

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE  
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A POMMARD**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur **Patrick CLEMENCET**, né le 24/01/1960 à Pointe Noire en République du Congo, de nationalité française, demeurant au 1 place de l'Europe 21630 Pommard, marié sous le régime de séparation de biens avec Madame Chantal CLEMENCET.

*Comparant de première part,*

*Ci-après désigné le Vendeur,*

**ET**

1. Monsieur **Mathias PARENT**, célibataire, née le 30 mai 1990 à DIJON (21), de nationalité française, demeurant 3, Grande Rue – 21630 POMMARD,
2. Mademoiselle **Caroline PARENT**, célibataire, née le 19 avril 1977 à DIJON (21), de nationalité française, demeurant 14 Rue Pierre Joigneaux – 21200 BEAUNE

*Comparants de seconde part,*

*Ci-après désignés ensemble, agissant conjointement et solidairement, l'Acquéreur,*

**Intervenante à l'acte :**

Madame **Chantal CLEMENCET**, née le 1<sup>er</sup> février 1950 à Nuits Saint Georges, de nationalité française, demeurant 1 place de l'Europe 21630 Pommard, mariée sous le régime de séparation de biens avec Monsieur Patrick CLEMENCET.

**Après de nombreux échanges entre les parties, il a été convenu ce qui suit :**

MP

CP ce

CP

**Article 1 : État civil et capacité**

Les parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Elles déclarent en outre qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

**Article 2 : Objet**

Le Vendeur s'engage irrévocablement à vendre à l'Acquéreur, qui accepte irrévocablement d'acquérir, sous réserve des conditions suspensives énoncées à l'article 13, le bien immobilier désigné à l'article 3, tel que ledit bien immobilier existe, sans exception ni réserve.

**Article 3 : Désignation**

Le bien immobilier, objet du présent contrat, est sis 1 Place de l'Europe 21630 Pommard.

Il est d'une superficie utile totale de 907,97 m<sup>2</sup>.

Les plans remis par le Vendeur sont joints en Annexe.

Cet ensemble immobilier à usage mixte comprend :

- un corps principal de bâtiments à usage d'habitation
  - un corps de bâtiments à usage de bureaux
  - un corps de bâtiment à usage commercial d'élevage, de stockage et de négoce de vins
- S'ajoute des dépendances (ateliers) et cours.

L'Acquéreur déclare avoir visité les lieux et dispenser le Vendeur d'établir plus complètement la désignation et la consistance du bien vendu.

L'Acquéreur est informé que, s'agissant d'un bien à usage mixte, il ne dispose pas du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

**Article 4 : Origine de propriété**

Le Vendeur s'oblige à justifier de l'origine de propriété trentenaire du bien immobilier vendu.

Cette origine ne devra révéler aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'Acquéreur.

**Article 5 : Délai et conditions de réalisation**

La vente devra être réalisée au plus tard le 31 mars 2017, par la signature de l'acte authentique qui sera reçu par l'Etude de Maître Lamour, notaire à Beaune, notaire du Vendeur, assisté de Me Thomas, notaire à Chalon sur Saône, notaire de l'Acquéreur.

MP

  
ce CP

Chacune des parties pourra demander la réalisation de la vente dès que les conditions suspensives seront accomplies et que les pièces et documents nécessaires à cette réalisation seront en la possession du notaire susnommé.

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre pourra saisir le tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice.

Faute de réalisation du fait de l'Acquéreur dans le délai prévu, le Vendeur, s'il n'a pas demandé la constatation de la vente en justice, sera dégagé sans formalité de tout engagement à l'égard de l'Acquéreur, huit jours après la notification faite à celui-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **Article 6 : Faculté de substitution**

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'Acquéreur, soit au profit de toute personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, à la condition que cette substitution n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation.

L'Acquéreur sera tenu, solidairement avec la personne substituée ou désignée, de tous les engagements pris envers le Vendeur aux termes des présentes conventions.

Ce substitué ne pourra pas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt prévue au présent acte, cette condition étant personnelle à l'Acquéreur et ne pouvant bénéficier qu'à ce dernier.

