
ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 21.002

L'an deux mille vingt et un, le 29 janvier 2021, à 15 h 30, 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 22 janvier 2021

DATE D’AFFICHAGE

Le 22 janvier 2021

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, M. Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT, M. Jean-Michel DENIS, adjoints.

Mme Christine DELPECH-SOULET, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, Mme Corinne MAROLLEAU, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE représentée par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
Mme Madeline TANTIN représentée par Mme Océane FERNANDES

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 33

M. Julien DURESSAY a été élu secrétaire de séance.

OBJET : COMPROMIS DE VENTE – PROGRAMME LA ROBINIÈRE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : 2 abstentions

UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

La Ville est propriétaire de deux parcelles sur le site de LA ROBINIÈRE

- parcelle cadastrée CI 444, de 5490 m², estimée par le service des Domaines à 455 000 €,
- parcelle CI 620, de 10 481 m², estimée par le service des Domaines à 1 027 000 €.

Il est rappelé aux membres de l'assemblée que, dans sa séance en date du 19 novembre 2020, le Conseil Municipal a décidé, à l'unanimité, d'octroyer une subvention de 450 000 € au bailleur social HABITAT 17 afin de lui permettre de mener à bien le rachat de 68 logements en VEFA au promoteur immobilier NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, opérateur retenu pour l'opération de requalification du quartier « LA ROBINIÈRE », et seul candidat à avoir proposé une offre financière dans le cadre de ce projet.

Il est désormais nécessaire de concrétiser l'opération par la cession à NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE des terrains détenus par la Ville, l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine et HABITAT 17.

L'offre financière de NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE pour l'ensemble du foncier nécessaire au programme, s'élève à 650 001 € H.T (hors frais de démolition de 500 000 €).

Cette somme sera répartie de la façon suivante :

. L'EPF Nouvelle Aquitaine, propriétaire de deux terrains d'une valeur totale de 700 000 € sur ce site, a, pour sa part, consenti une minoration de 300 000 € du prix de vente. Il doit donc lui revenir la somme de 400 000 € H.T.

. HABITAT 17, propriétaire des 4 immeubles, réalisera la vente de ces derniers ainsi que les parcelles leur appartenant au prix de 250 000 € H.T.

En ce qui concerne les deux terrains propriété de la Ville, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver leur cession à NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE à l'euro symbolique (1€ H.T) et de verser à celui-ci une subvention de 150 000 € à titre de participation aux coûts de démolition et de dépollution garantissant à ce dernier l'équilibre financier de l'opération.

En effet, par cette vente à l'euro symbolique, la Ville souhaite affirmer son implication totale dans la réalisation d'un programme ambitieux, à forte valeur environnementale, et d'un aménagement paysager propre à transformer ce secteur en véritable quartier, avec une mixité d'offre de logements visant à favoriser la mixité sociale. L'attractivité du quartier ne pourra être effective que si les prix d'achat des logements en accession sont réellement abordables, ce qui peut être rendu réalisable en minorant le coût du foncier pour l'opérateur.

La transformation du regard porté sur ce secteur de ROYAN, actuellement très négatif, situé en entrée de Ville, est un enjeu majeur pour lequel tous les moyens dont la collectivité peut disposer doivent être employés.

Cette cession permettra de contribuer au financement des opérations de logement social sur le territoire communal selon les dispositions prévues à l'article L2254-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui précise : « *Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent,*

par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers. ».

Il est précisé, en outre, que la quote-part correspondant au foncier mis à disposition pour la construction des logements locatifs sociaux entre dans le champ des dépenses déductibles du prélèvement effectué en application de l'article L302-7 du Code de la construction et de l'habitation dans les communes soumises à l'obligation de réaliser des logements sociaux.

Ce projet, nécessaire et attendu de tous, notamment des habitants des immeubles, permet de traduire la ferme volonté de la Ville dans son engagement de requalification du programme existant, et, au-delà, son implication vis-à-vis du logement social.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver le compromis de vente à l'euro symbolique (1€ H.T) des parcelles cadastrées CI 444, sise rue Gilles Personne de Roberval et CI 620, sise rue Jean Besson au profit de la Société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE IR PROGRAMMES LOIRE, pour la réalisation du programme de requalification du quartier de LA ROBINIERE, comprenant la construction de 120 logements, dont 68 logements locatifs sociaux,
- de verser une subvention de 150 000 € à NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE à titre de participation aux coûts de démolition et de dépollution, et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer tout document s'y rapportant,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer le compromis de vente conclu conjointement avec L'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine, HABITAT 17 et NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE,
- de désigner, pour enregistrer le compromis et rédiger l'acte de vente, Maître Garance PHILIPPARIE, notaire à LA ROCHELLE, 133 boulevard André Sautel.



Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Patrick MARENGO

Le 12/11/2019

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 Fétilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet
Téléphone : 05 46 34 61 73
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : RC 2019-17-306V1163- N87Z85M2



AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	Terrains
ADRESSE DU BIEN :	Lieux dits « La Grande Pièce » et « La Robinière » à Royan
VALEUR VÉNALE ET LOCATIVE	1 482 000€

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ROYAN

AFFAIRE SUIVIE PAR : SYLVIE DUGUET

2 - Date de consultation

: 11/10/2019

Date de réception

: 15/10/2019

Date de visite

: Bien non visité

Date de demandes de pièces complémentaires :

Date de constitution du dossier « en état »

: 15/10/2019

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

Cession de parcelles situées dans un quartier prioritaire de le Politique de la Ville, à un aménageur, Nexity.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

Près de la RD 25 et de la RD 750, au sein de la zone industrielle, parcelles cadastrées section CI 444 de 5 490 m² et CI 620 de 10 481 m².

La parcelle CI 444 est une parcelle boisée, de configuration irrégulière. Le terrain dispose d'une façade sur la rue Gille Personne de Roberval et d'un accès sur la rue Jean Besson.

La parcelle CI 620 est une parcelle en forme de L, située à l'angle de la rue Gille Personne de Roberval et de la rue Jean Besson. Au sein de cette parcelle se trouvent d'autres parcelles, supportant du bâti (parcelles CI 619, 618, 406 et 616).

Il s'agit d'immeubles à usage de logements collectifs, appartenant à Habitat 17. Selon le consultant, ces bâtiments seront achetés par le même promoteur, Nexity. Ils sont destinés à être démolis par Nexity, qui reconstruira des logements, notamment sociaux.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Biens appartenant à la commune de Royan. Biens estimés libre d'occupation.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Royan, mis à jour le 13/03/2014, la parcelle CI 444 est située en zone Ui, d'activités économiques et commerciales.

La parcelle CI 620 est située en zone Uh, zone d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre et le pavillonnaire périphérique.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale est estimée à :

- 455 000€ pour la parcelle CI 444
- 1 027 000€ pour la parcelle CI 620

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de dix huit mois.

9 - 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



GP/GP/

105100601

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN,
Le**

**A LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 133, Boulevard André Sautel, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Garance PHILIPPARIE, Notaire au sein de la Société par
Actions Simplifiée "NOT'ATLANTIQUE", titulaire d'un Office Notarial à LA
ROCHELLE (Charente-Maritime), 133, Boulevard André Sautel,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE
VENTE à la requête de :**

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 VENDEURS

1.1.1 ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

L'établissement public dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE AQUITAINE**, Établissement public local à caractère industriel ou
commercial dont le siège est à POITIERS (86000) 107 boulevard du Grand Cerf CS
70432, identifié au SIREN sous le numéro 510194186 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

Représenté à l'Acte par :

[...] en vertu de pouvoirs conférés aux termes d'une procuration sous
seing privé en date à POITIERS du **[...]** ci-jointe et annexée aux Présentes et
consentie par :

Monsieur Sylvain **BRILLET**, agissant en qualité de Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine à compter du 2 mai 2019, nommé à cette fonction par arrêté de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux Présentes.

Agissant :

- en application de la compétence qu'il tire des dispositions de l'article 12 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 dans sa dernière version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE et de l'article 3 du Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n° CA 2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017.

Et en vertu de:

- La convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 12 août 2014 ;
- L'avenant n°1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 23 décembre 2014 ;
- L'avenant n°2 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 15 avril 2016 ;
- L'avenant n°3 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 21 avril 2016.
- L'avenant n°4 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 24 juillet 2018

- L'avenant n°5 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 1^{er} juillet 2019
- L'avenant n°6 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 4 novembre 2019

Demeurent également ci-joints et annexés aux Présentes :

- Un Extrait Kbis dudit établissement en date du 4 octobre 2020
- Un certificat de non-faillite dudit établissement en date du 2 octobre 2020
- Copie de la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 signée en date en date du 12 août 2014
- Copie de l'avenant n°1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 23 décembre 2014 ;
- Copie de l'avenant n°2 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 15 avril 2016 ;
- Copie de l'avenant n°3 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 21 avril 2016.
- Copie de l'avenant n°4 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 24 juillet 2018
- Copie de l'avenant n°5 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 1^{er} juillet 2019
- Copie de l'avenant n°6 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 4 novembre 2019.
- Arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en qualité de Directeur Général de l'EPFNA
- Délégation de pouvoirs de Monsieur Sylbain BRILLET à un clerc ou employé de l'office notarial soussigné en date à POITIERS du [...].

Annexe : Pouvoirs Vendeur de l'Immeuble article un

1.1.2 HABITAT 17 - OPH DE LA CHARENTE-MARITIME

L'établissement public dénommé **HABITAT 17 - OPH DE LA CHARENTE-MARITIME**, Établissement public local à caractère industriel ou commercial dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 9-11 avenue de Mulhouse, identifiée au SIREN sous le numéro 271700031 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Représenté par :

Monsieur Mikaël **JUNGERS** domicilié à cet effet au siège dudit établissement, agissant en qualité de Directeur Général de l'Établissement nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration en date du 27 octobre 2020, dont la copie de l'extrait de la délibération demeure annexée aux présentes,

Précision étant ici faite qu'une expédition de la délibération susvisée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime qui en accusé réception le 29 octobre 2020 et qu'aucun recours devant le Tribunal Administratif ne lui a été notifié.

Et spécialement habilité aux termes des présentes par le Conseil d'Administration en date du [...] dont la copie de l'extrait des délibérations demeure annexée aux Présentes.

Précision étant ici faite qu'une expédition de la délibération susvisée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime qui en accusé réception le [...] et qu'aucun recours devant le Tribunal Administratif ne lui a été notifié à ce jour. Malgré le caractère, à ce jour, non définitif de ladite délibération les Parties requièrent expressément du Notaire Soussigné la passation des Présentes érigeant toutefois le caractère définitif de la délibération susvisée en Condition Essentielle et Déterminante des Présentes.

Observation étant ici faite que l'obtention de l'avis du service local des domaines conforme au prix des présentes est érigée en Condition Suspensive des Présentes.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Extrait Bis de ladite société en date du 4 octobre 2020
- Certificat de non faillite de ladite société en date du 4 octobre 2020
- Extrait du registre des délibérations du conseil d'administration de l'établissement HABITAT 17 en date du 27 octobre 2020 portant nomination de Monsieur Mikaël JUNGERS en sa qualité de Directeur Général
- Extrait du registre des délibérations du bureau de l'établissement HABITAT 17 en date du [...] autorisant les Présentes.

1.1.3 Commune de ROYAN

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 PONTAILLAC identifiée au SIREN sous le numéro 211703061.

Représentée à l'Acte par :

Monsieur Patrick MARENGO, son Maire, élu par délibération du Conseil Municipal n° 20-011 en date du 5 juillet 2020, devenue exécutoire compte tenu des formalités légales le 6 juillet 2020,

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de la Commune aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal numéro [...] en date du 29 janvier 2021 télétransmise, pour le contrôle de légalité, à la Préfecture de CHARENTE-MARITIME, laquelle en a accusé réception le [...] dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

Ladite délibération devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le [...]

Observation étant ici faite que ladite délibération a été prise au vu de l'avis des domaines en date du 12 novembre 2019 sous le numéro RC 2019-17-306V11163- N87Z285 M 2.

En outre, le représentant de la Commune déclare :

- que 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 L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Malgré le caractère, à ce jour, non définitif de ladite délibération les Parties requièrent expressément du Notaire Soussigné la passation des Présentes érigeant toutefois le caractère définitif de la délibération susvisée en Condition Essentielle et Déterminante des Présentes.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Procès-verbal de l'élection du Maire et de ses adjoints en date du 5 juillet 2020
- Ampliation de la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2021 portant le visa de la Préfecture et autorisant les Présentes
- Avis des domaines en date du 23 novembre 2019 sous le numéro RC 2019-17-306V11163- N87Z285 M 2.

Annexe : Pouvoirs Commune de ROYAN

1.2 ACQUEREUR

La Société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE**, Société par actions simplifiée au capital de 1500000 €, dont le siège est à LA MADELEINE (59110), 25 allée Vauban Cs 50068, identifiée au SIREN sous le numéro 824485353 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Représentée à l'Acte par :

Monsieur Benjamin GUILLEMIN, Directeur du Développement domicilié professionnellement à La Faïencerie 14 Quai de Marmoutier 37100 TOURS agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du [...] consentie par :

Madame Sophie POILLEUX, domiciliée à PARIS CEDEX 8 (75801) - 19, Rue de Vienne, agissant ès qualité de co-gérante de la société NEXITY REGIONS VIII, Société en Nom Collectif, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est à PARIS CEDEX 08 (75801) - 19, Rue de Vienne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 751 526 799.

Fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une assemblée générale extraordinaire de ladite société en date du 19 septembre 2013 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des articles 2 et 17 des statuts.

NEXITY REGIONS VIII, Société en Nom Collectif, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est à PARIS CEDEX 08 (75801) - 19, Rue de Vienne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 751 526 799 agissant en sa qualité de Présidente de la société SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire de ladite société en date du 29 juin 2020 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des articles 2 et 14 des statuts de ladite société.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Statuts constitutifs de la société SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE en date du 7 décembre 2016
- Extrait Kbis de la société SAS NEXITY IR PROGRAMMES en date du 22 décembre 2020
- Certificat de non faillite de la société SAS NEXITY IR PROGRAMMES en date du 29 décembre 2020
- Statuts certifiés conformes de la société NEXITY REGIONS VIII mis à jour en date du 19 mai 2020
- Extrait Kbis de la société NEXITY REGIONS VIII en date du 29 décembre 2020
- Certificat de non faillite de la société NEXITY REGIONS VIII en date du 29 décembre 2020
- Extrait certifié conforme du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire en date du 29 juin 2020 portant nomination de Madame Sophie POILLEUX en sa qualité de gérante de la société NEXITY REGIONS VIII.
- Délégation de pouvoirs de Madame Sophie POILLEUX au profit de Monsieur Benjamin GUILLEMIN en date à PARIS du [...]

