

**DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME**

**ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT**

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 10.257

L'An deux Mille Dix, le 22 octobre à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 15 octobre 2010

DATE D'AFFICHAGE

Le 15 octobre 2010

ETAIENT PRESENTS : M. QUENTIN, M. GIRAUD, M. SIMONNET, Mme PELTIER, M. BESSON, Mme LECOMTE, M. FILOCHE, Mme WILLMANN, Mme CIRAUD-LANOUE, Mme DAUZIDOU, adjoints,

Mme BARRAUD DUCHERON, M. CAU, M. CHABASSE, M. COASSIN, M. DENIS, Mme DESCHANP, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme FAUQUET-MOLL, M. GUIARD, M. LABIA, Mme LEFEBVRE, Mme MAIRE, M. MEGLIO, M. MERLE, M. PATRUX, M. PAVON, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, M. SERVIT, conseillers municipaux,

ETAIENT REPRESENTES : M. LAPOUGE représenté par M. GUIARD
M. PRUDENCIO représenté par Mme DUMAS

ETAIT ABSENT-EXCUSE : Néant

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 31
Nombre de votants : 33

Mme DESCHANP a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : Cession de parcelles sises 65 et 67, rue Font de Cherves à Royan à la Société TPS IMMO

RAPPORTEUR : Madame PELTIER

VOTE : 1 Abstention
Unanimité des Suffrages exprimés

Par délibération en date du 11 décembre 2008, le conseil municipal avait autorisé Monsieur le Maire, à conclure et signer la promesse unilatérale de vente à intervenir avec la société TPS IMMO, ainsi que le projet de contrat préliminaire de réservation.

Cette vente venait conclure la procédure de consultation réalisée en 2007. Au terme de la consultation, l'offre de la société TPS IMMO a été retenue. La société s'est engagée à construire 2.594 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), comprenant :

- trente logements environ, dont six logements « aidés »,
- deux locaux commerciaux d'une surface totale de 300 m²,
- un poste de Police Municipale de 83 m², avec trois places de stationnement,
- cinquante places de stationnement couvertes à usage public,
- trente-deux places de stationnement privé.

TPS IMMO se proposait d'acquérir le terrain au prix de neuf cent quarante mille euros hors taxes (940.000 € H.T.), sous conditions suspensives de l'obtention d'un prêt bancaire d'un montant de un million six cent mille euros (1.6000.000 €), de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, de la pré-commercialisation par contrat de réservation, à hauteur de 60 %, incluant le local de Police et les parkings.

La promesse de vente disposait d'un délai de validité de dix-huit mois. Or, la réitération par acte authentique n'a pu être réalisée dans les délais, compte tenu de la survenance d'un contentieux.

Dès lors, il est proposé au conseil municipal de délibérer à nouveau pour autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint à signer l'acte authentique aux conditions initialement prévues.

Par ailleurs, les deux terrains sont cadastrés section AK n° 372 et n° 373. L'acte authentique prévoit l'annulation de la division en trois lots de la parcelle cadastrée AK 373. En effet, la division n'a plus raison d'être, compte tenu de l'unification de tous les lots entre les mains de la commune et la disparition du besoin de distinguer les parties affectées aux différents propriétaires et des parties communes.

La Ville de Royan souhaite, en accord avec la société TPS IMMO, que préalablement à la vente, il soit procédé à l'annulation de l'état descriptif de division.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou son Premier Adjoint, agissant par délégation, à conclure et à signer l'acte de vente à intervenir avec la société TPS IMMO et désigner l'étude de Maître PLANTIVE comme notaire rédacteur de l'acte.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- OUI l'exposé du rapporteur,
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2007,
- VU les engagements de la société TPS IMMO,
- VU le projet d'acte de vente,
- APRÈS en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à conclure et à signer l'acte de vente à intervenir avec la société TPS IMMO,
- de désigner l'étude de Maître PLANTIVE comme notaire rédacteur de l'acte.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 29 octobre 2010