#### **Article 7 : Propriété**

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

#### **Article 8 : Jouissance**

L'Acquéreur aura la jouissance pleine et entière de l'immeuble vendu, à l'expiration du droit d'usage et d'habitation, que se réserve le Vendeur, et dont le terme est déterminé par les articles 9.1 à 9.3 ci-après.

L'immeuble est actuellement occupé par le Vendeur qui s'oblige, en son nom propre, pour le compte de son conjoint, et pour le compte de toute société dans laquelle il exerce des fonctions de dirigeant de droit ou de fait, ou dans laquelle il détient, directement ou indirectement, tout ou partie du capital social, à le rendre libre de toute occupation à compter de cette date, sans indemnité de part et d'autre.

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe aucun bail civil ou commercial en cours à ce jour portant sur tout ou partie de l'immeuble vendu, au profit de quiconque, et s'oblige à maintenir cet état de fait jusqu'à l'entrée en jouissance pleine et entière de l'Acquéreur.

Le Vendeur se porte fort de l'absence de toute revendication de ce chef par toute personne de sa famille ou par toute société dans laquelle il exerce des fonctions de dirigeant de droit ou de fait, ou dans laquelle il détient, directement ou indirectement, tout ou partie du capital social.

MP  ee CP

**Article 9 : Réserve de droit d'usage et d'habitation**

*Article 9.1. Période allant de la signature de l'acte authentique au 31 décembre 2018 :*

Le Vendeur se réserve, à compter de la signature de l'acte authentique et jusqu'au 31 décembre 2018, le droit d'usage et d'habitation de l'entier immeuble vendu à l'exception des caves et des boxes de stockage de marchandises, identifiés sur les plans figurant en Annexe.

*Article 9.2. Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 :*

Le Vendeur se réserve la faculté de proroger son droit d'usage et d'habitation sur la seule partie de l'immeuble destinée à usage exclusif d'habitation, du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Si le Vendeur décide de faire usage de cette faculté de prorogation partielle, il devra en aviser l'Acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard le 30 septembre 2018.

*Article 9.3. Droits du conjoint survivant :*

Ce droit d'usage et d'habitation n'est ni cessible, ni transmissible aux héritiers du Vendeur.

En conséquence, ce droit d'usage et d'habitation prendra fin immédiatement et de plein droit en cas de décès du Vendeur avant le terme prévu aux articles 9.1 et 9.2, et le logement devra être alors immédiatement restitué à l'Acquéreur, sans possibilité de faire usage de la faculté de prorogation.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, le Vendeur constitue à titre gratuit ce droit d'usage et d'habitation, à compter de son décès, au seul profit de son conjoint, s'il lui survit, sans réduction après le décès du prémourant.

Madame Chantal CLEMENCET, ici intervenant, accepte cette stipulation.

*Article 9.4 Libération des lieux*

À l'expiration du droit d'usage et d'habitation, quel qu'en soit le motif, le Vendeur devra sans délai enlever le mobilier non compris dans la vente et livrer la jouissance de l'immeuble à l'Acquéreur, sans aucune indemnité de part et d'autre.

MP P ee CP

## **Article 10 : Conditions d'exercice du droit d'usage et d'habitation**

Le droit d'usage et d'habitation est consenti et accepté par l'Acquéreur sous les charges, clauses et conditions suivantes, à savoir :

1° Le Vendeur jouira des droits constitués en bon père de famille et maintiendra les biens sur lesquels portent ces droits en bon état d'entretien.

Il exécutera, l'ensemble des travaux d'entretien nécessaires, à l'exception des grosses réparations au sens de l'article 605 du Code civil.

Il s'engage à informer l'Acquéreur de tous travaux devant être réalisés sur ou dans l'immeuble, préalablement à leur réalisation.

2° Le Vendeur ne pourra ni donner, ni céder ni louer les droits donnés qui lui resteront strictement personnels à lui et à sa famille, conformément aux dispositions des articles 630 et 633 du Code civil.

3° Le Vendeur acquittera pendant toute la durée des droits réservés, les impôts, contributions et charges de toute nature à l'exception des charges extraordinaires qui grèvent ou grèveront l'immeuble vendu, en totalité jusqu'au 31 décembre 2018, et au prorata de la surface à usage d'habitation par rapport à la surface totale, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019, en cas d'exercice de la faculté de prorogation partielle du droit d'usage et d'habitation.