Annexe : Pouvoirs Acquéreur

1.3 QUOTITES

La société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE** acquerra la pleine propriété des Biens.

2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les représentants des **PARTIES** déclarent et garantissent les informations suivantes, au nom des établissements qu'ils représentent, sans lesquelles l'une des **PARTIES** n'aurait pas contracté :

2.1 EN CE QUI CONCERNE L'EPFNA ET HABITAT 17

- être des établissements publics à caractère industriel et commercial de droit français dûment constitué et existant valablement, dont le siège est situé à l'adresse indiquée en tête des Présentes ;

- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures visées aux articles L 611-1 et suivants et L 620-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes visés ci-dessus, n'est actuellement introduite par un tiers ;

- n'avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes ;

- la signature et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers ;

- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

2.2 EN CE QUI CONCERNE LA COMMUNE DE ROYAN

- être une collectivité territoriale de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège est à l'adresse indiquée en tête des Présentes,

- avoir la capacité légale et obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,

- que la signature et l'exécution des Présentes par l'Acquéreur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

2.3 EN CE QUI CONCERNE L'ACQUEREUR

- Que ses caractéristiques indiquées en tête des Présentes telles que nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Que lesdites personnes morales ont été dûment constituées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement,
- Qu'elles n'ont pas fait et ne font pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises,
- Que lesdites personnes morales ne sont concernées par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Les représentants desdites personnes morales attestent pour eux-mêmes et leurs mandants avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion des présentes, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité,
- Que la signature et l'exécution des présentes ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

L'Acquéreur 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 225-26 du Code pénal.

3. TERMINOLOGIE - DEFINITIONS

3.1 TERMINOLOGIE – DEFINITIONS

Pour la compréhension des Présentes, il est précisé que les mots ci-après auront le sens résultant des définitions suivantes lorsqu'ils commencent par une majuscule, qu'ils soient indifféremment utilisés au singulier ou au pluriel :

Acquéreur ou ACQUEREUR : désigne la société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE** dont la comparution figure à l'article 1.2 des présentes ou son représentant pour les déclarations figurant dans le corps de l'Acte.

En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leurs charges, indivisément et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Acte ou Présentes : désigne le présent acte authentique contenant promesse synallagmatique de vente sous Conditions Suspensives.

Acte de Vente : désigne l'acte authentique qui constatera la Vente du Bien à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives, ou de leur renonciation par la Partie à laquelle elles bénéficient.

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte. Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur.

Article : désigne un article de la Promesse.

BIENS (ou Biens) ou BIEN (ou Bien) : désigne l'ensemble des Immeubles tels qu'ils sont désignés sous les Articles 6.1.1 ; 6.1.2 ; 6.2.1 ; 6.2.2 ; 6.3.1 et 6.3.2.

Condition Essentielle et Déterminante : désigne les conditions sans la réalisation desquelles les Parties n'auraient pas contracté. Leur non réalisation entraîne donc la caducité de la Promesse au sens de l'article 1186 alinéa 1^{er} du Code civil.

Condition(s) Suspensive(s) : désigne l'une quelconque ou l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article 18 « *CONDITIONS SUSPENSIVES* » et dont la non réalisation entraîne la caducité de la Promesse, au sens de l'article 1186 alinéa 1er du Code civil sauf volonté contraire de celui au profit duquel elle est stipulée.

Date de Signature ou Date : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte de Vente.

Délai : désigne la durée de validité des Présentes.

Dépôt de Garantie : désigne, le cas échéant, la somme au moins versée partiellement par l'Acquéreur dont le montant et le sort sont fixés à l'Article 10 « *DEPOT DE GARANTIE* ».

Frais : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire et frais de publication à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que le notaire rédacteur.

Immeuble article Un : désigne le terrain, tel que celui-ci est désignés à l'Article 6.1.1.

Immeuble article Deux : désigne le terrain, tel que celui-ci est désignés à l'Article 6.1.2.

Immeuble article Trois : désigne le Bien, tel que celui-ci est désignés à l'Article 6.2.1

Immeuble article Quatre: désigne le Bien, tel que celui-ci est désignés à l'Article 6.2.2

Immeuble article Cinq : désigne le terrain, tel que celui-ci est désignés à l'Article 6.3.1.

Immeuble article Six: désigne le terrain, tel que celui-ci est désignés à l'Article 6.3.2.

Jour Calendaire : désigne le nombre de jours se référant toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant

Jour Ouvré : désigne un jour ouvré, c'est à dire autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la Vente.

Si l'une des obligations des présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra être exécutée le Jour Ouvré suivant.

Notaire Soussigné : désigne Maître Garance PHILIPPARIE, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée dénommée "NOT'ATLANTIQUE", titulaire d'un Office Notarial à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 133, Boulevard André Sautel,

Parties : désigne ensemble les Vendeurs et l'Acquéreur.

Période Intermédiaire : désigne la période entre la date des Présentes et la Date de Signature.

Prix de Vente : désigne le prix de Vente du Bien tel que fixé par les Parties à l'Article 12 « *CONDITIONS FINANCIERES* », hors Frais.

Projet de Construction : désigne le programme de construction projeté par l'Acquéreur tel que précisé à l'Article 4 « **EXPOSÉ ET INTENTION DES PARTIES** » des Présentes.

Promesse : désigne la présente promesse de vente et ses annexes.

Séquestre : désigne la personne dont la comparution figure à l'article « *SEQUESTRE* » et qui sera constituée séquestre dans les termes et conditions définies aux Présentes.

SHAB ou Surface Habitable : désigne la surface habitable telle que définie à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

Surface de Plancher ou **SDP** : désigne la Surface de Plancher résultant de l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées par extrait :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

EPFNA : désigne l'établissement public dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE** dont la comparution figure à l'article 1.1.1 des Présentes ou son représentant pour les déclarations figurant dans le corps de l'acte.

En cas de pluralité, les Vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge, indivisément et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

HABITAT 17 : désigne l'établissement public dénommé **HABITAT 17 - OPH DE LA CHARENTE-MARITIME** dont la comparution figure à l'article 1.1.2 des Présentes ou son représentant pour les déclarations figurant dans le corps de l'acte.

En cas de pluralité, les Vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge, indivisément et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Commune de ROYAN : désigne la **Commune de ROYAN** dont la comparution figure à l'article 1.1.3 des Présentes ou son représentant pour les déclarations figurant dans le corps de l'acte.

En cas de pluralité, les Vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge, indivisément et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Vendeurs OU VENDEURS : désigne à la fois l'EPFNA, HABITAT 17 et la Commune de ROYAN.

Vente : désigne la vente des Biens qui sera constatée aux termes de l'Acte de Vente.

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

3.2 INTERPRETATION

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprétée que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

Les titres attribués aux paragraphes de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Jusqu'à la Date de Signature, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse.

Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte de Vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature des Présentes.

3.3 FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Les Parties précisent que l'ensemble des stipulations des Présentes en ce compris celles énoncées à l'article 4 - EXPOSE, ont la même force obligatoire.

4. EXPOSE ET INTENTIONS DES PARTIES

4.1 CONTEXTE DE L'OPERATION- DETERMINATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

Le quartier de LA ROBINIÈRE héberge, depuis les années 1970, quatre immeubles construits par le bailleur social Habitat 17 qui, malgré une première réhabilitation en 1990 pour un coût de 3 728 000 F, avec une participation de la ville de 765 000 francs, sont dans un état peu satisfaisant vis-à-vis de ses occupants.

Ces immeubles sont perdus au milieu d'une zone sans véritable affectation, en outre, les espaces situés au pied des immeubles ont fait l'objet d'envahissements par des gens du voyage.

La Ville, Habitat 17 et l'État ont souhaité que ces immeubles puissent faire l'objet d'une requalification et qu'un véritable quartier soit créé.

C'est dans ces conditions que, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2008, la commune avait instauré une zone de « gel » à destination d'habitat. Il s'agissait de pouvoir geler la constructibilité éventuelle de ces terrains, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Plusieurs pistes ont été évoquées, comme la réhabilitation pure et dure ou bien la démolition et la reconstruction.

En 2015, dans le cadre de la nouvelle Politique de la Ville, a été reconnu comme quartier prioritaire, le quartier l'Yeuse / la Robinière.

La Ville a alors sollicité l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine aux fins

d'acquérir des fonciers à côté des immeubles actuels, pour proposer une véritable opération de requalification.

C'est dans ces conditions qu'une consultation d'aménageurs a été lancée conjointement avec la Ville et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine.

A l'issue de cette consultation, la candidature de NEXITY et d'HABITAT 17 a été retenue.

Sur ce quartier, les 88 logements locatifs sociaux seront détruits et 120 logements seront construits dont 68 logements locatifs sociaux.

Il est en effet apparu que 120 logements était le nombre maximal susceptible d'être construit et que 68 logements locatifs sociaux étaient la « jauge » maximale admissible pour créer un cadre de vie plus aéré et plus agréable à vivre pour les occupants du futur site, et permettre une expression architecturale et urbaine satisfaisante, propice au changement de regard sur ce quartier.

Etant par ailleurs ici précisé que les logements construits devront être labellisés RT 2012-10% par un organisme accrédité par le COFRAC selon la norme EN 17065.

Pour que l'opération puisse se réaliser, la Ville a décidé, par délibération en date du 19 novembre 2020, d'attribuer à HABITAT 17 une subvention de 450 000 € lui permettant d'acheter au promoteur 68 logements, sachant par ailleurs que seuls 26 logements sont occupés à ce jour.

Les 68 logements sociaux seront répartis de la façon suivante :

- 31 logements de type T2
- 29 logements de type T3
- 8 logements de type T4

Etant ici précisé que :

- 1/ 3 de ces logements sera financé en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- et 2/3 en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Cette subvention s'appuie sur les dispositions prévues à l'article L2254-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui précise : « *Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers* ».

Cette participation permettra de contribuer au financement des opérations de logement social sur le territoire communal. Elle viendra en déduction du prélèvement effectué en application de l'article L302-7 du Code de la construction et de l'Habitation dans les communes soumises à l'obligation de réaliser des logements sociaux.

Par ailleurs, il a été convenu avec Habitat 17, qu'en contrepartie de cette subvention, une convention de réservation de logements au profit de la commune serait mise en place par Habitat 17, laquelle demeure ci-jointe et annexée aux Présentes.

Annexe : Convention de réservation

De plus, il est précisé que, en sus de cette subvention, la Ville de ROYAN cédera, à l'euro symbolique à NEXITY, les terrains qui sont sa propriété afin de permettre une opération d'aménagement équilibrée et réussie.

La valeur de la partie du terrain, cédé à l'euro symbolique et affecté à la construction des 68 logements locatifs sociaux, pourra être déduite des prélèvements effectués par l'État au titre de la loi SRU.

Dès lors, sont ici justifiés à la fois d'un intérêt général et d'une contrepartie pour la Ville de ROYAN.

En complément, la ville versera une subvention de 150 000 € à NEXITY, afin de permettre la prise en charge du surcoût de la démolition lié à l'amiante dans les bâtiments ainsi qu'il est précisé à l'Article 14 des Présentes.

En conséquence, la société dénommée NEXITY s'est engagée aux termes de son offre à réaliser sur les Biens, le Projet de Construction suivant : réalisation d'un programme de construction comprenant 120 logements dont 68 logements sociaux tel que détaillé ci-avant et 52 logements en accession libre.

Tant la Commune que NEXITY pourront faire un point sur l'équilibre financier du projet d'aménagement.

Au regard de ce Projet de Construction, la société dénommée NEXITY a été agréée par la Commune de ROYAN et ce, ainsi qu'il résulte de la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2021 transmis à la Préfecture de Charente-Maritime qui en a accusé réception le [...], demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

Annexe : Délibération du Conseil Municipal du 29 janvier 2021

En conséquence, la réalisation du Projet de Construction est une Condition Essentielle et Déterminante des Présentes.

4.2 ASPECTS ARCHITECTURAUX

Les Parties rappellent que le Projet de Construction à réaliser par l'Acquéreur tel que résultant des documents demeurés ci-joints et annexés aux Présentes constitue pour chacune d'elle une condition essentielle et déterminante de la Promesse.

Annexe : Documents offre

Compte-tenu de l'état d'avancement du Projet de Construction, toute modification substantielle relative à la programmation portant sur la typologie et /ou la destination du Projet de Construction défini auxdits documents sollicitée :

- Par l'Acquéreur, devra faire l'objet d'un accord écrit du Vendeur, étant ici précisé qu'en cas d'absence d'accord écrit, il devra nécessairement être procédé à un avenant aux Présentes.
- Par une autorité administrative, fera l'objet d'un rapprochement entre les Parties afin de trouver une solution acceptable pour chacune des Parties dans le délai d'instruction du permis de construire.

Étant ici précisé qu'en cas de nécessaire adaptation substantielle du Projet de Construction tel que défini ci-avant pour des raisons notamment urbanistiques, l'Acquéreur prendra contact avec le Vendeur pour lui en faire part et obtenir son approbation formelle dans un délai de Trente (30) Jours Ouvrés à compter de la notification qu'il en a eu de l'Acquéreur. Passé ce délai, son silence vaudra acceptation.

4.3 AMENAGEMENTS PARTICULIERS

Les Parties déclarent aux termes des Présentes qu'aucun aménagement particulier n'est à réaliser par l'Acquéreur à l'exception des espaces verts , de la réalisation des réseaux et des accès permettant la desserte du Projet de Construction et nécessaires à son exploitation et de l'installation des éléments d'équipement indispensables à l'utilisation dudit Projet de Construction.

4.4 ÉCHEANCIER

L'Acquéreur s'engage à réaliser le Projet de Construction selon l'échéancier qui suit :

<u>Phase</u>	<u>Date butoir</u>
- Dépôt permis de construire : de la signature des Présentes	5 mois à compter
- Obtention PC : de la signature des présentes	9 mois à compter
- Purge PC : de la signature des présentes [...]	12 mois à compter
- Signature acte authentique de vente des Présentes	24 mois à compter
- Démarrage des travaux : de la signature de l'acte authentique de vente	1 mois à compter
- Livraison : du démarrage des travaux	30 mois à compter

Les Vendeurs acceptent ce phasage conforme aux engagements pris auprès de lui par l'Acquéreur.

