

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 18.130

L'An Deux Mille Dix-Huit, le 22 novembre, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 16 octobre 2018

DATE D'AFFICHAGE

Le 16 octobre 2018

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Dominique BERGEROT, M. Daniel COASSIN, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, Mme Alexandra COUDIGNAC, M. Jean-Michel DENIS, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Bruno JARROIR, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Didier QUENTIN, M. Thierry ROGISTER, Mme Eva ROY, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : Mme Nelly SERRE représentée par M. Patrick MARENGO
Mme Marie-Claire SEURAT représentée par Mme COUDIGNAC
M. Pierre PAPEIX représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Nancy LEFÈBVRE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 32

M. Julien DURESSAY a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : VENTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « JULES FERRY » AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ
LG PARTICIPATIONS - SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

RAPPORTEUR : M. LOUX

VOTE : 2 abstentions
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

La Ville est propriétaire d'un ensemble immobilier dit « École Jules Ferry » anciennement composé d'une école maternelle et d'une école primaire, cadastré section AK n°177 et n°178 d'une superficie de 6.946 mètres carrés, situé rue des Écoles et rue de la Terrasse à ROYAN.

Par délibération en date du 7 novembre 2016 et du 22 novembre 2018 la Ville a procédé à la désaffectation puis au déclassement du bien, permettant ainsi sa vente.

Après procédure de mise en concurrence, la Ville de ROYAN a retenu le projet de la Société LG PARTICIPATIONS, ou toute société s'y substituant, prévoyant les engagements suivants :

- Création d'un axe structurant reliant la rue des Écoles et la rue de la Terrasse,
- Préservation du bâtiment rectangulaire à deux niveaux côté sud, rue de la Terrasse et du pavillon central,
- Maintien en propriété communale du bâtiment rectangulaire côté sud, rue de la Terrasse, et le foncier attaché, rétrocession à la Commune de la voirie et du futur parc boisé,
- Réalisation de 50 logements dont 15 à usage locatif social, ainsi que la réhabilitation du pavillon central destiné à la réalisation d'un site d'activités tertiaires,
- Une attention toute particulière sera apportée au traitement des espaces et à la création d'un espace vert boisé en partie sud,
- L'ensemble du projet devra recevoir l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Le prix proposé est 2.200.000 €. Par un courrier en date du 10 septembre 2018, France Domaine a estimé cette offre conforme à la valeur du bien.

Les parties ont convenu de la rédaction du projet de compromis de vente joint, retraçant les engagements de chaque partie.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver le compromis de vente à intervenir avec la Société LG PARTICIPATIONS et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à le signer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le projet de compromis
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver le compromis de vente à intervenir avec la Société LG PARTICIPATIONS pour la cession de l'ensemble immobilier « Jules Ferry »,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer le compromis.

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 26 novembre 2018
Certifié Conforme

Pour le Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint,
Jean-Paul CLECH

Mairie de Royan le
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général des Services
HUBERT THOMAS



Le 10/09/2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat
24 Avenue de Fathly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la
Charente Maritime

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Fablenne Gabillet
Téléphone : 05 46 34 61 73
Courriel : ddfip17.pgp.domaine@dgifip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : RC 2018-17-306V1527- 87 Z 82

Monsieur le Maire de Royan

AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	Terrain
ADRESSE DU BIEN :	Rue des écoles et rue de la terrasse à Royan
VALEUR VÉNALE :	Le prix envisagé pour la transaction, 2 200 000€, est conforme à la valeur du bien estimée en charge foncière

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ROYAN

AFFAIRE SUIVIE PAR : SYLVIE DUGUET

2 - Date de consultation : 17/08/2018

Date de réception : 17/08/2018

Date de visite : Bien non visité

Date de constitution du dossier « en état » : 17/08/2018

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE -- DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un terrain communal bâti (ancienne école), en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 53 logements (dont 16 destinés au social locatif) et un site d'activités, dans le cadre du projet Jules Ferry, porté par la société LG Participation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

Dans le centre, à environ 400 mètres de la plage, parcelles cadastrées section AK n° 177p et 178, formant une unité foncière de 6 090 m². Sur ce terrain disposant de deux façades sur rue, est édifié un ensemble immobilier affecté à un groupe scolaire constitué de bâtiments construits en 1947, en pierre, couverture tuile.

Une partie de ces bâtiments sera conservée pour être réhabilitée.

