra être réalisée **au plus tard le 31 janvier 2026.**

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une offre de prêt du ou des établissements bancaires sollicités.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 030-213000284-20250625-2025_06_82-DE

Le **PROMETTANT** déclare que la présente promesse n'entre pas dans le champ d'application des articles L 313-24 et suivants du Code de la consommation.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** devra informer le **VENDEUR** de l'exercice de cette substitution.

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

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

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au 30 septembre 2025,

Les **PARTIES** sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** 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 **PROMETTANT** originaire.

- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **PROMETTANT** 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.

Fait à Bagnols/Cèze
Le 29/04/2025
En un deux exemplaires