En conséquence de ce qui vient d'être dit ci-dessus, la Promesse de vente est assortie de diverses conditions spécifiques et Conditions Suspensives déterminantes de l'engagement de chacune des Parties.

CELA DEFINI, EXPOSE ET DECLARE, il est passé à l'Acte objet des Présentes :

5. OBJET DU CONTRAT - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Par les Présentes, les Vendeurs, en s'obligeant et en obligeant ses représentants et/ou ayants droits ou ayant cause, s'engagent à vendre à l'Acquéreur, qui accepte aux charges et conditions et sous les Conditions Suspensives ci-après exprimées, les Biens ci-dessous désignés.

6. IDENTIFICATION DES BIENS

6.1 DESIGNATION DES IMMEUBLES APPARTENANT A L'EFNA

6.1.1 Immeuble Article Un

Désignation :

À ROYAN (17200) 3 Lot Quai Ouest, 31 et 33 rue Jean Delay

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	826	3 Lot Quai Ouest	00 ha 43 a 32 ca

Ladite parcelle constituant le lot numéro TROIS (3) du lotissement dénommé : « Quai Ouest ».

Etant ici précisé qu'aucune SHON ou SDP n'a été fixée pour ce lot en l'absence de COS

Un extrait de plan cadastral demeure ci-joint et annexé aux Présentes.

Annexe : Extrait de plan cadastral

Bornage :

Le Vendeur de l'Immeuble Article Un précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Un plan de bornage a été établi par la SCP Bruno GUINARD, Géomètre-Expert à ROYAN (17200), 45 avenue de Pontailac, dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux Présentes.

Annexe : Plan bornage CI 826.

Lotissement

L'immeuble Article Un forme le lot numéro 3 du lotissement commercial dénommé "QUAI OUEST".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la mairie de ROYAN en date du 7 août 2003, portant le numéro LT 173060300002, suivi d'un arrêté modificatif en date à ROYAN du 22 juillet 2004.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Marie-Claude BURAUD-ROLLAND notaire à SAINTES, le 12 août 2004, publié au service de la publicité foncière de MARENNES, le 23 septembre 2004, volume 2004P, numéro 7099.

Etant ici précisé qu'un cahier des charges du lotissement a été établi, dont une copie non signée demeure ci-jointe et annexée aux Présentes.

Annexe : Cahier des charges lotissement Quai Ouest

La Commune de ROYAN s'engage aux termes des Présentes à remettre copie dudit cahier des charges signé préalablement au dépôt du permis de construire.

L'Acquéreur déclare avoir eu parfaite connaissance dudit cahier des charges pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

Par ailleurs, il déclare avoir parfaite connaissance du fait que les stipulations contractuelles du cahier des charges de lotissement sont imprescriptibles et s'engage aux termes des Présentes à les respecter et à en faire son affaire personnelle pour l'établissement et l'édification de son Projet de Construction le tout sans recours contre l'EPFNA et sans que l'EPFNA ne puisse être recherché ou inquiété à ce sujet.

Cessibilité de lot privatif

L'autorité compétente a délivré le 24 février 2005, le certificat prescrit par l'ancien article R.315-36 a du Code de l'urbanisme, alors en vigueur, mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été remis dès avant ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît ; ce cahier des charges a été annexé à l'acte reçu par Maître Marie-Claude BURAUDROLLAND notaire à SAINTES, le 12 août 2004, publié au service de la publicité foncière de MARENNES, le 23 septembre 2004, volume 2004P, numéro 7099.

Il est par ailleurs précisé que cet immeuble est situé dans un lotissement dont l'arrêté de lotir a été délivré le 7 août 2003, soit depuis plus de dix ans, dans une commune disposant d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé.

Par suite et par application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, le règlement et les règles d'urbanisme propres au lotissement contenues au cahier des charges ont cessé d'être applicables.

Cependant, les règles de nature non réglementaires comme celles régissant les rapports entre colotis et la gestion des parties communes demeurent applicables.

En conséquence, l'Acquéreur fera son affaire personnelle s'engage à respecter les règles de nature non réglementaires compris dans le cahier des charges du lotissement pour l'édification du Projet de Construction et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur de l'Immeuble Article Un.

Association syndicale

Le Vendeur de l'Immeuble Article Un déclare qu'à sa connaissance, il n'existe plus d'association syndicale des colotis en fonctionnement, n'ayant été convoqué à aucune assemblée générale et n'ayant reçu aucun appel de fonds à ce titre

Accès au terrain

L'accès de l'Immeuble Article Un au domaine public se fait par la rue Jean Delay.

Tel et ainsi que l'Immeuble Article Un existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué aux Présentes.

6.1.2 Immeuble Article Deux

Désignation :

À ROYAN (17200) Rue Gilles Personne de Roberval

Une parcelle de terrain à bâtir non viabilisée.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	810	Rue Gilles Personne de Roberval	00 ha 39 a 16 ca

Un extrait de plan cadastral demeure ci-joint et annexé aux Présentes.

Annexe : Extrait de plan cadastral

Absence d'obligation d'informations sur les limites de cet immeuble

En application des dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'urbanisme, l'Immeuble Article Deux n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine aucun bornage n'est obligatoire.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de cette situation et déclare être parfaitement informé du fait que les superficies indiquées par le service du cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service ni celle du Vendeur de l'Immeuble Article Un aux Présentes.

Accès au terrain

L'accès de l'Immeuble Article Deux au domaine public se fait par la Rue Gilles Personne de Roberval.

Tel et ainsi que l'Immeuble Article Deux existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué aux Présentes.

6.2 DESIGNATION DES IMMEUBLES APPARTENANT A HABITAT 17

6.2.1 Immeuble Article Trois

À ROYAN (17200) Lieudit « La Robinière », Rue Jean Besson

Plusieurs Bâtiments :

- un bâtiment dénommé « bâtiment Z », situé au 16 rue Jean BESSON, immeuble en sous-sol et R+4, comportant 20 logements locatifs sociaux pour une SHAB de 1420 m²environ
- un bâtiment dénommé « bâtiment X », situé au 18 rue Jean BESSON, immeuble en sous-sol et R+4, comportant 20 logements locatifs sociaux pour une SHAB de 1420 m²environ
- un bâtiment dénommé « bâtiment T », situé au 20 rue Jean BESSON, immeuble en R+4, comportant 22 logements locatifs sociaux pour une SHAB de 1632 m²environ.
- un bâtiment dénommé « bâtiment V 3 » situé au 22 rue Jean BESSON, immeuble en R+4, comportant 26 logements locatifs sociaux pour une SHAB de 1624 m²environ.

Lesdits bâtiments figurant respectivement au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	616	18 rue Jean Besson	00 ha 03a 83ca
CI	617	16 rue Jean Besson	00 ha 03a 73ca
CI	618	20 rue Jean Besson	00 ha 05a 31ca
CI	619	22 rue Jean Besson	00 ha 05a 01ca

Total : 00ha 17a 88 ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-joint et annexé aux Présentes.

Annexe : Extrait de plan cadastral

L'Acquéreur déclare qu'il réalise cette acquisition en vue d'édifier un Projet de Construction. Par suite, les constructions actuellement édifiées sont destinées par lui à la démolition.

Absence d'obligation d'informations sur les limites de cet immeuble

En application des dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'urbanisme, l'Immeuble Article Trois n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine aucun bornage n'est obligatoire.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de cette situation et déclare être parfaitement informé du fait que les superficies indiquées par le service du cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service ni celle du Vendeur de l'Immeuble Article Un aux Présentes.

Accès au terrain

L'accès de l'Immeuble Article Trois au domaine public se fait par les parcelles cadastrées section CI numéros 404 et 406 appartenant à HABITAT 17 et constituant l'Immeuble Article Quatre des présentes.

Tel et ainsi que l'Immeuble article Trois existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué aux Présentes.

6.2.2 Immeuble Article Quatre

À ROYAN (17200) Lieudit « La Robinière », Rue Jean Besson

Deux parcelles de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	404	La Robinière	00 ha 07a 98ca
CI	406	16 rue Jean Besson	00 ha 01a 08ca

Total : 00ha 09a 06 ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-joint et annexé aux Présentes.

Annexe : Extrait de plan cadastral

Absence d'obligation d'informations sur les limites de cet immeuble

En application des dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'urbanisme, l'Immeuble Article Quatre n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine aucun bornage n'est obligatoire.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de cette situation et déclare être parfaitement informé du fait que les superficies indiquées par le service du cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service ni celle du Vendeur de l'Immeuble Article Un aux Présentes.

Accès au terrain

L'accès de l'Immeuble Article Quatre au domaine public se fait par la rue Jean Besson.

Tel et ainsi que l'Immeuble article Quatre existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué aux Présentes.

6.3 DESIGNATION DES IMMEUBLES APPARTENANT A LA COMMUNE DE ROYAN

6.3.1 Immeuble Article Cinq

Désignation :

À ROYAN (17200) Lieudit « La Robinière », Rue Jean Besson

Une parcelle de terrain en nature d'espaces verts accueillant parkings, équipements sportifs et aire de jeux.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	620	La Robinière	01 ha 04a 81ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-joint et annexé aux Présentes.

Annexe : Extrait de plan cadastral

Absence d'obligation d'informations sur les limites de cet immeuble

En application des dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'urbanisme, cet immeuble n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine aucun bornage n'est obligatoire.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de cette situation et déclare être parfaitement informé du fait que les superficies indiquées par le service du cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service ni celle du Vendeur de l'Immeuble Article Un aux Présentes.

Accès au terrain

L'accès de cet immeuble au domaine public se fait par les rues Jean Besson et Gilles Personne de Roberval

Tel et ainsi que cet immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué aux Présentes.

6.3.2 Immeuble Article Six

Désignation :

À ROYAN (17200) Rue Gilles Personne de Roberval

Une parcelle de terrain en nature d'espaces verts

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	444	La Grande Pièce	00 ha 54a 90ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-joint et annexé aux Présentes.

Annexe : Extrait de plan cadastral

Etant ici précisé que cette parcelle faisait partie de la Zone d'Activités Economiques complémentaires.

Le représentant de la Commune de ROYAN déclare et garantit à l'Acquéreur que ledit Immeuble n'est soumis à aucun règlement ou cahier des charges régissant la Zone d'Activités Economiques Complémentaires.

Absence d'obligation d'informations sur les limites de cet immeuble

En application des dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'urbanisme, cet immeuble n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine aucun bornage n'est obligatoire.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de cette situation et déclare être parfaitement informé du fait que les superficies indiquées par le service du cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service ni celle du Vendeur de l'Immeuble Article Trois Un aux Présentes.

Accès au terrain

L'accès de cet immeuble au domaine public se fait par la rue Jean Delay et la rue Edouard Branly.

Tel et ainsi que cet immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué aux Présentes.

7 AFFECTATION ET DESTINATION DES BIENS

7.1 AFFECTATION DES BIENS

Les Vendeurs déclarent que les Biens sont à usage de terrain à l'exception de l'Immeuble Article Trois qui est actuellement occupé à usage d'habitation ainsi qu'il est précisé à l'Article 11.2 des Présentes.

Ainsi qu'il a été plus amplement expliqué à l'Article 4 « Exposé » des Présentes, les Biens sont destinés à la construction du Projet de Construction.

7.2 DESTINATION DE L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS

HABITAT 17 déclare à l'Acquéreur :

- que l'Immeuble Article Trois a une destination d'habitation au sens de l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme
- qu'aucun permis de construire susceptible de modifier la destination du Bien n'a été délivré depuis la construction et/ou la rénovation du Bien.

7.3 CHANGEMENT DE DESTINATION - INFORMATION

En outre, l'Acquéreur est informé que tout changement de destination nécessite éventuellement l'obtention d'un permis de construire s'il s'accompagne de travaux.

En tout état de cause, compte-tenu du Projet de Construction de l'Acquéreur, ce dernier déclare faire son affaire personnelle de la destination des Biens.

8 EFFET RELATIF

8.1 EFFET RELATIF DE L'IMMEUBLE ARTICLE UN

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Jean-Edouard DAMBIER-COUPILLAUD Notaire à ANGOULEME le 31 Juillet 2017 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 25 août 2017 volume 2017P numéro 6129.

8.2 EFFET RELATIF DE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe LAFARGUE Notaire à MESCHERS SUR GIRONDE le 27 mars 2015 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 7 avril 2015 volume 2015P numéro 2263.

8.3 EFFET RELATIF DE L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître André-Michel BARDE Notaire à ROYAN le 28 mai 1969 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 8 juillet 1969 volume 4040 numéro 12.

8.4 EFFET RELATIF DE L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître André-Michel BARDE Notaire à ROYAN le 16 mars 1971 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 5 avril 1971 volume 4398 numéro 1.

8.5 EFFET RELATIF DE L'IMMEUBLE ARTICLE CINQ

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Guy DENAT, Notaire à ROYAN le 31 décembre 1990 régulièrement publié au service de la publicité foncière de MARENNES.

8.6 EFFET RELATIF DE L'IMMEUBLE ARTICLE SIX

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Abel Henri DUFOUR Notaire à ROYAN le 30 décembre 1977 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 17 février 1978 volume 5578 numéro 13.

8.6 DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES IMMEUBLES ARTICLES CINQ ET SIX

Les Immeubles Articles Cinq et Six étant anciennement affectés à l'usage du public, le Conseil Municipal de la Ville de ROYAN a par application des dispositions de l'ordonnance n°2017-562 du 17 avril 2017, codifiée, notamment, à l'article L.3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, a décidé par délibération numéro [...] en date du 29 janvier 2021, par dérogation aux dispositions de l'article L. 2141-1, de prononcer leur déclassement par anticipation. La désaffectation des Immeubles Articles Cinq et Six appartenant au domaine public artificiel communal et affecté à un service public ou à l'usage direct du public interviendra dans le Délai et leur classement corrélatif sera fait dans le domaine privé de la commune sous réserve de la justification de la désaffectation.

Ladite délibération devenue exécutoire par suite de sa notification en Préfecture, pour le contrôle de légalité, le [...].

Un extrait certifié conforme du registre des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de ROYAN demeurera ci-joint et annexé aux Présentes.

Annexe : Décision de déclassement par anticipation

Malgré le caractère, à ce jour, non définitif de ladite délibération les Parties requièrent expressément du Notaire Soussigné la passation des Présentes érigeant toutefois le caractère définitif de la délibération susvisée en Condition Essentielle et Déterminante des Présentes.