4° Le Vendeur continuera tous contrats d'abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures relativement à l'immeuble vendu et en supportera les coûts, en totalité jusqu'au 31 décembre 2018, et au prorata de la surface à usage d'habitation par rapport à la surface totale, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019, en cas d'exercice de la faculté de prorogation partielle du droit d'usage et d'habitation.

5° Le Vendeur devra assurer le bien tant pour la partie destinée à usage d'habitation que pour les activités qui sont exercées dans les autres parties. Le justificatif d'assurance devra être remis à l'Acquéreur tous les ans.

6° Le Vendeur devra laisser l'Acquéreur jouir librement et paisiblement des parties de l'immeuble sur lesquels il ne dispose pas d'un droit d'usage ou d'habitation.

A ce titre, l'Acquéreur disposera d'un droit de passage par la Grande Rue, d'un trousseau de clés et des dispositifs d'ouverture des portes extérieures.

7° L'Acquéreur devra laisser jouir paisiblement le Vendeur des parties de l'immeuble sur lesquels il dispose d'un droit d'usage ou d'habitation.

8° L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la police d'assurance contre l'incendie concernant l'immeuble vendu incombant au propriétaire. Il en acquittera les primes et cotisations en totalité.

9° L'Acquéreur fera également son affaire personnelle de la police d'assurance concernant les parties de l'immeuble vendu, dont il a la jouissance. Il en acquittera les primes et cotisations.

MP

P

cc CP

### **Article 11 : Prix**

La vente aura lieu moyennant le prix principal de 1.000.000 (un million) d'euros.

Ce prix sera payable de la manière suivante :

- à concurrence de 200.000 (deux cent mille) euros, comptant à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;
- à concurrence de 800.000 (huit cent mille) euros, au jour de l'entrée en pleine jouissance de l'Acquéreur, ce différé ne donnant pas lieu au versement d'intérêts au profit du Vendeur.

Ce prix inclut un élément mobilier, en l'espèce la cuisine équipée située dans la partie de l'immeuble à usage d'habitation, dont la valeur est fixée à 2.000 (deux mille) euros.

En cas de décès de l'Acquéreur avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants.

Tant qu'il sera débiteur de tout ou partie du solde du prix, l'Acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans l'immeuble vendu, sans le consentement du Vendeur.

### **Article 12 : Conditions de la vente**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit.

À cet égard, le Vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

L'Acquéreur acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

### **Article 13 : Conditions suspensives**

#### *Article 13.1. Conditions relatives à l'absence de remise préalable de la documentation*

La réalisation de la vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- 1° Que la note de renseignement d'urbanisme ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause, à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou de jouissance de l'Acquéreur et à diminuer sensiblement la valeur du bien ;

MP  ee CP

- 2° Que les titres de propriété ne révèlent aucune charge réelle ou servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'Acquéreur ;
- 3° Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'Acquéreur ;
- 4° Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes conventions ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.
- 5° Que l'ensemble des diagnostics techniques imposés par la réglementation en vigueur soit remis par le Vendeur et ne révèle pas de contraintes de nature à mettre en cause, à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou de jouissance de l'Acquéreur et à diminuer sensiblement la valeur du bien.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'Acquéreur.

En conséquence, en cas de défaillance de ces conditions ou de l'une d'entre elles, au jour fixé pour la signature de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement.

L'Acquéreur pourra néanmoins demander la réalisation des présentes conventions en faisant son affaire personnelle des conséquences de la défaillance de la condition.

*Article 13.2 Condition relative à l'exercice du droit de préemption*

La vente ne pourra se réaliser que si les droits de préemption, dont l'immeuble vendu peut faire l'objet ne sont pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption, la présente convention sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisine d'une juridiction en fixation du prix et éventuellement en vue de modifier les conditions de la vente entraînera la caducité du présent acte, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

*Article 13.3. Condition relative à la protection de l'emprunteur immobilier*

L'Acquéreur déclare qu'il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts d'un montant total de 1.000.000 euros, d'une durée d'au moins 20 ans et productif d'intérêts au taux maximum de 1,5 pour cent l'an.