Trois autres bâtiments seront créés dont un, incorporant le rez de chaussée d'un bâtiment existant.

L'ensemble du projet représente une SDP de 5 200 m².

Sur les 5 200 m² de surface de plancher du projet 4 324 m² sont destinés à la réalisation de logements et 876 m², compris dans le bâtiment central à réhabiliter, sont destinés à la réalisation d'un site d'activités. Sur les 4 324 m² de logements, 800 m² seront affectés aux logements locatifs sociaux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien appartenant à la commune de Royan. Bien estimé libre d'occupation.
Origine de propriété : ancienne.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Royan, modifié le 13/03/2014 :

- Parcelle AK 177, zone Ub, caractérisée par un habitat continu, implanté à l'alignement. La hauteur des constructions ne peut excéder quatre étages sur rez de chaussée simple.
- Parcelle AK 178, zone Uaa, correspondant aux quartiers reconstruits de Royan soumis à des règles d'architecture spécifiques.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par les méthodes de comparaison et du compte à rebours.

Après enquête, compte tenu des caractéristiques du bien, et du projet tel qu'il est présenté en paragraphe 4, le prix envisagé de 2 200 000€, pour 5 200 m² de SDP, est conforme à la valeur du bien estimée en charge foncière.

12- DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

13- OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

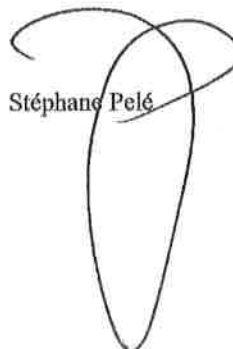
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
L'Adjoint au Directeur du Pôle Animation et Expertise

Stéphane Pelé



TG/JV/

218299101

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE**

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

**Maître Thierry GILBERT, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à
Responsabilité Limitée dénommée «NOT'ATLANTIQUE» titulaire d'un Office
Notarial dont le siège social est à ROYAN, avec bureaux annexes à
MESCHERS-SUR-GIRONDE, GEMOZAC et LA TREMBLADE,**

Reçoit l'acte authentique de COMPROMIS suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La **COMMUNE DE ROYAN**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la CHARENTE-MARITIME, dont l'adresse est à ROYAN (17200), 80 avenue de Pontailac, identifiée au SIREN sous le numéro 211703061.

ACQUÉREUR

La Société dénommée **LG PARTICIPATIONS**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000,00 €, dont le siège est à ROYAN (17200), 2 avenue de la Grande Conche, identifiée au SIREN sous le numéro 778116855 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES.

Ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, ainsi qu'il est dit ci-après au paragraphe « FACULTE DE SUBSTITUTION ».

QUOTITES ACQUISES

La société LG PARTICIPATIONS acquiert la pleine propriété du BIEN.

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 :

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

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

LES PARTIES ONT TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

La Commune de ROYAN est propriétaire de l'ancien groupe scolaire Jules Ferry sis rue des Ecoles à ROYAN (17200), en cours de déclassement d'un commun accord entre l'Education Nationale et la Ville de ROYAN.

Cette dernière a décidé d'aliéner ce bien communal au profit d'un opérateur privé.

La Commune de ROYAN a élaboré un projet de cahier des charges en 6 points, demeuré ci-annexé, afin d'assortir la vente de conditions d'ordre privé qui traduisent l'expression des constats et analyses réalisés par les élus et les services.

Ces conditions sont les suivantes :

1°) L'assiette foncière est issue d'un processus d'enclavement et aboutit à un « isolat » constitué d'un plateau artificiel présentant d'importants dénivelés à son périmètre. Pour ouvrir ce clos et irriguer le nouveau quartier, l'opérateur devra réaliser une voirie publique reliant la rue de la Terrasse et la rue des Ecoles.

2°) Le domaine bâti de l'Ecole, hétérogène, est issu des modèles architecturaux types de l'Education Nationale, implantés sur l'ensemble du territoire national, incarnation de « l'école de Jules Ferry ». Par conservation et/ou reconversion, partielle ou complète, de ce bâti, l'opérateur devra assurer la continuité de la mémoire collective de ce site.

3°) Dans un environnement d'habitations et d'activités essentiellement privées et individuelles, l'enclave « école de Jules Ferry » constituait un pôle public. Pour maintenir cette coexistence public/privé, l'opérateur devra offrir une surface bâtie et/ou foncière maintenue en propriété communale.