Conformément à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques («CGPPP») dispose que: *«Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidé alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.(...)»*

Le délai pour constater la désaffectation des Immeubles Articles Cinq et Six a été fixé aux termes de la délibération de déclassement par anticipation.

Etant ici précisé que les Parties sont expressément convenues que les Immeubles Article Cinq et Six devront être déclassés au jour du démarrage des travaux dont le délai est fixé à l'Article 4.4 des Présentes.

- 9** Conformément à l'article L2141-2 du CG3P, les Présentes seront résolues de plein droit si la désaffectation desdits Immeubles n'est pas intervenue à la date susvisée; étant ici précisé que la désaffectation desdits Immeubles devra avoir été constatée par un procès-verbal de constat établi par huissier de justice et que les Immeubles Article Cinq et Six devront être clôturés et/ou enrochés.

10 DUREE DE LA PROMESSE - REALISATION -CARENCE

9.1 DELAI

La présente Promesse est consentie et acceptée pour une durée qui expirera dans les **VINGT-QUATRE (24) mois** à compter des Présentes soit le : [...] à seize heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de la Promesse serait automatiquement prorogé aux **huit (8) Jours Ouvrés** qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation ne puisse excéder **trente (30) Jours Calendaires**.

De plus, dans l'hypothèse où l'Acquéreur aurait à cette date obtenu les autorisations d'urbanisme (permis de construire notamment) nécessaires à la réalisation de son Projet de Construction, mais que ces dites autorisations ne seraient pas purgées de tous recours des tiers, déféré préfectoral, opposition annulation ou retrait, ce délai serait automatiquement prorogé d'un délai de six (6) mois, sans qu'il y ait lieu à aucune formalité, hormis la simple information des Vendeurs.

De même, dans l'hypothèse où, à cette Date, un diagnostic archéologique aurait été prescrit mais que ses résultats ne seraient pas encore connus ou ne seraient pas définitifs, ce Délai serait alors automatiquement prorogé de six (6) mois, permettant de constater ou non la réalisation de la Condition Suspensive relative à l'archéologie, sans qu'il y ait lieu à aucune formalité, hormis la simple information du Vendeur.

9.2 REALISATION

En cas de réalisation des Conditions Suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les Parties s'obligent à constater par acte authentique, la réalisation définitive de la Vente.

La présente Promesse deviendra caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, si l'une au moins des Conditions Suspensives et Conditions Essentielles et Déterminantes des Présentes n'est pas réalisée à la date ultime prévue pour sa réalisation, sauf renonciation de l'Acquéreur de s'en prévaloir et sauf éventuelle prorogation.

La réalisation définitive de la Vente par acte authentique devra être accompagnée ou précédée du versement du Prix selon les modalités prévues aux Présentes, et du versement des frais entre les mains du Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Cet acte sera reçu par Maître Garance PHILIPPARIE, Notaire Soussigné.

9.3 CARENCE

Le délai ci-dessus fixé pour la durée de la Promesse n'est pas extinctif des engagements des Parties, mais constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des Parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Passé le délai ci-dessus convenu sans que l'acte n'ait été régularisé, toutes les Conditions Suspensives et des Conditions Essentielles et Déterminantes étant par ailleurs levées, il appartiendra à la Partie la plus diligente de faire sommation à l'autre par acte extra-judiciaire, d'avoir à se présenter chez son notaire tel jour et telle heure, le délai de comparution ne pouvant excéder dix jours à la date de l'acte extra-judiciaire, ni être inférieur à cinq (5) jours francs.

Étant ici observé que si la sommation émane de l'Acquéreur, elle devra être accompagnée du justificatif du dépôt entre les mains du Notaire rédacteur du Prix de Vente et des frais de régularisation de l'acte authentique.

Si la partie sommée ne se présente pas ou refuse de régulariser l'acte, il sera prononcé défaut contre elle par ledit Notaire.

Il appartiendra alors à la Partie sommante de saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, qui deviendra immédiatement exigible, nonobstant tous dommages-intérêts qui pourraient être demandés en contrepartie du préjudice subi.

Si le défaut est prononcé contre l'Acquéreur et qu'un dépôt de garantie a été versé, ce dépôt de garantie restera acquis aux Vendeurs.

En outre il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante pour les Vendeurs :

- que le transfert de propriété ne pourra résulter que de la régularisation de l'Acte de Vente constatant le paiement du prix, ou du paiement effectif du Prix faisant suite à un jugement constatant le caractère définitif de la vente, nonobstant la réalisation éventuelle des conditions suspensives et le caractère définitif de la Vente.

- que si le défaut de régularisation de l'Acte de Vente à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'Acquéreur, les Vendeurs auront la faculté de considérer les Présentes comme caduques et renoncer à poursuivre l'exécution de la Vente. L'exercice de cette faculté par les Vendeurs sera consignée au procès-verbal de défaut.

Il est en outre convenu, dans cette hypothèse de défaut de l'Acquéreur, que ce dernier sera responsable des conséquences de sa défaillance et notamment de ses conséquences fiscales, voulant notamment garantir les Vendeurs et tout tiers, d'une mise en recouvrement éventuelle des droits de mutation.

En cas de carence des Vendeurs pour la réalisation de la Vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre de l'Acquéreur de l'expiration de la Promesse ci-dessus fixée. Le dépôt de garantie éventuellement versé par l'Acquéreur lui sera alors restitué.

11 DEPOT DE GARANTIE

10.1 MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE

Les Parties conviennent du versement par l'Acquéreur aux Vendeurs, à titre de Dépôt de Garantie, de la somme de **TRENTE DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (32.500 euros)** représentant **5 %** de la partie déterminée du prix de vente Hors Taxe.

Etant ici précisé que cette somme sera ventilée comme suit :

- à concurrence d'un tiers pour l' **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE,**
- à concurrence d'un tiers pour **HABITAT 17 - OPH DE LA CHARENTE-MARITIME,**
- à concurrence d'un tiers pour la Commune de ROYAN

10.2 VERSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

L'Acquéreur versera cette somme, au plus tard dans le délai de DIX (10) Jours Ouvrés à compter du dépôt de Permis de Construire entre les mains du Notaire Soussigné désigné comme séquestre amiable entre les Parties, ainsi que le reconnaissent les Vendeurs.

A défaut de versement de ladite somme dans le délai ci-dessus convenu, la présente Promesse sera considérée comme nulle et non avenue, si bon semble aux Vendeurs, et l'Acquéreur sera déchu du droit d'en demander la réalisation, sans indemnité.

10.3 NATURE ET SORT DU VERSEMENT

La somme ci-dessus versée à titre de Dépôt de Garantie ne constitue pas des arrhes. Les Parties renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

Le sort de cette somme sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la Vente.

b) Elle sera intégralement restituée à l'Acquéreur dans tous les cas où la non réalisation de la Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives ou de l'une des Conditions Essentielles et Déterminantes énoncées aux Présentes, entraînant la caducité de la Promesse.

c) Elle restera acquise aux Vendeurs de plein droit à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil et indépendamment de tous dommages et intérêts, faute par l'Acquéreur d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les Conditions Suspensives et les Conditions Essentielles et Déterminantes ayant été levées, nonobstant la sommation à lui délivrée par les Vendeur, et ce , sans préjudice pour ces derniers de la faculté de demander en justice la condamnation de l'Acquéreur à signer l'Acte de Vente ou la constatation de la mutation intervenue.

Il est convenu que la somme ci-dessus versée ne sera pas productive d'intérêts, quel que soit son sort.

Dans les cas, ci-dessus énoncés, où cette somme devrait être restituée à l'Acquéreur, son versement par les Vendeurs interviendra au plus tard dans les **TRENTE (30) Jours Calendaires** de la notification de la demande de restitution qui lui aura été faite, accompagnée des justificatifs nécessaires.

12 PROPRIETE JOUISSANCE

11.1 PROPRIETE

L'Acquéreur sera propriétaire des Biens le jour de la constatation de la Vente en la forme authentique.

11.2 JOUISSANCE

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les Biens devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation et encombrant.

Les Vendeurs déclarent que les Biens n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption et de manière générale d'aucune action susceptible de remettre en cause le droit de propriété et de jouissance de l'Acquéreur.

Etant ici précisé que l'Immeuble Article Trois est actuellement occupé par 26 locataires (12 locataires dans le bâtiment X et 14 locataires dans le bâtiment Z) et ce, au titre des conventions conclues en application de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation entre l'Etat et l'Office Public Départemental des HLM de la CHARENTE-MARITIME : la première numéro 171 980 117 944 401 700 4062 en date à LA ROCHELLE du 13 novembre 1980 expirant le 30 juin 2017 portant sur 48 logements, la deuxième numéro 17 1980 11 79444 017004 0062 conclue le 24 septembre 1990 expirant le 30 juin 2016 portant sur 40 logements et son avenant conclu en date à LA ROCHELLE du 29 juin 2017 précisant que ladite convention se renouvelait par tacite reconduction.

L'acquisition par l'Acquéreur de Biens libres de toute location ou occupation quelconque et débarrassés des objets meublants est une condition essentielle et déterminante du consentement de l'Acquéreur.

En cas d'occupation des lieux par des occupants précaires pendant le Délai, le Vendeur devra présenter à l'Acquéreur préalablement à la signature de l'Acte de Vente, les documents justifiant de la libération effective et complète des lieux.

Le caractère libre des BIENS devra être constaté, aux choix et risques de l'Acquéreur, soit aux termes d'un exploit d'huissier et ce, aux frais exclusifs de l'Acquéreur soit par un état des lieux établi contradictoirement à l'initiative de l'Acquéreur.

13 CONDITIONS FINANCIERES

12.1 MONTANT DU PRIX DE VENTE

En cas de réalisation, la Vente aura lieu moyennant le Prix de **SIX CENT CINQUANTE MILLE UN EUROS HORS TAXE (650.001,00 euros HT)** auquel s'ajoutera, le cas échéant, la TVA applicable au jour des Actes de Vente.

Lequel Prix qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la Promesse.

Ce Prix se ventile comme suit :

12.1.1 Pour les Immeubles vendus par l'EPFNA

Le prix de vente revenant à l'EPFNA pour les Immeubles Articles Un et Deux est fixé à : **QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE NEUF CENT HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTS (479.908,80 euros)** Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Lequel prix s'applique :

En ce qui concerne l'Immeuble Article un :

A concurrence d'un prix de : **QUATRE CENT CINQUANTE DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTS (452.963,88 euros)** Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la totalité du prix incluse

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à : TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE QUATRE CENTSOIXANTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTS (377.469,90 euros).

La taxe sur la valeur ajoutée sur la totalité au taux de 20% : SOIXANTE QUINZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET QUATRE VINGT DIX HUIT CENTS (75.493,98 euros)

L'acquisition par lui de l'Immeuble Article Un a ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée et qu'en conséquence la mutation sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total de cet Immeuble.

En ce qui concerne l'Immeuble Article Deux :

A concurrence d'un prix de : **VINGT SIX MILLE NEUF CENT QUARANTE QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTS (26.944,92 euros)** Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge incluse.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à : VINGT DEUX MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS ET DIX CENTS (22.530,10 euros)

La taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à : QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATORZE EUROS ET QUATRE VINGT DEUX CENTS (4.414,82 euros).

Les acquisitions des Immeubles Articles Un et Deux par le Vendeur n'ont pas ouvert de droits à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts déclare néanmoins opter pour le taxe sur la valeur ajoutée sur la marge telle que déterminée par l'instruction n° 7 C 2-11 du 18 avril 2011. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le Vendeur s'élève à QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATORZE EUROS ET QUATRE VINGT DEUX CENTS (4.414,82 euros) et permettra à l'Acquéreur de ne supporter les droits que sur la partie du prix hors cette taxe.

Le Vendeur est informé que l'administration fiscale considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendu en conservant la même qualification, terrain ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

12.1.2 Pour les Immeubles vendus par Habitat 17

Le prix de vente revenant à HABITAT 17 pour les Immeubles Articles Trois et Quatre est fixé à [...].

Lequel prix s'applique :

En ce qui concerne l'Immeuble Article Trois :

A concurrence d'un prix de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175.000 euros)

En ce qui concerne l'Immeuble Article Quatre :

A concurrence d'un prix de : [...] Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge incluse.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à : SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 euros)

La taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à : [...]

Les acquisitions des Immeubles Articles Un et Deux par le Vendeur n'ont pas ouvert de droits à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts déclare néanmoins opter pour le taxe sur la valeur ajoutée sur la marge telle que déterminée par l'instruction n° 7 C 2-11 du 18 avril 2011. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le Vendeur s'élève à [...] et permettra à l'Acquéreur de ne supporter les droits que sur la partie du prix hors cette taxe.

Le Vendeur est informé que l'administration fiscale considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendu en conservant la même qualification, terrain ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

12.1.3 Pour les Immeubles vendus par la Commune de ROYAN

Le prix de vente revenant à la Commune de ROYAN pour les Immeubles Articles Cinq et Six est fixé à **l'EURO SYMBOLIQUE (1,00 euro)** ainsi qu'il a été plus amplement développé à l'Article 4.1 des Présentes.

Le paiement du prix aura lieu de la manière ci-après indiquée.

12.2 MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Les Vendeurs requièrent l'Acquéreur de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire Soussigné, à charge par celui-ci, conformément aux dispositions de l'article L 1212-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, de procéder, sous sa responsabilité et s'il y a lieu, à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever les Biens. Le comptable public est déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement.

L'Acquéreur s'obligera à payer le Prix ci-dessus exprimé au Notaire Soussigné après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et production par le Notaire à l'Acquéreur d'un renseignement hypothécaire urgent sur formalité ne révélant sur les Biens dont il s'agit aucune inscription hypothécaire de quelque nature que ce soit et mentionnant la publication de la Vente, ainsi qu'après production d'une copie authentique revêtue de la mention de publication.

L'Acquéreur s'obligera à émettre le mandat nécessaire pour que le paiement ait lieu entre les mains du Notaire Soussigné dans les plus brefs délais suite à la notification qu'il aura eu des documents susmentionnés par le Notaire.