Pour le Député-Maire,
Le Premier Adjoint
Bernard GIRAUD

AP/JV/

29529 06

L'AN DEUX MILLE DIX,
LE

A ROYAN (Charente-Maritime), 1, Boulevard de Cordouan, au siège de l'Office Notarial de ROYAN, ci-après nommé,

Maître Alain PLANTIVE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle " Philippe LABORDE, Bernard ROME, Alain PLANTIVE, Philippe NAVET, Thierry GILBERT et Hugues LE BRETTEVILLOIS " titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à ROYAN, avec bureaux annexes à GEMOZAC et la TREMBLADE,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" -

La **COMMUNE DE ROYAN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la CHARENTE MARITIME, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de ROYAN, identifiée au SIREN sous le numéro 211703061.

- "ACQUEREUR" -

La Société dénommée **SARL T.P.S. IMMO**, Société à responsabilité limitée au capital de 7.600 EUR, dont le siège est à ROYAN (17200), Place Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 483 693 537 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARENNES.

QUOTITES ACQUISES

La **SARL T.P.S. IMMO** acquiert la toute propriété.

INTERVENTION DU RECEVEUR MUNICIPAL

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu Monsieur Gérard BRANGER à l'effet de quittancer le prix ainsi qu'il sera dit ci-après.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

L'acquéreur :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- qu'il n'est pas concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus le concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

Préalablement à l'acte de vente objet des présentes, les parties ont tout d'abord procédé à l'annulation de l'état descriptif de division portant sur l'immeuble ci-après désigné :

Annulation de l'état descriptif de division

La Commune de ROYAN est propriétaire, ainsi qu'il est dit ci-après sous le titre "EFFET RELATIF" de l'ensemble immobilier ci-après désigné:

A ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200 65 rue Font de Cherves,
Un ensemble immobilier entièrement démoli à ce jour,
Figurant au Cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	373	65 rue Font de Cherves	00ha 05a 55ca

Lot numéro UN (1) :

L'ensemble des locaux du rez-de-chaussée soit :

- Le local à usage de station de lavage et graissage pour véhicules à moteur,
- Le local à usage d'atelier et de réserve,
- Le local à usage de bureau et salon d'attente,
- Le local à usage de toilettes et WC,
- Et le local à usage de chaufferie.

Avec le droit de jouissance et d'usage exclusif de toute la partie de terrain séparant ces locaux de la rue Font de Cherves, cette partie de terrain à usage de piste cimentée de distribution et d'approvisionnement en carburants, avec réservoirs souterrains de carburants,

Et les 340 /1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro DEUX (2) :

L'ensemble des locaux à l'entresol, soit :

- L'appartement composé desdits locaux et comprenant une cuisine, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, WC,
- L'escalier extérieur d'accès à cet appartement sur la rue Font de Cherves, à l'usage exclusif dudit appartement,
- Le droit à la jouissance et à l'usage exclusif de la courrette se trouvant derrière ledit appartement, avec l'abri édifié sur cette courrette.

Et les 360 / 1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro TROIS (3) :

L'ensemble des locaux du premier étage, soit :

- L'appartement composé desdits locaux et comprenant une cuisine, une entrée et dégagement, six pièces, WC et salle d'eau,
- L'escalier d'accès à cet appartement à l'usage exclusif dudit appartement et se trouvant à l'extérieur.

Etant précisé ici que l'accès à ces locaux devra s'effectuer uniquement à partir de l'entrée latérale donnant sur la rue Montmartre.

Et les 300 / 1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tableau récapitulatif

N° des lots	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux
1	RDC	Garage	340 / 1.000 èmes
2	Entresol	Appartement	360 / 1.000 èmes
3	1er	Appartement	300 / 1.000 èmes
TOTAL			1.000 / 1.000 èmes

EFFET RELATIF

- Concernant le lot n°3 :

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître LANSAC, Notaire à ROYAN le 18 août 1989 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 12 septembre 1989 volume 8852, numéro 20.

- Concernant les lots n° 1 et 2 :

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître LANSAC, Notaire à ROYAN le 10 décembre 1990 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 22 janvier 1991 volume 1991P, numéro 499.