MP       ce      

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts à ces conditions, d'ici le 31 décembre 2016 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée, et les parties seront libres de tout engagement sans indemnité de part et d'autre.

Le ou les prêt(s) seront considérés comme obtenus par :

- La réception par l'Acquéreur des offres de prêts établies conformément à la loi et répondant aux conditions ci-dessus
- L'agrément donnée par les assureurs du (ou : des) emprunteur(s) aux contrats d'assurances, accessoires à ces prêts, et couvrant au minimum le risque de décès ou d'invalidité de l'Acquéreur.

L'Acquéreur devra notifier, au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par remise en mains propres contre décharge.

#### **Article 14 : Obligations du vendeur**

Le Vendeur oblige, par le présent acte, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou majeurs protégés.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'Acquéreur.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble objet du présent acte.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, les diagnostics techniques ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres sollicités par le notaire.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au fichier immobilier.

Il s'engage à entretenir l'immeuble et à ne pas en modifier l'usage et la consistance.

Il déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une exploitation classée susceptible d'entraîner un risque de pollution.

#### **Article 15 : Intervention du conjoint**

Au présent acte intervient Mme Chantal CLEMENCET, conjointe du vendeur, laquelle, après avoir pris connaissance du présent acte, déclare donner son consentement à la vente conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article 215 du Code civil, le bien vendu constituant le logement de la famille.

MP

CP  
CC CP

**Article 16 : Communication**

Jusqu'à la signature de l'acte authentique, toute communication, écrite ou verbale, relative à la vente, devra faire l'objet d'une concertation préalable entre le Vendeur et l'Acquéreur et tout communiqué écrit devra être rédigé conjointement par les parties.

**Article 17 : Frais**

Les frais et honoraires liés à la rédaction du présent acte seront supportés par moitié par les parties.

**Article 18 : Election de domicile**

Pour l'exécution du présent acte les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

**Article 19 : Affirmation de sincérité**

Les parties déclarent sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Fait à Poussard