4°) Le tissu urbain avoisinant étant principalement constitué d'habitations de petites dimensions, exception faite de l'immeuble collectif limitrophe de la promotion Vinci, le plan de composition tiendra compte de ces voisinages, et ne contiendra pas plus de 65 logements.

5°) Une attention particulière sera apportée par l'opérateur sur le traitement des espaces extérieurs, les abords des bâtiments et les arbres à conserver, voire à planter, afin de maintenir le couvert végétal de ce quartier.

6°) Le projet, au regard de l'intérêt du site, de sa situation géographique, verra son permis de construire élaboré en concertation avec M. l'Architecte des Bâtiments de France.

La société LG PARTICIPATIONS, acquéreur aux présentes, a élaboré une proposition qui comprend :

1 - Un axe structurant à créer reliant la Rue des Ecoles et la rue de la Terrasse.

2 - La préservation du bâtiment rectangulaire à deux niveaux côté Sud rue de la Terrasse (E), du pavillon central à étage (D), y compris couverture et soubassement sur rez-de-chaussée et l'étage sous combles (sauf les ailes qui seront déconstruites), des clôtures Sud et Est et de la façade du logement du gardien qui sera incorporée aux constructions à créer.

3 - Le maintien en propriété communale, du bâtiment rectangulaire, côté Sud, rue de la Terrasse et le foncier attaché, la rétrocession à la Commune de la voirie et du futur parc boisé.

4 - La réalisation de 50 logements dont 15 à usage locatif social (A, B & C), ainsi que la réhabilitation du pavillon central (D) destiné à la réalisation d'un site d'activités tertiaires,

5 - Une attention toute particulière est apportée au traitement des espaces et à la création d'un espace vert boisé en partie Sud.

6 - Composition élaborée en concertation avec M. l'Architecte des Bâtiments de France.

La représentation de la proposition de la société LG PARTICIPATIONS est matérialisée dans un document synthétique demeuré ci-annexé, qui comprend les éléments suivants :

* une note architecturale,

* un plan de masse.

Cette offre de la société LG PARTICIPATIONS prévoit également de :

- Limiter la surface de plancher à **5200m²**, dont **4324m²** destinés à la réalisation de logements neufs et **876m²** compris dans le pavillon à réhabiliter.

- Réaliser la construction de **53 logements** comprenant **16** logements à usage locatif social répartis dans l'ensemble du projet. Réhabiliter le pavillon central destiné à la réalisation d'un site d'activités. Les parkings ou garages nécessaires à la réalisation de ce nouveau quartier, et en conformité avec le PLU, seront réalisés pour l'essentiel dans l'emprise du bâtiment. Seront également créés des parkings aériens le long des voies et à l'arrière du bâtiment central. Pour l'instant, leur nombre n'est pas défini.

- Préserver le bâtiment existant situé au Sud de la rue de la Terrasse pour être conservé dans le patrimoine de la Commune. Ce bâtiment, de belle construction, développe une superficie de plancher de 452m² sur deux niveaux, bâtiment auquel sera attaché une superficie de terrain de 856m² environ.

- Prendre à sa charge l'intégration de ce bâtiment dans le projet, par l'accessibilité à la voirie et aux réseaux à créer, assurer la déconstruction des locaux les jouxtant ainsi que la remise en état des désordres extérieurs.

La Commune de ROYAN a en outre précisé à la société LG PARTICIPATIONS divers points à respecter dans le cadre de son projet immobilier, savoir :

* le bâtiment restant la propriété de la Ville de ROYAN (bâtiment E sur le plan) devra être restitué dans sa configuration d'origine par l'ACQUEREUR, après déconstruction des bâtiments jointifs et ajouts architecturaux (préau). L'ACQUEREUR devra si nécessaire réparer les dommages causés sur le bâtiment conservé lors des opérations de démolition.

* Les voies ayant vocation à être rétrocédées devront respecter le cahier des charges de la collectivité.

* Les espaces verts devront être entièrement arborés et plantés lors de la demande d'incorporation dans le domaine public.

* Les plantations actuelles devront être conservées dans la mesure du possible.

CECI EXPOSE, il est passé au compromis de vente objet des présentes.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du _____ télétransmise à la Préfecture de la CHARENTE-MARITIME le _____, dont une ampliation est annexée.

La 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 général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du _____ dont une ampliation est annexée.