Annulation

La division de l'immeuble dont il s'agit en lots n'ayant plus de raison d'être, compte tenu de la réunion de tous les lots entre les mains de la Commune de ROYAN, et la disparition de la nécessité de distinguer entre les parties affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire (parties privatives) et celles affectées à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), l'immeuble construit sur la parcelle sus-visé ayant été démoli,

Le **VENDEUR** entend, d'un commun accord avec l'**ACQUEREUR**, préalablement à la réalisation de ladite vente, supprimer tous les lots sus-désignés et par suite procéder à l'annulation de l'état descriptif de division.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Abel Henri DUFOUR, notaire à ROYAN, le 15 mars 1965, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 28 avril 1965, volume 3476, numéro 6 :

A l'annulation des lots numéro 1 à numéro 3 de l'ensemble immobilier sus-désigné, soit la totalité des lots ;

A leur remplacement par un immeuble désigné de la manière suivante :

DESIGNATION

A ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200 65 rue Font de Cherves,

Un terrain

Figurant au Cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	373	65 rue Font de Cherves	00ha 05a 55ca

Publication

Les parties requièrent expressément la publication à la conservation des hypothèques de la présente annulation d'état descriptif de division. En outre, il en sera fait une copie destinée au service du cadastre.

Frais

La présente annulation supporte le salaire fixe du conservateur des hypothèques. Les frais de cette annulation seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE ROYAN **est représentée** à l'acte par :
Monsieur Didier QUENTIN, domicilié à ROYAN (17200), Hôtel de Ville,
Agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune,

- La Société dénommée SARL T.P.S. IMMO **est représentée** à l'acte par :
Monsieur Michel POINOT, domicilié à ROYAN (17200) 138 rue Gambetta,
Agissant en sa qualité de gérant de ladite société,
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des Statuts

DELIBERATION MUNICIPALE - AVIS DES DOMAINES

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du _____ visée par la Sous-Préfecture de ROCHEFORT le _____, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

La délibération a été prise au vu de l'avis du service des domaines en date du _____ dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L. 2121-25 du Code des généralités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus-visé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

TERMINOLOGIE

Le vocable de dénomination globale qui sera employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "vendeur" désigne la Commune.
- Le mot "acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "bien" ou "biens" ou "immeuble" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobiliers", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN

A ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200 65-67 rue Font de Cherves,
Un terrain,
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	372	67 rue Font de Cherves	00ha 11a 26ca
AK	373	65 rue Font de Cherves	00ha 05a 55ca

Total surface : 00ha 16a 81ca

ETANT ICI PRECISE que les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée Section AK n° 373 ont été démolies par l'**ACQUEREUR** en juin 2009 suivant permis de démolir délivré par la Mairie de ROYAN en date du 27 février 2009 sous le numéro PD 017306 0800007, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en toute propriété du **BIEN** sus-désigné.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

- Concernant la parcelle cadastrée Section AK n° 372 :
ACQUISITION suivant acte reçu par Maître DUFOUR, Notaire à ROYAN le 7 janvier 1988 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 12 février 1988 volume 8379, numéro 9.

- Concernant la parcelle cadastrée Section AK n° 373 :

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître LANSAC, Notaire à ROYAN le 18 août 1989 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 12 septembre 1989 volume 8852, numéro 20.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître LANSAC, Notaire à ROYAN le 10 décembre 1990 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 22 janvier 1991 volume 1991P, numéro 499.

ANNULATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION établi ci-avant aux termes des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix hors taxe de NEUF CENT QUARANTE MILLE EUROS (940.000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

I- PARTIE PAYEE COMPTANT

La somme de QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (470.000,00 EUR) formant partie du prix de la présente vente a été payée comptant par L'**ACQUEREUR** au Maire et au Receveur Municipal qui le reconnaissent et lui en consentent bonne et valable quittance d'autant.