Le 14/10/2016

En 4 exemplaires

Monsieur **Patrick CLEMENCET**



Monsieur **Mathias PARENT**



Mademoiselle **Caroline PARENT**



Madame **Chantal CLEMENCET**



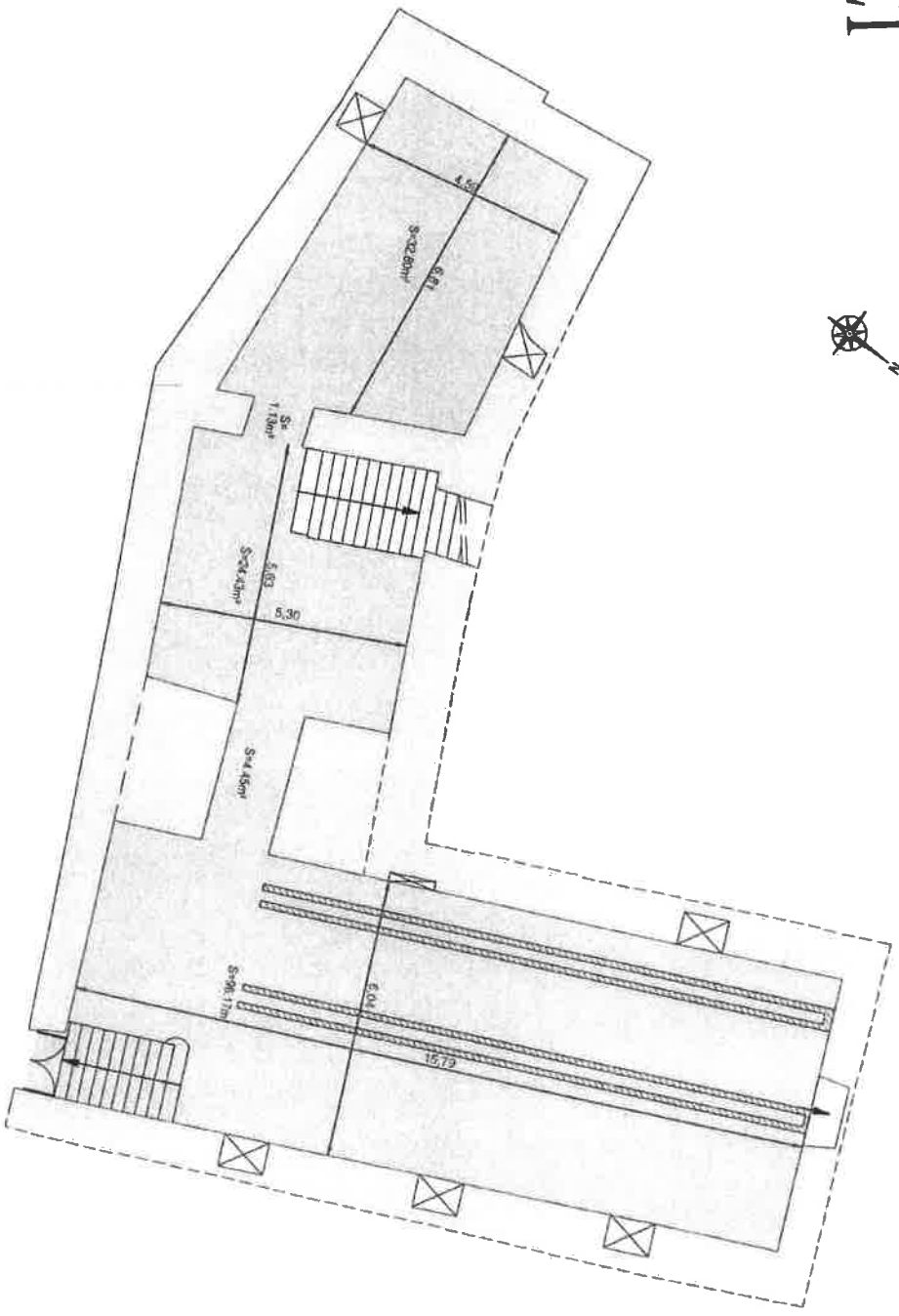
# Domaine CLEMENCET

## Détail des Surfaces

1  
2  
3  
4  
5  
6

Recapitulatif des Surfaces	
Surfaces Utiles	158,98m <sup>2</sup>

Nota : Relevé bâtiment effectué en Octobre 2010.



MP ce p 10

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR  
COMMUNE DE POMMARD (21630)  
PLACE DE L'EUROPE