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 devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE ROYAN est représentée à l'acte par

- La Société dénommée LG PARTICIPATIONS est représentée à l'acte par

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, 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.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, 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.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'ACQUEREUR, la pleine propriété du BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A **ROYAN (CHARENTE-MARITIME) (17200) 18 Rue des Ecoles**,
Divers bâtiments constituant l'ancien groupe scolaire Jules Ferry,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	178	18 rue des Ecoles	00 ha 04 a 14 ca
AK	177p	18 rue des Ecoles	00 ha 56 a 76 ca

Total surface : 00 ha 60 a 90 ca

ETANT ICI PRECISE que ces surfaces sont pour l'instant théoriques, tant que les bâtiments situés sur le tracé des voies ne sont pas démolis. L'implantation des bâtiments pouvant en effet varier et entraîner des modifications de répartition des surfaces des parcelles créées issues de la parcelle cadastrée Section AK n°177.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Il est convenu entre les parties que les bâtiments objets des présentes devront être évacués des biens meubles.

La Commune de ROYAN s'engage :

- à supprimer les conséquences des dégradations commises avant la signature de l'acte authentique de vente,
- à maintenir le clos et le couvert des bâtiments conservés, afin d'éviter de nouvelles dégradations.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée Section AK n°177 est d'une contenance totale de soixante-cinq ares trente-deux centiares (00ha 65a 32ca) de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du VENDEUR par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente. Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les PARTIES, lequel est annexé.

EFFET RELATIF

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN à compter du 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 étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

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

- 1- le prix principal de **DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (2 200 000,00 EUR)**.
- 2- Et l'obligation pour l'ACQUEREUR de procéder aux travaux de démolition des parties annexes du Bâtiment E, restant la propriété du vendeur ;
L'ACQUEREUR s'engage à la remise en état des extérieurs du bâtiment (dommages causés lors de la démolition) ainsi qu'à la remise en état des terres sur l'ensemble de la parcelle restant la propriété de la Commune de ROYAN.
Il s'engage également à prévoir en limite de la propriété les branchements aux divers réseaux (eau, électricité, tout à l'égout, télécom).
L'estimation de l'ensemble de ces travaux est évaluée à la somme de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 EUR).

L'acquéreur s'oblige à prendre toutes les mesures et précautions nécessaires afin que ces travaux de démolition n'entraînent pas de nuisances particulières **aux propriétés avoisinantes** et au surplus du bâtiment restant la propriété du vendeur.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les PARTIES soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUEREUR, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR que tout versement effectué directement par lui au VENDEUR, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

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.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :	2 200 000,00 EUR
DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS	
Obligation mise à la charge de l'acquéreur
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte de vente :
- la provision sur frais du prêt envisagé :	MEMOIRE

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.

Le total s'établit à la somme de : SAUF MEMOIRE

.....

REALISATION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée au moyen de fonds personnels ou assimilés.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées 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 VENDEUR 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.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le 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 de l'ACQUEREUR, 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 l'ACQUEREUR entend donner.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire avant le

pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante : CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER devant comprendre :

- 5.200 m² de plancher, dont 4.324 m² destinés à la réalisation de logement neufs, et 876 m² compris dans le pavillon à réhabiliter,
- 53 logements, comprenant 16 logements à usage locatif social.

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 et ce dans le **délai de SIX (6) mois** à compter de ce jour, 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 l'ACQUEREUR à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'ACQUEREUR 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. L'ACQUEREUR 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.
 - 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 comme caduques sauf si l'ACQUEREUR 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.

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 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.

Permis non assorti d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

Le permis de construire ne devra pas être assorti d'une demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.

Compte tenu de la localisation, la nature ou l'importance des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages, les travaux affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures préfectorales de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée.

La présence d'un tel diagnostic rendra les présentes caduques, sauf à ce que l'ACQUEREUR renonce de à se prévaloir de cette condition suspensive.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'ACQUEREUR devra faire procéder au retrait de ce permis.

Condition suspensive de désamiantage

Pour le cas où le diagnostic amiante révélerait la présence d'amiante, le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive que le cout du retrait et traitement des matériaux ne dépasse pas un budget de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR), sur la base de devis approuvés par les deux parties.

Condition suspensive logements PLS-ANAH

Les présentes sont consenties sous la condition suspensive que le projet comporte SEIZE (16) logements destinés au parc locatif social, ces logements devant s'inscrire dans le cadre des financements PLS ou conventionnements ANAH à destination des particuliers.