Observation étant ici faite que cette somme a été payée en totalité par la comptabilité du notaire soussigné.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

II- PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au solde du prix soit la somme de QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (470.000,00 EUR), l'**ACQUEREUR** s'oblige à le payer au **VENDEUR** ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, au plus tard à la livraison au profit de la commune de ROYAN des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier à édifier sur le terrain objet de la présente vente, savoir:

- un local de police d'une superficie de 83m² environ au rez-de-chaussée de l'immeuble à construire, et trois parkings.
- Un parking couvert en sous-sol (niveau R-1) comprenant 50 places de stationnement (ledit parking couvrant les besoins d'autres utilisateurs que les usagers de l'immeuble).

Tels que ces locaux ont fait l'objet d'un contrat de réservation entre la société TPS IMMO et la commune de ROYAN en date du 27 février 2009.

CAUTION BANCAIRE

Par suite de ce cautionnement bancaire, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire.

Il demeure expressément convenu entre les parties :

1) Que le paiement du solde du prix sera fait par la comptabilité du notaire soussigné.

2) Qu'à défaut de remise des biens immobiliers objets du contrat de réservation ci-dessus énoncé au plus tard le _____, le prix deviendra immédiatement exigible par l'**ACQUEREUR** ou la **CAUTION** qui renonce à tous bénéfices de discussion ou de division.

3) Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

Enfin le solde du prix deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable si bon semble au **VENDEUR** en cas de redressement, liquidation judiciaire, procédure similaire, ou encore en cas de déconfiture de l'**ACQUEREUR**.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques de MARENNES.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

Exonération de plus values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Les parties ont conclu un avant-contrat sous seing privé en date du 27 février 2009, enregistré au Service des Impôts de ROYAN le 2 mars 2009, Bordereau 2009/242, case n°12.

En application de l'instruction fiscale 3 A-3-10 du 15 mars 2010, les parties décident d'appliquer les règles fiscales de TVA qui existaient lors de la signature de cet avant-contrat, avant la publication de la loi de finances rectificative pour 2010 n°2010-237 du 9 mars 2010 (article 16).

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre des dispositions de l'article 257-7, 1 « a » du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** déclare, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain est destiné par lui à la construction d'un bâtiment collectif dont les trois quarts au moins de la superficie totale seront affectés à usage mixte et qui couvrira avec ses dessertes, parkings, cours et jardins la totalité dudit terrain.

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

- Qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits, ayant été averti par le Notaire soussigné des sanctions encourues en cas de non exécution de cette obligation, ce qu'il reconnaît expressément.

Conformément aux dispositions de l'article 285-3° du Code général des impôts, l'**ACQUEREUR** est le redevable légal de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** objet des présentes n'ayant pas été placé jusqu'à ce jour dans le champ d'application de l'article 257-7° du Code général des impôts. En conséquence il acquittera cette taxe sur imprimés CA3/CA4 auprès de la recette des impôts de ROYAN (17200) 1 rue des Cormorans.

Etant observé qu'il se conforme aux obligations faites par l'article 290 du Code général des impôts et particulièrement qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du Code général des impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts de ROYAN (17200) 1 rue des Cormorans où son numéro d'identification est 483693537.

Droits

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

- Le prix de vente hors taxe, soit : NEUF CENT QUARANTE MILLE EUROS (940.000,00 EUR).

Assiette taxable : NEUF CENT QUARANTE MILLE EUROS (940.000,00 EUR).

Détermination de la T.V.A.

Prix T.T.C.	1.124.240,00
T. V. A.	184.240,00 EUR

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-dessus :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

. Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,

. Soit même de la surface du **BIEN** vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de L'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** précise :

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location.

BORNAGE**OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par le Cabinet CIRAUD-LANOUE, Géomètre-Expert à ROYAN (17200), et le procès-verbal est demeuré ci-joint et annexé après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME****Enonciation des documents obtenus**

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

- certificat d'urbanisme d'information délivré par la Mairie de ROYAN en date du 12 mars 2009,

- courrier de renseignements d'urbanisme délivré par la Mairie de ROYAN en date du 20 mars 2009,

- arrêté d'alignement délivré par la Mairie de ROYAN en date du 10 avril 2009,
- certificat de numérotage délivré par la Mairie de ROYAN en date du 17 mars 2009.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents sus-visés, sans recours contre le **VENDEUR** qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS****Dispositions générales :**

Le Notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du service des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet.
 - 1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - 2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Raccordement aux réseaux :

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par l'**ACQUEREUR**, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel.