13 CONDITIONS PARTICULIERES : ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR DE REALISER UNE OPERATION SOCIALE DEFINIE

13.1 CONTROLE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement des Vendeurs aux Présentes, l'Acquéreur s'engage à déposer les autorisations administratives auprès des services instructeurs, à l'effet de réaliser le Projet de Construction, défini à l'Article 4.1 dans le délai visé à l'Article 4.4 des Présentes ainsi qu'il est rappelé ci-dessous dans la Condition Suspensive d'obtention du permis de construire. L'Acquéreur s'oblige à se rapprocher de la Commune de ROYAN, Vendeur aux présentes, afin d'organiser une présentation du Projet de Construction à destination des riverains pour en assurer la meilleure perception et éviter les recours éventuels.

Afin de vérifier la conformité des permis au Projet de Construction, l'Acquéreur s'engage à fournir le dossier de dépôt de permis de construire complets à l'EPFNA au plus tard TRENTE (30) Jours Ouvrés avant la date de dépôt des permis auprès du service instructeur compétent, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception. Par ailleurs, l'Acquéreur s'engage à contacter le Vendeur dans les mêmes délais afin de programmer une réunion de présentation du Projet de Construction dans les QUINZE (15) Jours Ouvrés avant la date du dépôt de permis de construire.

Étant ici précisé que l'EPFNA disposera d'un délai de QUINZE (15) Jours Ouvrés pour s'opposer au dépôt des autorisations administratives en cas de modification substantielle relative à la programmation portant sur la typologie et /ou la destination du Projet de Construction tel que défini à l'Article 4.1 des Présentes.

Par ailleurs, il est ici précisé que, passé ce délai de QUINZE (15) Jours Ouvrés le silence du Vendeur vaudra accord tacite.

Sanctions :

A réception de l'arrêté de permis de construire, l'Acquéreur s'engage à les communiquer au Vendeur, dans un délai de **DIX (10) Jours Ouvrés** de sa réception.

En cas de refus de l'Acquéreur de déposer un nouveau permis de construire conforme aux exigences des Vendeurs ou en cas d'obtention d'un permis de construire non conforme audit Projet de Construction, il est dès présent convenu entre les Parties qu'elles se rapprocheront afin de discuter des suites à donner aux Présentes.

Si les Parties n'ont pas trouvé d'accord passé un délai **Trente (30) Jours Ouvrés**, ladite Promesse sera caduque de plein droit.

Dans ce cas :

- les Parties retrouveront leur pleine et entière liberté
- le Vendeur conservera le montant du Dépôt de Garantie, versé par l'Acquéreur, dans les conditions définies à l'Article 10. « *DEPOT DE GARANTIE* ».

13.2 NON COMMENCEMENT DES TRAVAUX

La Promesse est convenue sous la condition expresse que l'Acquéreur réalise sur les Biens le Projet de construction.

L'Acquéreur s'oblige et s'engage à débiter la construction du Projet de construction autorisée par le permis de construire dans un délai d'**UN (1) MOIS** à compter de la signature de l'Acte de Vente sauf survenance de cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, ci- dessous limitativement énumérée, savoir :

- Les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises devant travailler sur le chantier),
- les inondations, dégâts des eaux, incendies, intempéries retenues par le Maître d'œuvre et justifiées par les relevés météorologiques de la station la plus proche du chantier;
- toutes décisions, mesures, contraintes, ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdiction de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier ne permettant pas l'accessibilité ou la desserte du chantier de manière durable
- tous retards liés à l'état des existants au niveau des limites de propriété ;
- toutes injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux, sauf si elles sont fondées sur une faute imputable à l'Acquéreur,
- tous les troubles résultant d'hostilités, attentats, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- La recherche de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc...),
- Les difficultés d'approvisionnement de tous matériaux, matières premières, fournitures, outillages, grues, machines, équipements et, de manière générale, de tout ce qui est nécessaire à la réalisation de l'opération immobilière et ce, quelle qu'en soit la cause notamment un défaut de disponibilité,

- cas d'épisode épidémique ou pandémique, dont l'épisode en cours de covid-19, ainsi que toutes les conséquences des mesures prises pour y répondre ayant un impact sur le chantier et sur production de justificatifs. Cette cause légitime de suspension des délais est indépendante de toutes les autres causes et ne prive pas les autres causes légitimes de trouver leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

L'Acquéreur devra fournir un certificat, dans les **QUINZE (15) Jours Calendaires** de la survenance de l'aléa qui comportera les cas de force majeure intervenus et le calcul du nombre de jours de retard quant à l'ouverture du chantier en découlant.

Il s'engage expressément à en justifier dans un délai de **QUINZE (15) Jours Calendaires** à compter du démarrage du chantier de construction, par l'envoi de la déclaration d'ouverture de chantier par tous moyens aux Vendeurs.

Étant expressément convenu qu'au cas où les travaux n'auraient pas débuté dans le délai ci-dessus énoncé l'Acquéreur s'oblige à régler aux Vendeurs qui l'accepte, une indemnité forfaitaire **CENT EUROS (100 EUR)** par jour de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai.

Cette indemnité est stipulée ferme et non réductible.

L'indemnité sera due dès le premier Jour Calendaire de retard. Les modalités d'exigibilité et de paiement de cette indemnité de retard seront plus amplement définies dans l'Acte de Vente.

Toutefois, dans le cas où la consultation pour marchés de travaux opérée par l'Acquéreur serait déclarée infructueuse à date d'échéance des Présentes, l'Acquéreur ne sera pas tenu à l'indemnité ci-dessus décrite.

Dans ce cas, les Parties se rapprocheront afin de discuter des suites à donner aux Présentes.

Si les Parties n'ont pas trouvé d'accord passé un délai de **Trente (30) Jours Ouvrés**:

- les Parties retrouveront leur pleine et entière liberté
- les Vendeurs conserveront le montant du dépôt de garantie, versé par l'Acquéreur, dans les conditions définies à l'Article 10. « *DEPOT DE GARANTIE* ».

Etant ici précisé que les Vendeurs entendent faire leur affaire personnelle de la répartition entre eux de l'éventuelle indemnité forfaitaire.

13.3 REALISATION DU NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le Projet de Construction prévoit une surface habitable minimale d'environ 8.350 m² pour cent-vingt (120) logements dont soixante huit (68) logements sociaux labellisés a minima RT 2012-10% par un organisme accrédité par le COFRAC selon la norme EN 17065 .

Dans le cas où l'Acquéreur ne satisferait pas aux objectifs de création du nombre total de logements savoir : 120 et du nombre de logements sociaux savoir : 68 tel que défini dans le Projet de Construction, l'Acquéreur devra verser aux Vendeurs dans les **TRENTE (30) Jours Calendaires** du dépôt de la DAACT, une pénalité forfaitaire et définitive représentant la somme de **DIX MILLE EUROS (10 000 €) par logement non réalisé.**

Etant ici précisé que les pénalités dues en cas de non respect du nombre total de logements et du nombre de logements sociaux ne sont pas cumulables entre elles

Ainsi, en cas de non réalisation d'un logement social, l'Acquéreur ne sera redevable envers les Vendeurs que de la pénalité d'ue pour non respect du nombre de logement social soit la somme de 10.000 euros par logement social manquant et non de la pénalité pour non respect de la réalisation du nombre total de logement.

Dans ce cas le Prix hors taxe des Biens sera majoré de ladite somme par logement non réalisé au titre d'une clause pénale.

Cette pénalité sera de plein droit exigible dès lors que l'Acquéreur n'aura pas justifié de l'achèvement d'une opération de construction composée d'au moins cent vingt logements (120) dont soixante-huit (68) logements locatifs sociaux.

Sauf à ce que l'Acquéreur justifie de la non possibilité, au regard des documents d'urbanisme applicables sur la zone, de réaliser 8.350 m² SHAB correspondant à cent-vingt (120) logements, cette clause est applicable de plein droit.

Elle entrainera le paiement complémentaire de cette partie du Prix, constatée par acte authentique, le tout à la charge de l'Acquéreur.

Etant ici précisé que les Vendeurs entendent faire leur affaire personnelle de la répartition entre eux des éventuelles pénalités.

13.4 VENTE ULTERIEURE DU SITE SANS REALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

Pendant une période de CINQ (5) ANS commençant à courir du jour de la signature de l'Acte de Vente, il sera imposé à l'Acquéreur qui s'y oblige expressément, en cas de revente des Biens en totalité ou en partie, sans avoir réalisé le Projet de Construction dans sa totalité, d'obtenir l'agrément préalable des Vendeurs sur son projet de cession.

A cet effet, l'Acquéreur s'oblige à notifier à chacun des Vendeurs, son projet de vente en précisant l'identité du futur acquéreur et les conditions de l'opération projetée, ainsi que la confirmation par le futur acquéreur de la reprise de l'engagement de réaliser le Projet de Construction.

Chaque Vendeur disposera alors d'un délai de UN (1) MOIS pour lui notifier également par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception son agrément ou son refus d'agrément.

Ce refus d'agrément ne pourra intervenir que si le Projet de Construction n'est pas réalisé par l'éventuel futur propriétaire, pressenti par l'Acquéreur, ou si le projet de construction envisagé par le futur repreneur n'est pas conforme audit Projet de Construction ou encore si ledit projet de construction n'est pas validé préalablement par les Vendeurs.

A défaut de satisfaire à cette obligation d'agrément ou en cas de refus d'agrément par les Vendeurs, l'Acquéreur ne pourra donner suite à son projet de cession.

A défaut de réponse des Vendeurs aux termes du délai susvisé, l'agrément sera réputé avoir été donné.

13.5 OBLIGATION DE TRANSMISSION AUX PROPRIETAIRES SUCCESSIFS, AYANTS-CAUSE OU AYANTS DROIT MEME A TITRE GRATUIT, DES ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS ENONCES CI-DESSUS

L'Acquéreur s'oblige expressément, pendant une période de CINQ (5) ANS commençant à courir du jour de la signature de l'Acte de Vente, à informer son successeur dans la propriété des Biens (dans l'hypothèse visée à l'Article 13.4, c'est-à-dire, en cas de revente sans réalisation du Projet de Construction) de l'existence :

- de l'obligation de réaliser le Projet de Construction convenu avec le Vendeur sur les Biens et d'obtenir du Vendeur son agrément préalable pour tout changement ou adjonction d'activité,
- de l'obligation d'obtenir l'agrément préalable des Vendeurs pour toute revente totale ou partielle dudit Bien avant achèvement de la totalité du Projet de Construction
- et, de l'obligation d'imposer, à son acquéreur agréé par les Vendeurs dans les conditions qui précèdent, de maintenir sur ledit Bien la réalisation du Projet de Construction,

L'Acquéreur s'engage à faire reprendre l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes de la présente clause **afin d'en assurer l'éventuelle exécution**, par son successeur dans la propriété desdits Biens pendant tout le temps restant à courir sur la période précitée de CINQ (5) ANS.

Tout acte de mutation devra reprendre littéralement la présente clause à laquelle les propriétaires successifs devront adhérer **afin d'en assurer l'éventuelle exécution** et ce pour une durée de **CINQ (5) ans** à compter de l'Acte de Vente.

En aucun cas, l'Acquéreur ne sera garant solidaire du respect de ces obligations par son successeur dans la propriété du Bien et les ayants droits de celui-ci, s'il en a imposé la charge à son propre acquéreur.

A défaut, le propriétaire défaillant dans cette obligation de transmission sera redevable, de plein droit, du paiement des dommages et intérêts fixés à hauteur de 30 % du prix de vente de la présente Promesse hors droits et taxes.

13.6 COMPLEMENT DE PRIX AU PROFIT DU VENDEUR EN CAS DE VENTE DE TOUT OU PARTIE DES BIENS AVANT REALISATION DE LA TOTALITE DU PROJET DE CONSTRUCTION

Les Vendeurs consentent à la présente Promesse des Biens au prix indiqué ci-dessus à l'Article 12, en considération de la réalisation du Projet de Construction par l'Acquéreur.

En conséquence, pendant un délai de **CINQ (5) ANS** commençant à courir du jour de la signature de l'Acte de Vente, pour le cas où l'Acquéreur, mettrait tout ou partie des Biens en vente, sans avoir réalisé le Projet de Construction dans son intégralité l'Acquéreur, ses ayants droits ou ayants-cause même à titre gratuit, s'oblige à payer au Vendeur un complément de prix calculé selon la formule suivante :

PRIX DE REVENTE - COUTS DES AMÉNAGEMENTS RÉALISÉS DIRECTEMENT PAR L'ACQUEREUR- ENSEMBLE DES DEBOURS DONT ETUDES ET TRAVAUX REALISES JUSTIFIES SUR FACTURE - MONTANT DE L'IMPOSITION SUR LES PLUS-VALUES - PRIX DE VENTE INITIAL INDEXE RAPPORTÉ AUX M2 VENDUS = SOMME RETENUE POUR L'APPLICATION DE LA CLAUSE/ 2 = COMPLEMENT DE PRIX A ACQUITTER

En conséquence, l'Acquéreur, s'engage irrévocablement à payer ce complément de prix aux Vendeurs dans le délai de trois (3) mois de la date de signature de l'acte de revente, dont la méthode calcul est définie ci-avant.

Il en sera de même pour toute cession de tout ou partie des Bien sans avoir réalisé le Projet de Construction dans son intégralité intervenant avec réalisation d'une plus- value dans le délai précité de CINQ (5) ANS de la signature de l'Acte de Vente.

Lors de toute cession de tout ou partie des Biens sans avoir réalisé le Projet de Construction dans son intégralité intervenant pendant cette période de CINQ (5) ANS commençant à courir le jour de la signature de l'Acte de Vente, l'Acquéreur, s'oblige expressément à informer son successeur dans la propriété des locaux de l'existence de cet engagement de paiement d'un complément de prix dans les conditions qui précèdent, et tous propriétaires successifs ont l'obligation de transmettre lesdites clauses à leurs ayants cause et ayants droit même à titre gratuit.

En aucun cas, l'Acquéreur ne sera garant solidaire du paiement de ce complément de prix par son successeur dans la propriété des Biens et les ayants droits de celui-ci, s'il en a imposé la charge à son propre acquéreur

A défaut, le propriétaire défaillant dans cette obligation de transmission sera redevable de plein droit du paiement dudit complément de prix.

Etant ici précisé que les Vendeurs entendent faire leur affaire personnelle de la répartition entre eux de l'éventuel complément de prix.

14 CONDITION PARTICULIERE RELATIVE A LA PRISE EN CHARGE DE PARTIE DES TRAVAUX DE DEMOLITION PAR LA COMMUNE DE ROYAN

Ainsi qu'il a été plus amplement expliqué à l'Article 4.1 des Présentes, la Commune de ROYAN s'engage à prendre à sa charge financière dans la limite d'un plafond d'un montant de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE (150.000 € HT) études comprises**, partie du cout des travaux de démolition de l'Immeuble Article Trois qui excéderait la somme de **CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500.000 euros HT)**.