AUTORISATIONS & POUVOIRS

A compter de la signature des présentes et en vue de l'opération que l'ACQUEREUR projette, le VENDEUR :

- autorise expressément l'ACQUEREUR à pénétrer et circuler librement sur les parcelles, faire à ses frais toutes investigations de quelque nature qu'elles soient, tous relevés, sondages, études ou mesures, de toutes sortes, accompagnés de tous intervenants professionnels que l'ACQUEREUR jugera bon de s'adjoindre, à seule charge de prévenir le VENDEUR à l'avance par tous moyens, et ne pas causer de trouble anormal au voisinage.

- donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour faire toute formalité administrative,

- s'engage à signer en sa qualité de propriétaire des biens tout document qui lui serait présenté par l'ACQUEREUR tels qu'autorisations en vue de demande(s) d'autorisation(s) administrative(s), et en particulier autorise dès à présent et expressément l'ACQUEREUR à :

- * déposer ses demandes de permis de démolir et de permis de construire concernant le terrain objet des présentes,

- * afficher sur ces terrains, toutes autorisations obtenues, et à les faire constater de façon à faire courir le délai de recours des tiers.

- s'engage à produire à première demande qui lui en serait faite tout acte ou document relatif aux biens,

- Autorise l'ACQUEREUR, dès l'obtention du permis de construire, à faire réaliser par toute entreprise de son choix, tous travaux de préparation du chantier, à savoir : défrichage, aplanissement, remblais, pose de clôture, installation de baraque de chantier, drainage.

Dans l'hypothèse où la vente ne serait pas réitérée par acte authentique, l'ACQUEREUR s'engage à remettre à ses frais les lieux dans leur état d'origine.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

SEQUESTRE

D'un commun accord entre les parties, il n'est pas prévu de versement de dépôt de garantie.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le VENDEUR s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ÉTAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le VENDEUR s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR règlera au VENDEUR, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le VENDEUR déclarera être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au VENDEUR, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive,
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers.

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

LOI LITTORAL

L'ACQUEREUR reconnaît que la situation du BIEN le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'ACQUEREUR déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du propriétaire actuel et son descriptif annexé à l'acte de vente.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

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

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS 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 (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.

L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres.

Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- 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 centre des finances publiques 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 (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - 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,
 - 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. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- 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.

L'ACQUEREUR déclare que le notaire l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'ACQUEREUR, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire 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 et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire a informé l'ACQUEREUR qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 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.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau

		canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le VENDEUR ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de performance énergétique.
- Diagnostic amiante dépollution.
-

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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

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

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le :

(date du compromis + 6 mois + délai instruction PC + recours des tiers/ retrait administratif + 2 mois)

Par le ministère de Maître Thierry GILBERT notaire à ROYAN (17200), 1 Boulevard de Cordouan moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :

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

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les PARTIES.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des PARTIES pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des PARTIES vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les PARTIES seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'ACQUEREUR par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le VENDEUR subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN.

Le VENDEUR atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le BIEN.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes 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 conditions de la vente. Il est précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les PARTIES sont informées que suite à l'exercice de cette faculté le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR 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 l'ACQUEREUR initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le VENDEUR n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et n'a pas cette qualité à ce jour, seul l'ACQUEREUR a la qualité d'assujetti.

La mutation concerne la vente d'un immeuble qui, après démolition, se trouvera en nature de terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Cet immeuble n'a pas déjà ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le VENDEUR qui n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- que le terrain acquis est destiné par lui, après démolition des constructions existantes, à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts,

- qu'il prend l'engagement de construire dans un délai de quatre ans à compter de ce jour.

Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : ENSEMBLE IMMOBILIER DE 53 LOGEMENTS

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution des travaux et de la destination des locaux construits.

PLUS-VALUE

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le VENDEUR supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR), seront supportés :

- par le VENDEUR si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'ACQUEREUR dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de cent cinquante euros (150,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte. Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance de l'ACQUEREUR, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITÉ DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

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

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

Le VENDEUR indique que le BIEN est assuré auprès d'une Compagnie notoirement solvable, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le BIEN.

RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de dissolution judiciaire de l'ACQUEREUR, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Thierry GILBERT, notaire à ROYAN (17200), 1 Boulevard de Cordouan.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

TRANSFERT DE PROPRIETE

Les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société ACQUEREUR déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation dont le rédacteur des présentes lui a donné préalablement connaissance.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.