Assurance-construction :

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :

Le Notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-7 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le Notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré le 27 septembre 2009 par la Mairie de ROYAN sous le numéro PC 0133060900052.

Une copie de ce permis est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Il est fait observer que l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain a été respectée, ainsi constaté par un procès-verbal dressé par Maître

Huissier de Justice à _____ le _____

Une copie de ce procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

RECOURS ET LEVEE DU RECOURS

Le permis de construire ci-dessus visé a fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir enregistré au Greffe du tribunal administratif de POITIERS le 28 septembre 2009 sous le numéro 0902230-1.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

La Commune de ROYAN :

- est concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit en date du 27 octobre 2008, ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral en date du 13 Février 2006 modifié par arrêté préfectoral numéro 08-4193 en date du 27 octobre 2008 portant mise à jour de la liste des communes, arrêté préfectoral n°08-4189 en date du 27 octobre 2008, prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels portant sur les risques d'incendies de forêt et littoraux et arrêté n°08/4205 en date du 27 octobre 2008.

Une copie de chaque arrêté est demeurée ci-annexée après mention.

- a fait l'objet de divers arrêtés au titre des catastrophes naturelles dont la liste est demeurée ci-annexée après mention.

A ce titre, le **VENDEUR** a fourni un "état des risques naturels et technologiques" en application des articles L125-5 et R125-26 du Code de l'Environnement. Ce document signé par le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** est demeuré ci-annexé après mention.

L'**ACQUEREUR** déclare s'être personnellement informé des contraintes liées à la localisation du bien objet de la vente à l'intérieur de ce plan de protection et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a établi aucune déclaration de sinistre au titre des catastrophes naturelles et, au surplus, ne pas avoir reçu d'information sur un éventuel sinistre du chef du ou des anciens propriétaires.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré du chef de la Commune de ROYAN ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

- Concernant la parcelle cadastrée Section AK n° 372 :

Le **BIEN** a été acquis des Consorts QUINCARLET,

Suivant acte reçu par Maître DUFOUR Notaire à ROYAN, le 7 janvier 1988.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT QUATRE-VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT DEUX CENTS (182.938,82 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 12 février 1988 volume 8379, numéro 9.

- Concernant la parcelle cadastrée Section AK n° 373 :

• Pour partie :

Le **BIEN** a été acquis de Monsieur Romain Léonce VARAILLON, expert foncier, et Madame Andrée Louise DELACROIX, sans profession, son épouse, demeurant à RIBERAC (24),

Suivant acte reçu par Maître LANSAC Notaire à ROYAN, le 18 août 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE NEUF MILLE CINQ CENT SEIZE EUROS ET SOIXANTE QUINZE CENTS (69.516,75 EUR) payé comptant après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 12 septembre 1989 volume 8852, numéro 20.

- Le surplus :

Le **BIEN** a été acquis de la société dite "COMPAGNIE DE RAFFINAGE ET DE DISTRIBUTION TOTAL FRANCE" société anonyme ayant son siège à LEVALLOIS PERRET (92) 84 rue de Villiers, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 542034921,

Suivant acte reçu par Maître LANSAC Notaire à ROYAN, le 10 décembre 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT ONZE MILLE SEPT CENT QUARANTE CINQ EUROS ET TREIZE CENTS (111.745,13 EUR) payé comptant après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 22 janvier 1991 volume 1991P, numéro 499.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

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.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : Place Charles de Gaulle 17200 ROYAN constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Philippe LABORDE, Bernard ROME, Alain PLANTIVE, Philippe NAVET, Thierry GILBERT et Hugues LE BRETTEVILLOIS, Notaires associés à ROYAN (Charente-Maritime), 1, Boulevard de Cordouan. Téléphone : 05.46.39.06.66 Télécopie : 05.46.38.75.24. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales et commune, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne les personnes morales sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE, et pour la commune au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE sur seize pages.

Comprenant

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.