Etant ici précisé que par « cout des travaux de démolition, » sont inclus les couts de démolition, d'enlèvement, de traitement des déchets éventuellement en décharge spécialisée, frais de maîtrise d'œuvre compris et frais d' études).

A cet effet, l'Acquéreur devra justifier, à la Commune de ROYAN, du dépassement du cout desdits travaux de démolition fixé à CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500.000,00 euros HT) par la production des factures par lui acquittées.

La Commune de ROYAN souhaite s'assurer de l'optimisation du coût financier des études et des travaux de démolition de l'Immeuble Article Trois qui seront réalisés par l'Acquéreur ou son mandataire et financés pour partie par la Commune de ROYAN.

Pour ce faire, l'Acquéreur ou son mandataire transmettront un plan de travaux de démolition détaillé, des estimatifs par des entreprises spécialisées, diagnostics avant démolition et une justification des coûts liés à ladite démolition.

La Commune de ROYAN, appuyé par son bureau d'études conseil le cas échéant, validera cette proposition et pourra formuler des recommandations visant à optimiser le coût final. A noter que le coût du prestataire conseil de la Commune de ROYAN sera à intégrer dans l'enveloppe budgétaire de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE (150.000 € HT) études comprises**.

Dans un second temps, l'Acquéreur s'engage à fournir à la Commune de ROYAN un devis portant sur les travaux de démolition, ledit devis devant être validé par la Commune de ROYAN dans le délai de huit (8) Jours Ouvrés de sa réception.

L'Acquéreur devra solliciter par écrit électronique ou par courrier en recommandé avec accusé de réception la Commune de ROYAN.

Par suite de l'accord intervenu entre la Commune de ROYAN et l'Acquéreur sur ledit devis, l'Acquéreur justifiera des dépenses effectuées par la production des documents suivants :

- a) la facture précisant le détail des travaux de démolition, mentionnant le prix HT, la TVA et le prix TTC,
- b) la justification du paiement des factures

Il notifiera les factures, les justificatifs de paiement, par lettre recommandée avec avis de réception à la Commune de ROYAN dans un délai de quinze (15) Jours Calendaires de la réalisation desdites mesures.

Le versement de la subvention devra avoir lieu au plus tard dans les trente (30) **Jours Calendaires** de la réception par la Commune de ROYAN de l'ensemble des pièces ci-dessus visées dans la limite du plafond de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE (150.000,00 euros HT)** études comprises tel que ci-avant défini et sous réserve que le cout des travaux de démolition de l'Immeuble Article Trois réglé par l'Acquéreur excède la somme de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXE (500.000 euros HT). **Etant ici précisé que par « cout des travaux de démolition, » sont inclus les couts de démolition, d'enlèvement, de traitement des déchets éventuellement en décharge spécialisée, frais de maîtrise d'œuvre compris et frais d'études).**

Par ailleurs, compte-tenu du versement de ladite subvention, l'Acquéreur s'oblige à rencontrer la Commune de ROYAN à l'achèvement du Programme de Construction tel que ci-avant défini et ce, afin d'évoquer le résultat financier de la réalisation du Projet de Construction.

15 CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA LIBRE DISPOSITION DES BIENS

Les conditions relatives à la disposition des Biens aux éventuels contrats, et les conditions financières et fiscales de la Vente seront les suivantes :

15.1 GARANTIE D'ÉVICTION

L'Acquéreur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

À ce sujet, les Vendeurs déclarent :

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits Biens ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur les Biens dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Vente ;
- qu'il n'existe aucun pacte de préférence relatif aux Biens.

15.2 ÉTAT DES BIENS

L'Acquéreur sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des Présentes, subrogé dans tous les droits des Vendeurs relativement aux Biens.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'Acte par les Vendeurs, prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison notamment :

- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices même cachés et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol du Bien (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance des Biens.

Les Vendeurs se reconnaissent informés de leur obligation d'information à l'égard de l'Acquéreur fondée notamment sur les dispositions des articles 1194 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux Présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

15.3 ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DES BIENS

La contenance du Bien n'est pas garantie par le Vendeur.

15.4 SERVITUDES

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les Biens, 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 les Vendeurs.

15.5 SITUATION HYPOTHECAIRE

Les Vendeurs régleront s'il y a lieu, au moyen du prix de la Vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Ils rapporteront, à leurs frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de trois mois de la signature de l'Acte de Vente.

A cet égard, les Vendeurs déclarent qu'il ne leur a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

Observation étant ici précisé que l'Immeuble Article Trois est grevé des inscriptions suivantes :

- Convention conclue en application de l'article L.351-2(3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'ETAT et HABITAT 17 - Office public de l'habitat de la Charente-Maritime. Sous le numéro 17 1980 11 79444 017004 062 en date du 13 novembre 1980 entre l'ÉTAT pour le programme de 48 logements, Résidence La Robinière, Bâtiments T et V à ROYAN, sis sur un terrain aujourd'hui cadastré CI 618 (5a31 ca) et CI 619 (5a01 ca), pour une contenance totale de 1 0a32ca et expirant le 30 juin 2017.

Ladite convention publiée le 13 avril 1982 au bureau des Hypothèques de MARENNES volume 6768 numéro 13 expirant le 30 juin 2016.

Suivi d'un avenant numéro un conclu en date du 29 juin 2017 organisant une prorogation par tacite reconduction par période triennale.

- Convention conclue en application de l'article L.351-2(3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'ETAT et HABITAT 17 - Office public de l'habitat de la Charente-Maritime. Sous le numéro 17 90109/85 1231/017004 /927 en date du 24 septembre 19980 entre l'ÉTAT et HABITAT 17 pour un programme de 40 logements, Bâtiments X et Y à ROYAN, sis Route de Maisonfort sur un terrain cadastré CI 404 (798 m²), CI 406 (108 m²) et CI 433 (12.269 m²), pour une contenance totale de 13.175 m² et expirant le 30 juin 2016.

Ladite convention régulièrement publiée au bureau des Hypothèques de MARENNES.

HABITAT 17 s'engage à résilier les conventions APL susvisées préalablement la signature de l'Acte de Vente.

16 CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA LIBRE DISPOSITION DES BIENS

16.1 CERTIFICAT D'URBANISME

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information délivré par la Commune de ROYAN en date du 17 aout 2020 sous le numéro CU 17306 20 00637 notamment ce qui suit :

Nature des servitudes d'utilité publiques applicables à l'immeuble :

- **Le Terrain est situé dans un faisceau de nuisances sonores**
- **Le terrain est situé dans une zone de gel (article L151-41 du Code de l'urbanisme). Cette zone ayant été instaurée il y a plus de cinq ans, elle est aujourd'hui expirée. En conséquence, cette servitude est désormais inopposable (pour partie sauf pour la parcelle n°826).**
- **T5 relations aériennes dégagement article L281-1 du Code de l'aviation civile AM du 02.11.87 aérodrome de Royan Médis DDE / BA.**

Nature des dispositions applicables à l'immeuble :

- Zone UI pour les parcelles n° 844 et 444
- Zone UH pour les parcelles 826-819-816-811-810-620 à 616-406-404 et 184.

Observations particulières

- Les terrains sont situés en zone de sismicité : zone 2 (niveau d'aléa faible)
- La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du territoire de la commune.

Sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération du Conseil Municipal n°08-116 du 29 août 2008 :

- o Les travaux d'édification de clôture sont soumis à déclaration préalable
- o Les travaux ayant pour objet de démolir et de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir

Le PLU étant en cours de révision, il peut être décidé de surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L424-1 du Code de l'urbanisme et en vertu de l'article L153-11 du même code, modifié par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

GRT GAZ : parcelle 844 et les parcelles numéros 810-444,826, 819, 816 pour partie sont situées dans la zone GRT Gaz.

L'Acquéreur :

. fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme,
- déclare avoir parfaite connaissance, eu égard à sa qualité, des conséquences de ces charges et prescriptions urbanistiques et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre les Vendeurs ni contre le Notaire Soussigné.

16.2 CONDITIONS RELATIVES AUX EVENTUELS CONTRATS DE LA VENTE

16.2.1 Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

Les Vendeurs feront leur affaire de la résiliation de tous les contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation des Biens, les Biens étant cédés libres de tout contrat.

16.2.2 Assurance-incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription d'une police d'assurance garantissant les Biens, les Vendeurs résilieront pour le jour de la Vente la police actuelle garantissant les Biens.

16.3 CONDITIONS FINANCIERES ET FISCALES DE LA VENTE

16.3.1 Impôts et charges

L'Acquéreur acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Etant ici précisé que les Vendeurs reconnaissent que faute pour eux d'avoir informé l'Acquéreur de redevances et autres charges à des tiers, ils seront tenus de régler le solde restant dû, étant considéré qu'ils céderont les Biens en l'état sans charge supplémentaire pour l'Acquéreur.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, payée par les Vendeurs, sera intégrée dans la facture d'apurement de taxe foncière devant intervenir avant le 31 décembre de la même année que la régularisation de l'Acte de Vente et sera répartie prorata temporis entre les Vendeurs et l'Acquéreur à partir du jour de l'acquisition.

16.3.2 Frais

Les frais, droits et émoluments de la Promesse, ses suites et conséquences et de l'Acte de Vente, ses suites et conséquences seront à la charge de l'Acquéreur.

17 REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

17.1 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)

Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant une obligation, à compter du 1^{er} novembre 2007, d'annexer à la Promesse de Vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'Acte authentique de Vente un dossier technique fourni par le Vendeur. Par suite de la remise du dossier de diagnostics techniques (DDT), les Parties conviennent que la Vente sera conclue sans garantie des vices cachés quant à l'état sanitaire du Bien.

Ledit dossier de diagnostic technique comprenant, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent :

1°) Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;

- 2°) L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même Code ;
- 3°) L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 4°) L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 5°) Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6°) Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 7°) L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 8°) Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique ;
- 9°) Dans les zones prévues à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation l'information relative à la présence d'un risque de mэрule.

Etant ici précisé que :

- le dossier de diagnostic technique ne concerne que les parties privatives des biens soumis au régime de la copropriété,
- le document visé au 1° ne concerne pas la recherche de canalisations en plomb,
- les documents visés au 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation,
- le document visé au 6° n'est pas requis pour les locaux ne demandant qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement,
- en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du constat de risque d'exposition au plomb, de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, de l'état relatif à la présence de termites, de l'éventuelle information sur la présence d'un risque de mэрules ou de l'état de l'installation intérieure de gaz ou d'électricité, en cours de validité, le Vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante aux risques évoqués.

Pour l'information des Parties il a été dressé ci-après le tableau récapitulatif du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

- Objet	- Bien concerné	- Élément à contrôler	- Validité
- Plomb	- Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	- Peintures	- Illimitée ou un an si constat positif
- Amiante	- Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	- Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	- Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositio

			ns de l'article L 1334-17 du Code de la Santé Publique)
- Termites	- Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	- Immeuble bâti	- 6 mois
- Gaz	- Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	- Etat des appareils fixes et des tuyauteries	- 3 ans
- Risques	- Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	- Immeuble bâti ou non	- 6 mois
- Performance énergétique	- Immeuble équipé d'une installation de chauffage	- Quantité d'énergie effectivement consommée au estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et émission de gaz à effet de serre	- 10 ans
- Electricité	- 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	- Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	- Vérification des installations d'assainissement autonomes ou diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien	-
- Mérules	- Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	- Immeuble bâti	-

En conséquence, les dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation relative à l'établissement d'un dossier de diagnostic technique ne sont pas applicables aux Présentes.

17.1.1 En ce qui concerne les Biens à l'exception de l'Immeuble Article Trois

Absence de construction

Les Vendeurs déclarent que compte tenu de la nature des Biens à l'exception de l'Immeuble Article Trois, à savoir des terrains nus, les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

17.1.2 En ce qui concerne l'Immeuble Article Trois

Afin de se conformer aux dispositions ci-dessus, demeure annexé aux Présentes un dossier de diagnostic technique établi au vu des documents fournis par Habitat 17 s'agissant de l'Immeuble Article Trois :

- constat des risques d'exposition au plomb
- diagnostic amiante,
- diagnostic gaz,
- diagnostic électricité,
- état parasitaire,
- diagnostic de performance énergétique.

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, est jointe aux diagnostics une attestation d'assurance de responsabilité civile du diagnostiqueur.

Pour les diagnostics établis à compter du 1^{er} novembre 2007, demeureront également joints un certificat de compétences et une déclaration sur l'honneur émanant de l'auteur du diagnostic attestant de la régularité de sa situation au regard des dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Annexe : DDT

Le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique

Le Bien ayant été construit depuis le 1er Janvier 1949 ainsi déclaré par le Vendeur, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de [l'article L 1334-5 du Code de la santé publique](#) et des articles suivants.

L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique

[L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique](#) prescrit au Vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état :

- s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997,
- doit être établi par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés,

- doit indiquer la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Etant ici précisé que deux arrêtés du 12 Décembre 2012 modifiant notamment la liste des composants de la construction à vérifier ou à sonder, ont été publiés au Journal officiel du 28 Décembre 2012. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante visé à l'article L1334-13 du Code de la santé publique doit donc être réalisé conformément aux dispositions desdits arrêtés.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le Vendeur a fait établir par la société [...] en date du [...] et avec laquelle il déclare n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, un diagnostic dont il résulte notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

[...]

Ledit état demeure ci-avant joint et annexé aux Présentes, l'Acquéreur déclarant avoir parfaite connaissance de ce document.

Etant ici précisé que la seule production d'un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante permet au Vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés liés à cette défectuosité, quand bien même le contenu dudit document se révélerait en tout ou partie erroné.

L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation

Il résulte de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L 133-5 dudit Code, un état relatif à la présence des termites doit être produit par le vendeur.

Cet état relatif à la présence de termites identifie le Bien, indique les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas.

Le Vendeur déclare que le Bien est situé dans un secteur de lutte contre les termites délimité par arrêté municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait procéder à un contrôle de recherche de la présence de termites dans les parties privatives, lequel a été effectué par la [...] susdénommée le [...]

Les conclusions dudit état sont les suivantes :

« [...]

Le compte-rendu dudit état est demeuré ci-joint et annexé aux Présentes.

Étant ici précisé qu'en matière de contrôle de l'état parasite, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des [articles L. 134-1](#) et suivants du Code de la construction et de l'habitation, la société [...] susdénommée le [...] et est demeuré ci-joint et annexé aux Présentes.