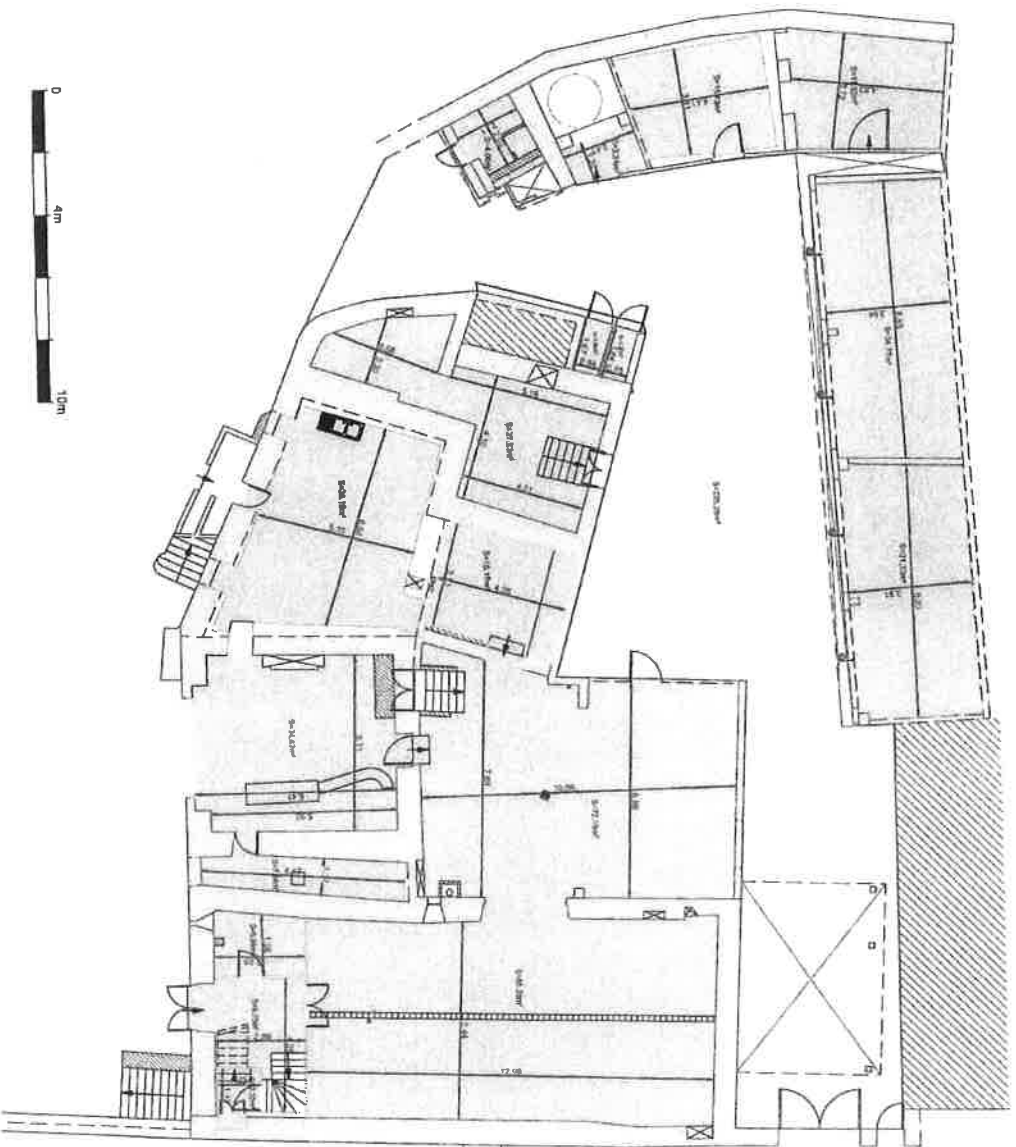
Rez-de-Chaussée

# Domaine CLEMENCET

## Détail des Surfaces

Récapitulatif des Surfaces	
Surfaces Utiles	403.43m <sup>2</sup>

Nota : Relevé bâtiment effectué en Octobre 2010.