Il résulte dudit diagnostic ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

[...]

Une copie dudit DPE demeure ci-jointe et annexée aux Présentes après mention.

Annexe : DPE

Il est précisé que l'Acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic qui n'a qu'une valeur informative, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

Étant ici rappelé à l'Acquéreur que pour le cas où il souhaiterait donner le Bien en location, il devra fournir ledit diagnostic au futur locataire, ce dont il reconnaît avoir été informé.

L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic relatif à cette installation.

Ce diagnostic devant être annexé à l'avant-contrat et à l'Acte de Vente et avoir été établi depuis moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les Parties déclarent que le Bien possède une installation intérieure d'électricité.

Un diagnostic de cette installation répondant aux critères de l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation a été établi par la [...] susdénommée le [...]

Il résulte dudit diagnostic ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

[...]

Ledit diagnostic visé par les Parties est demeuré ci-annexé après mention.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris parfaite connaissance des conclusions dudit diagnostic ainsi que des obligations en résultant et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Étant ici précisé que le Prix tient compte de cette situation et que la production d'un diagnostic en cours de validité permet au Vendeur de s'exonérer de la garantie dont il aurait été tenu en raison des vices cachés liés à cette défectuosité, quand bien même le contenu dudit document se révélerait en tout ou partie erroné.

L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic relatif à la conformité de cette installation, ce diagnostic devant être annexé à l'avant-contrat et à l'Acte de Vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les Parties déclarent que le Bien possède une installation intérieure de gaz.

Un diagnostic relatif à cette installation a été établi par la [...] susdénommée le [...]

Il résulte dudit diagnostic ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"[...] »

Ledit diagnostic visé par les Parties est demeuré ci-annexé après mention.

Étant ici rappelé à l'Acquéreur que pour le cas où il souhaiterait donner le Bien en location, il devra fournir ledit diagnostic au futur locataire, ce dont il reconnaît avoir été informé.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris parfaite connaissance des conclusions dudit diagnostic et des obligations en découlant et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Étant ici précisé que le Prix tient compte de cette situation et que la seule production d'un diagnostic en cours de validité permet au Vendeur de s'exonérer de la garantie dont il aurait été tenu en raison des vices cachés liés à cette défectuosité, quand bien même le contenu dudit document se révélerait en tout ou partie erroné.

17.2 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions établi en date du 11 janvier 2021 est demeuré ci-joint et annexé aux Présentes. **Annexe : ERP**

Plan de prévention des risques naturels

Les Biens sont situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit le 27 octobre 2008. L'aléa en cause est : feu de Forêt.

Plan de prévention des risques miniers

Les Biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

Les Biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

Les Biens sont situés dans une zone de sismicité : zone 2 – faible.

Radon

Les Biens ne sont pas situés dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'informations des sols

Les Biens ne sont pas situés dans un Secteur d'Informations sur les Sols (SIS).

Absence de sinistres avec indemnisation

Les Vendeur déclarent, en application des dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement :

- qu'à sa connaissance les Biens n'ont subi, depuis qu'il est propriétaire, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des dispositions de l'article L.125-2 du chapitre V du Code des Assurances, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Naturelles, et des dispositions de l'article L.128-2 du chapitre VIII du même code, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Technologiques,
- et qu'il n'a pas été informé d'un tel sinistre par un précédent propriétaire.

Convention des Parties

L'Acquéreur déclare :

- avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans de prévention applicables,
- s'être personnellement informé des contraintes liées à la localisation du Bien à l'intérieur d'un plan de prévention.

17.3 RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

1. aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
2. améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

3. Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
4. Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
5. Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

17.4 Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

Les Biens ne sont pas situés dans une zone d'exposition au bruit ainsi qu'il résulte de la cartographie de la base de données GEOPORTAIL, de sorte que les Présentes ne sont pas soumis à l'article L142-11 du Code de l'urbanisme.

Une copie de ladite cartographie demeure ci-jointe et annexée aux Présentes.

ANNEXE : PEB

17.5 ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'Acquéreur est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- 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.

17.6 VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

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.

17.7 ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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

L'aléa le concernant est un aléa FORT tel que cela résulte de l'état des risques et pollution ci-avant annexé.

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé des risques liés à cette situation.

17.8 ABSENCE DE MINES OU CARRIERES

Les Parties sont informées des dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier ci-après relatées :

« Article 154-2 du Code minier (créé par l'ordonnance 2011-91 du 20 janvier 2011, ancien article 75-2 du Code minier) :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

Les Vendeurs

- déclarent ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des Présentes ;
- déclarent qu'à leur connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens.

17.9 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

17.9.1 Etat environnemental de l'immeuble – Secteurs d'information sur les sols

Rappel des textes

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour les Vendeurs des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

Déclarations des Vendeurs

Les Vendeurs rappellent qu'à ce jour les Biens ne sont pas situés en secteur d'information des sols ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollution.

17.9.2 Etat environnemental des Biens – Installations classées pour la protection de l'environnement

Rappel des textes

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre le Notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, « le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».

Déclarations des Vendeurs

I/ En conséquence, il a été établi par la société PREVENTIMMO en date du 11 janvier 2021 un état des risques et pollution des sols duquel il résulte que :

« Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 11 janvier 2021, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 11 janvier 2021, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : 1 site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 10 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 14 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 11 janvier 2021, a permis d'identifier les installations classées pour la protection de l'environnement suivantes : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 1 site entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement est située dans la commune sans localisation précise. »

L'état des risques et pollution des sols demeure ci-joint et annexé aux Présentes.

Annexe : ERPS

Déclarations des Vendeurs depuis qu'il est propriétaire au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement

Les Vendeurs reconnaissent avoir été informés par leur notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur les Biens d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Par suite ils déclarent :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les Biens,
- qu'ils ne disposent pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.
- Que les Biens ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

Déclarations des Vendeurs au titre de leur obligation d'information générale

Les Vendeurs déclarent :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à déclaration, , ou qui aurait dû l'être sur les Biens,
- Qu'ils ne disposent pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- Qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- Qu'il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

Convention des Parties

Les Vendeurs vendent les Biens en l'état.

En conséquence, l'Acquéreur reconnaît :

- faire son affaire personnelle de la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et installations classées au titre de la loi sur l'eau, de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux mis à sa disposition.

Les Vendeurs subrogeront, en tant que de besoin, aux termes de l'Acte de Vente réitérant les Présentes, l'Acquéreur dans ses droits et actions vis-à-vis des anciens exploitants, relativement à la situation environnementale du site.

17.9.3 Etat environnemental de l'immeuble - Déchets

Rappel des textes

Le Notaire Soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Déclarations des Vendeurs

Par suite, les Vendeurs déclarent :

- ne pas connaître l'existence de déchets abandonnés au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

Concernant l'état du sol et en particulier la présence de terres polluées non excavées, les Vendeurs déclarent qu'il a été diligenté [...] le [...] dont les conclusions et recommandations sont les suivantes :

[...]

Convention des Parties

Ainsi qu'il sera plus amplement développé à l'Article 18.2.9 des Présentes, est érigée en Condition Suspensive des Présentes que le Surcout Environnemental suite au diagnostic environnemental, qui sera être diligenté par l'Acquéreur dans les quatre (4) mois des Présentes entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant total de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00 euros HT) afin d'assurer la comptabilité du Bien avec l'usage futur du Projet de Construction déterminé par l'Acquéreur savoir notamment : un usage d'habitation sans restriction d'usage.

Par ailleurs, dans l'hypothèse de la découverte de pollution postérieurement à l'Acte de Vente, l'Acquéreur s'engage d'ores et déjà à en faire son affaire personnelle tant s'agissant de la prise en charge matérielle que s'agissant de la prise en charge financière et ce, sans recours contre le Vendeur.

17.10 DECOUVERTE D'ESPECES PROTEGEES OU MENACEES

En cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos et rendant impossible la réalisation du Projet de Construction tel que défini, les Parties conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente Promesse dans le Délai, les Présentes seront considérées comme caduques et le Dépôt de Garantie restitué à l'Acquéreur dans les conditions définies à l'Article 10.3.

En cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4^e du Code de l'Environnement, les Parties conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur le Projet de Construction et sur les délais fixés aux termes des Présentes.

17.11 TRANSFORMATEUR A PYRALENE

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent être parfaitement informés de la réglementation applicable aux transformateurs à pyralène relative à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination des polychlorobiphényles (PCB) et polychloroterphényles (PCT) et notamment de l'article R 543-25 du Code de l'environnement.

Les Vendeurs déclarent qu'à leur connaissance il n'existe pas de transformateur électrique sur les Biens objet des Présentes.

17.12 CUVES D'HYDROCARBURES

Les Vendeurs déclarent qu'à leur connaissance il n'existe pas de cuves d'hydrocarbures sur le Bien objet des Présentes.

18 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

18.1 INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le Notaire Soussigné informe l'Acquéreur 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'Acquéreur déclare que le Notaire Soussigné 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.

18.2 RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'Acquéreur 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.

A cet égard, l'Acquéreur est informé qu'il résulte des titres de propriété visés à l'Article 10 des Présentes que :

- L'Immeuble article Un est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement auquel il n'est pas raccordé
- L'Immeuble article Trois n'est pas desservi par le réseau d'assainissement et qu'il n'utilise pas un assainissement individuel.

18.3 ASSURANCE-CONSTRUCTION

L'Acquéreur 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.

18.4 DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Le Notaire Soussigné a informé l'**ACQUÉREUR** 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.

18.5 CONSERVATION DES FACTURES DES TRAVAUX

Le Notaire rappelle à l'**ACQUÉREUR** 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.

18.6 ETUDE GEOTECHNIQUE

Pour information, et en attente des décrets d'application les concernant, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 112-22 :

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L 112-21 du présent Code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 112-23 :

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Etude géotechnique

La remise de l'étude géotechnique préalable prévue par l'Article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation (futur article L132-5 du CCH) par les Vendeurs préalablement à la signature de leur Acte de Vente est érigée en Condition Suspensive à l'Article 19.12.14 des Présentes.

19 CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette Promesse est faite sous les Conditions Suspensives suivantes : qui devront être réalisées au plus tard au jour de l'Acte de vente, sauf si un délai d'accomplissement spécifique est prévu dans lesdites Conditions Suspensives :

19.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

19.1.1 Droit de préemption - préférence

Sauf à ce que les Vendeurs soient les titulaires du droit de préemption à la Date, la présente Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le Bien concerné.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, les Vendeurs s'engagent à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la Condition Suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ou de préférence.

En cas d'exercice du droit de préemption ou de préférence, la Promesse sera caduque de plein droit et les Vendeurs déliés de toute obligation à l'égard de l'Acquéreur auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit (8) Jours Calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le Dépôt de Garantie le cas échéant remis.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence des Vendeurs qui mandatent à cet effet le Notaire Soussigné qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

19.1.2 Avis favorable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'EPFNA

La présente Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention de l'avis favorable du Contrôleur Général Économique et Financier du Vendeur au plus tard dans le délai de [...] Jours Ouvrés à compter des Présentes.

Pour l'application de cette Condition Suspensive, il est précisé que :

- le Vendeur s'engage à saisir le Contrôleur Général Économique et Financier dans le délai de [...] Jours Ouvrés à compter des Présentes, à défaut de quoi le Vendeur ne pourrait pas prévaloir de la défaillance de ladite Condition Suspensive.
- le Contrôleur Général Économique et Financier dispose d'un délai de [...] Jours Ouvrés pour rendre un avis, la validation étant tacite à l'issue de ce délai.

19.1.3 Libération des logements de l'Immeuble Article Trois par leurs locataires

La présente Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de la libération des logements occupés de l'Immeuble Article Trois appartenant à HABITAT 17 dans le délai de DIX- HUIT (18) mois à compter des Présentes et en tout état de cause, un mois avant le Délai.

19.1.4 Respect des prescriptions de l'article L 443-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Le représentant d'HABITAT 17 déclare, es qualité, que la construction des logements collectifs existants sur l'Immeuble Article Trois avait été financée au moyen d'aides octroyées par l'Etat. Or, conformément aux prescriptions de l'article L 443-7 du Code de la construction et de l'habitation, ledit article prévoit qu'un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'HLM et construit avec l'aide de l'Etat ne peut être cédé sans l'accord préalable :

- du représentant de l'Etat dans le département,
- de la commune d'implantation
- et des garants des prêts.

En conséquence, la Promesse est consentie sous la Condition Suspensive, conformément aux prescriptions de l'article L 443-7 du Code de la construction et de l'habitation, de l'obtention de l'accord du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation, des collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. pour la vente de l'Immeuble Article Trois.

19.1.5 Obtention de la dérogation au principe de non construction HLM dans le Quartier Prioritaire de la politique de la Ville / Eco quartier l'Yeuse la Robinière

Les Biens étant situés dans le QPV Eco Quartier l'Yeuse la Robinière , la Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention par l'autorité compétente d'une dérogation au principe de non construction de logements sociaux permettant ainsi la construction de logements de type PLAI et PLUS prévus dans le Projet de Construction.

19.2 CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR POURRA RENONCER

La Promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul l'Acquéreur pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

La renonciation à une Condition Suspensive ne saurait se présumer, elle ne pourra être qu'écrite et non équivoque.

En application de l'article 1304-4 du Code civil, l'ACQUEREUR est libre de renoncer aux Conditions Suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, tant que celles-ci ne sont pas accomplies.

Etant précisé que le non accomplissement d'une telle Condition Suspensive pendant le délai convenu pour sa réalisation vaudra défaillance de cette Condition Suspensive.

Les Parties s'accordent pour déroger :

- aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil qui prévoit qu'une partie est libre de renoncer aux Conditions Suspensives stipulées dans son intérêt tant que celles-ci ne sont pas accomplies. Par suite, les Parties conviennent que la Partie à qui une Condition Suspensive profite pourra y renoncer même après sa défaillance dans le Délai. Cette renonciation devra intervenir par courrier recommandé adressé au Notaire Soussigné dans le délai prévu pour sa réalisation.

- aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 3 du Code civil qui prévoit qu'en cas de défaillance de la Condition Suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé. Par conséquent, la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives ci-après stipulées sera sans effet sur la Promesse tant que cette défaillance ne sera pas invoquée par la Partie à laquelle elle profite.