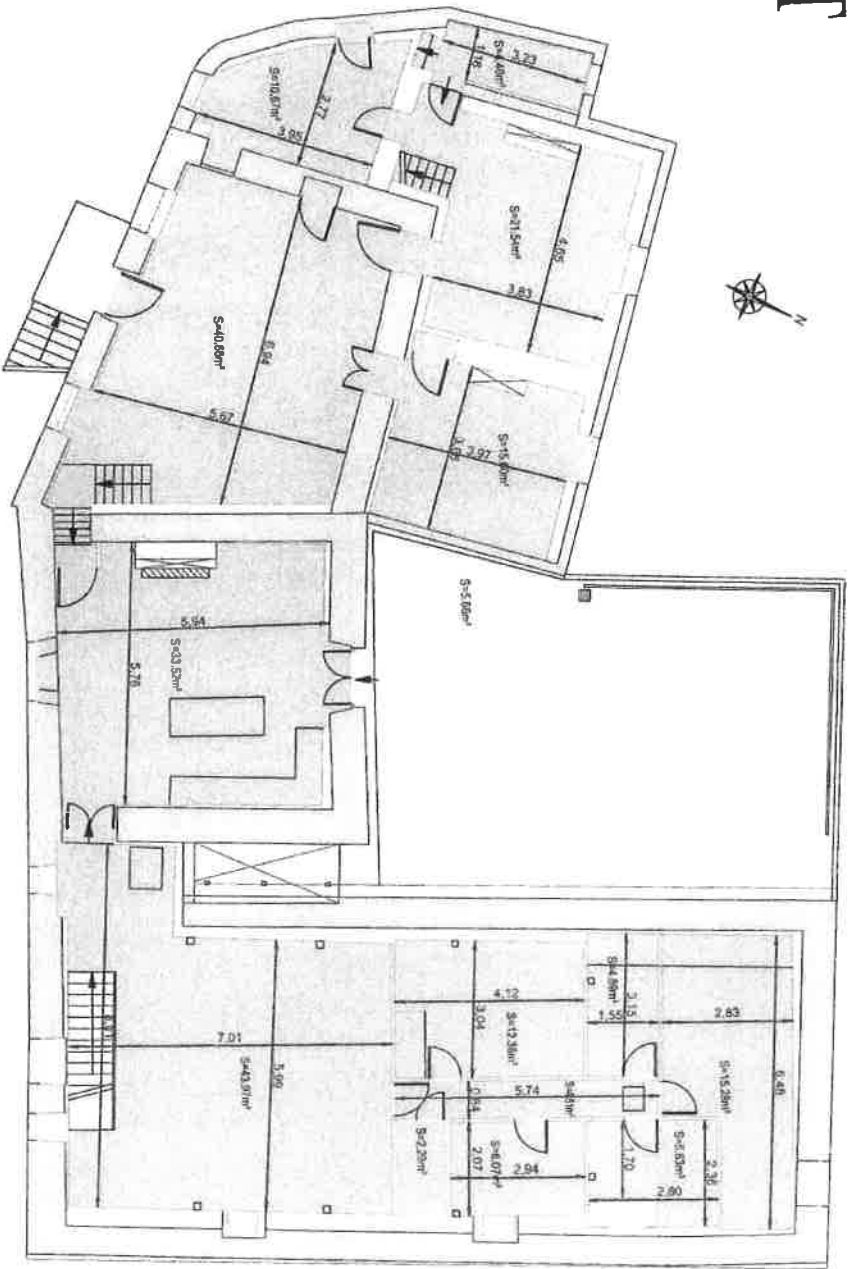
MP  
*[Handwritten signature]*

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR  
 COMMUNE DE POMMARD (21630)  
 PLACE DE L'EUROPE

# Domaine CLEMENCET

## Détail des Surfaces

Premier Étage



Récapitulatif des Surfaces	
Surfaces Utiles	221.77m²

Nota : Relevé bâtiment effectué en Octobre 2010.

*MP*  
*ce*

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR  
COMMUNE DE POMMARD (21630)  
PLACE DE L'EUROPE

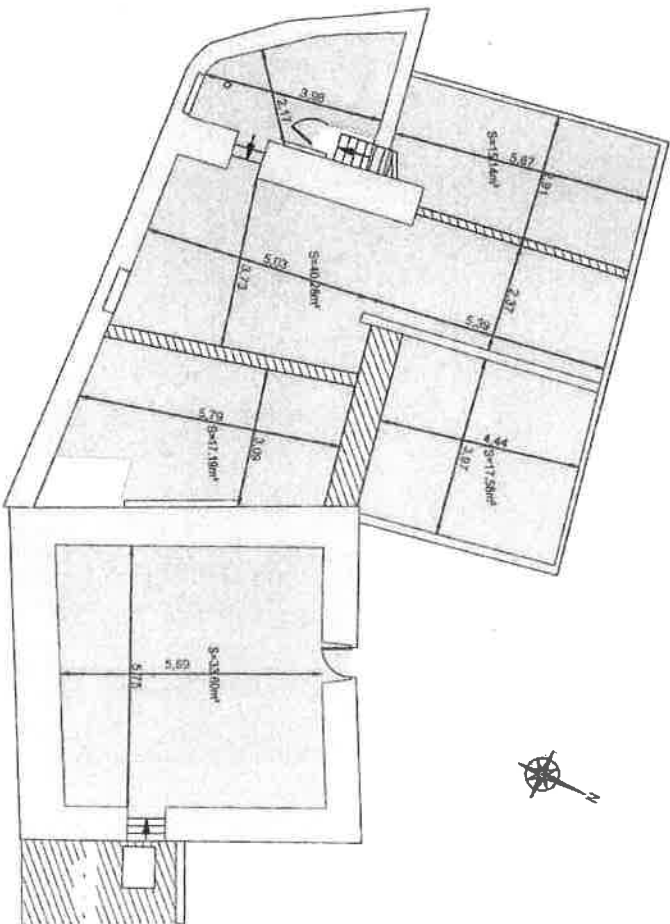
Combles

# Domaine CLEMENCET

## Détail des Surfaces

Récapitulatif des Surfaces	
Surfaces Utiles	123,78m <sup>2</sup>

Nota : Relevé bâtiment effectué en Octobre 2010.



MP ~~ae~~ CP