Toute Condition Suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la Partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des Présentes, les Vendeurs conservent l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur les Biens. En cas de défaillance de l'une ou plusieurs Condition(s) Suspensive(s) ci-après stipulées et à défaut de renonciation expresse par l'Acquéreur dans les formes ci-dessus, la Promesse sera réputée n'avoir jamais existé conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil et les Parties retrouveront leur entière liberté sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre, sauf le jeu des clauses de prorogation automatiques ci-avant stipulées.

19.2.1 Origine de propriété

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive qu'il soit justifié une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

19.2.2 Situation hypothécaire

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive qu'il soit justifié au moyen d'un état hypothécaire certifié de moins de deux mois au jour de la réitération des Présentes remontant à un titre translatif et délivré sur une période trentenaire de l'absence de charges réelles, notamment privilège ou hypothèque, grevant les Biens, de l'absence de saisie ou de commandement de saisie ou de toute publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété des Biens.

Toutefois, et au cas d'inscriptions, cette Condition Suspensive sera réputée accomplie par la production par les Vendeurs, en même temps que ledit état, des justifications écrites de tous les créanciers hypothécaires aux termes desquelles ils indiquent que les inscriptions révélées sont devenues sans objet et qu'ils donnent leur accord définitif de donner mainlevée avec ou sans paiement.

En tout état de cause, les Vendeurs supporteront les frais de purge et rapportera les certificats de radiation desdites inscriptions.

19.2.3 Urbanisme

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que les documents d'urbanisme portant sur les Présentes ne révèlent aucun projet ou servitudes, prescriptions, charge ou contrainte de toute nature autres que celles indiquées aux Présentes de nature à déprécier la valeur des Biens ou à rendre impossible ou significativement plus onéreuse la réalisation du Projet de Construction de l'Acquéreur.

19.2.4 Servitudes

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que les titres de propriété immédiat et antérieurs ou autres documents dont des cahiers des charges d'anciens lotissement, ZUP ou ZAC sans que cette liste ne soit limitative ne révèlent aucune servitude (y compris mitoyennetés), charge ou conditions particulières susceptibles de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'**Acquéreur**, d'en déprécier la valeur ou encore de gêner, ou réduire la constructibilité du Projet de Construction ou encore de rendre impossible ou encore de générer un surcout qui ne rentrerait pas l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000 euros HT) savoir : Surcout Environnemental, surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcout géotechnique et surcout lié à ces charges, servitudes et conditions particulières)

19.2.5 Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que la modification du Plan Local d'Urbanisme portant notamment sur l'évolution du zonage soit approuvée par le conseil municipal avant le dépôt de la demande de permis de construire susvisé lequel est prévu dans le délai de CINQ (5) mois à compter des Présentes ainsi qu'il est indiqué à l'Article 4.4 des Présentes.

Etant ici précisé que, pour l'application de cette Condition Suspensive, il est expressément exigé que la délibération du conseil municipal approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme ait acquis un caractère définitif c'est-à-dire que :

- la délibération du conseil municipal ait fait l'objet de l'ensemble des mesures de publicité réglementaires.
- Et, qu'à la suite, elle n'ait fait l'objet d'aucun recours ni retrait administratif

Les Parties conviennent que :

- Si ladite délibération d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme par l'autorité compétente n'était pas intervenue au plus tard dans le délai de CINQ (5) mois à compter des Présentes, les Présentes seront automatiquement prorogées de SIX (6) MOIS.

- En cas de retrait administratif ou de recours à l'encontre de la délibération approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme, les Présentes seront automatiquement prorogées de SIX (6) MOIS pour permettre aux Parties d'apprécier la teneur du (des) recours et ses (leurs) conséquences sur la possibilité de la réalisation effective du Projet de Construction dans des conditions ne remettant pas en cause l'économie générale dudit Projet de Construction.

19.2.6 Obtention d'un permis de construire expresse définitif par l'Acquéreur

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention par l'Acquéreur d'un permis de construire express valant permis de démolir ayant acquis un caractère définitif par la purge de tout recours de tiers, retrait, opposition, annulation ou déféré préfectoral, n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de référé suspension, conforme en tous points à la ou aux demandes déposées, et autorisant la réalisation du Projet de Construction sur les Biens, à savoir :

Construction de **cent -vingt (120 logements dont soixante - huit (68 logements locatifs sociaux représentant une SDP minimale de 8.350 m² et conforme au Projet de Construction déterminé à l'Article 4.1 des Présentes.**

A cet égard, l'Acquéreur s'oblige à :

- déposer un dossier complet de demande **de toute autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire valant démolition permis de démolir, etc...)** permettant la réalisation du **Projet de Construction tel que défini à l'Article 4.1 des Présentes.** et **ce, au plus tard dans le délai déterminé à l'Article 4.4 des Présentes**

- déposer en Mairie toutes les pièces complémentaires au plus tard dans les **TRENTE (30) Jours Calendaires** de la réception de la demande de l'Administration formulée conformément à l'article R.423-5 du Code de l'Urbanisme,
- remettre à l'EPFNA à sa demande la notification de l'article R. 423-3 dudit Code. L'Acquéreur s'engage également à remettre à l'EPFNA à sa demande une copie du récépissé complémentaire, ainsi qu'une copie complète du dossier de demande, ainsi qu'il est rappelé ci-dessus.

A ce sujet, l'Acquéreur s'engage aux Présentes, dans la mesure de sa disponibilité, à participer de manière active à toutes les réunions et comités organisés par les services Instructeurs de l'autorité compétente de manière à ce que son implication dans l'instruction du dossier favorise la communication entre tous les intéressés et tiers, et par conséquent la délivrance du permis de construire.

Justification du caractère définitif des permis susvisés

Le caractère définitif s'entend de l'absence de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux ou de déféré préfectoral à l'encontre des permis ou de l'abandon, du retrait ou du rejet desdits recours ou déférés, et de l'absence de retrait administratif desdits permis.

Le caractère définitif des permis résultera :

1/ D'une part, concernant les recours :

- a) soit, en l'absence de recours, d'attestations qui seront établies de la façon suivante :

Après l'expiration du délai réglementaire de notification des recours tel que prévu à l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme qui émaneront de l'autorité administrative compétente qui a délivré le permis de construire, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de **DEUX (2) mois ET QUINZE (15) Jours Ouvrés** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage tant sur le terrain qu'en Mairie ;
- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux ou contentieux du Préfet exercé dans le délai de **DEUX (2) mois** de la transmission, par ses soins, des autorisations administratives susvisées audit représentant de l'Etat,

Dans l'hypothèse où l'autorité administrative qui aurait délivré les permis de construire et/ou d'aménager refuserait de délivrer les attestations visées ci-dessus, l'Acquéreur solliciterait ladite attestation auprès du tribunal administratif compétent

b) Soit, en cas de recours, d'une transaction ou d'une décision judiciaire ayant acquis l'autorité de la chose jugée ayant pour objet ou pour effet le retrait, l'abandon ou le rejet du recours

Gestion des recours :

Dans le cas où il serait opposé à l'Acquéreur une décision de sursis à statuer sur sa demande d'autorisation d'urbanisme, ou en cas d'existence d'une quelconque procédure de retrait, recours contentieux, recours administratif (tel qu'un recours gracieux ou hiérarchique, une saisine du préfet par un tiers afin que ce dernier exerce son déféré, et un recours formé par le préfet devant le maire), ou déféré préfectoral, à l'encontre des autorisations d'urbanisme, quel qu'en soit l'auteur sauf s'il s'agit de l'Acquéreur (directement ou indirectement), l'Acquéreur devra notifier au plus tard dans le délai de **QUINZE (15) Jours Calendaires** à l'EPFNA cet évènement, avec tous justificatifs y afférents.

2/ d'autre part, concernant le retrait, d'une attestation de l'autorité compétente délivrée après l'expiration d'un délai de **TROIS (3) mois** entiers après la date de délivrance des permis de construire, certifiant qu'elle ne les a pas retirés dans ledit délai de **TROIS (3) MOIS**.

Au titre de cette Condition Suspensive, l'Acquéreur s'engage à :

- afficher pendant toute la durée du chantier lesdits permis de construire et d'aménager sur le terrain dans le délai de **QUINZE (15) Jours Ouvrés** à compter de leur réception et le faire constater par huissier à trois reprises. Il en justifiera au Vendeur à l'issue du dernier constat d'huissier.
- solliciter de l'autorité compétente dans le délai de **QUINZE (15) Jours Ouvrés** à compter de l'expiration du délai réglementaire de notification, une attestation de non recours et de non retrait qu'il devra transmettre au Vendeur dans le même délai à compter de sa réception.
- informer le Vendeur de l'existence de tout recours, déféré ou décision de retrait dont il aura connaissance, et à lui en communiquer la teneur, et ce au plus tard dans le délai de **QUINZE (15) Jours Calendaires** à compter de la date de réception de la notification l'informant de l'existence d'un tel recours, déféré ou décision de retrait.

Pour le cas où l'instruction de la demande de permis nécessiterait un délai supplémentaire de la part de l'autorité administrative, les délais nécessaires à l'obtention de ce permis seront prorogés d'autant. Cette prorogation de délais affectera les délais qui suivront.

La réalisation de la Condition Suspensive s'entend de l'obtention de permis express et non tacite.

Si la ou les demandes d'autorisation d'urbanismes étaient obtenues de manière tacite, à défaut de réponse de l'autorité compétente à l'issue du délai d'instruction, les Parties conviennent de se rencontrer dans un délai de **UN (1) MOIS** de l'expiration du délai d'instruction afin d'étudier la suite donner aux Présentes.

A défaut d'accord dans ce délai, la présente Promesse se trouvera caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

Si un recours, retrait, déféré préfectoral quelconque était introduit contre les permis susvisés, ou si l'autorité compétente n'avait pas délivré à l'Acquéreur le permis de construire dans le délai de la Promesse, la Promesse ne sera pas caduque de plein droit, et les délais de réalisation des Conditions Suspensives seront prorogés de **SIX MOIS** pour permettre à l'Acquéreur de gérer amiablement lesdits recours retrait, déféré préfectoral à charge pour le Vendeur de tirer les conséquences de cet éventuel report ou d'obtenir ladite autorisation.

A défaut pour l'Acquéreur de pouvoir gérer ledit recours, retrait, déféré préfectoral ou d'obtenir ladite autorisation dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de la notification du recours- retrait-déféré préfectoral, il pourra informer le Vendeur de sa décision :

- . soit d'acquiescer en renonçant au bénéfice de la présente Condition Suspensive,
- . soit de renoncer au Projet de Construction sans indemnité de part ni d'autre,
- . soit, de poursuivre et gérer ledit recours, retrait, déféré par toutes voies amiables et/ou contentieuses.

Étant entendu que les délais de signature de l'Acte de Vente seront également expressément prorogés automatiquement de **SIX (6) mois**, les Parties s'engageant alors à se rencontrer dans un délai de QUINZE (15) Jours Ouvrés à compter de l'expiration de la prorogation automatique afin de définir les suites à donner à cette Promesse.

19.2.7 Absence de prescriptions archéologiques

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive d'absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la conservation de tout ou partie du site vendu
- et/ou la modification du Projet de Construction de l'Acquéreur tel que défini par ses dossiers de demande de permis de construire
- et/ ou la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

19.2.8 Absence d'évaluation environnementale

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le Projet de Construction ne soit pas soumis à une évaluation environnementale au sens des articles L 122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

19.2.9 Surcôt Environnemental entrant dans l'enveloppe globale des Surcôts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 euros)

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le Surcôt Environnemental suite au diagnostic environnemental, qui sera être diligenté par l'Acquéreur entre dans l'enveloppe globale des surcôts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant total de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00 euros HT) afin d'assurer la comptabilité du Bien avec l'usage futur du Projet de Construction déterminé par l'Acquéreur savoir notamment : un usage d'habitation sans restriction d'usage et usage sensible.

Ainsi, les Parties conviennent de ce qui suit concernant la prise en charge dudit Surcôt généré par les travaux de réhabilitation du Bien nécessaires pour assurer la compatibilité du Bien avec l'usage futur projeté du Projet de Construction :

- Si le Surcôt Environnemental entre dans l'enveloppe globale des surcôts liés à la réalisation du Projet de Construction (savoir : Surcôt Environnemental, surcôt lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcôt géotechnique et surcôt lié à ces charges, servitudes et conditions particulières), d'un montant de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00 euros HT): ils seront supportés à titre définitif par l'Acquéreur ;
- Si ledit Surcôt Environnemental n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcôts à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00 euros HT): les Parties conviennent de se revoir afin d'apprécier les suites à donner aux Présentes.

A défaut d'entente entre les Parties dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la première rencontre sur ce point, les Présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Étant ici précisé en revanche que les honoraires des bureaux d'étude missionnés le cas échéant pour la réalisation des études de sol, leur interprétation et le chiffrage des éventuels coûts ne seront pas comptabilisés pour l'appréciation du dépassement ou non du seuil précité.

Les pollutions ou sujétions particulières quant à l'état du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique, visées, sont celles :

- dont le terrassement, évacuation et/ou traitement génèreraient un surcôt (ci-après « Surcôt »).

Étant ici précisé que par Surcôt, les Parties entendent la différence entre :

- le coût du terrassement, évacuation et/ou traitement des terres polluées (notamment Installation de Stockage de Déchets Dangereux - classe 1, Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux - classe 2, biocentre et Installation de Stockage de Déchets Inertes aménagée - classe 3+) et les frais de maîtrise d'œuvre,
- et le coût des terrassements et évacuation et/ou traitement de ces mêmes terres (uniquement Installation de Stockage de Déchets Inertes - classe 3) et les frais de maîtrise d'œuvre.
- et/ou génèreraient un surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour assurer la comptabilité du Bien avec l'usage futur du Projet de Construction déterminé par l'Acquéreur savoir notamment : un usage d'habitation sans restriction d'usage et usage sensible
- et/ou rendraient incompatible le Bien avec l'usage auquel l'Acquéreur le destine tel que défini ci-avant notamment habitation sans restriction d'usage et usage sensible.

Pour les besoins de la réalisation de cette Condition Suspensive, l'Acquéreur fera réaliser, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de QUATRE (4) mois à compter des Présentes, une étude environnementale comprenant notamment des sondages de sol du sous-sol et éventuellement de la nappe phréatique.. Les chiffrages des éventuels surcoûts venant compléter lesdites études susvisées devront alors être alors produits dans les QUINZE (15) Jours Calendaires suivants.

L'accès au Bien, pour la réalisation de cette étude, pourra se faire, à des jours et heures ouvrables, après avoir informé le Vendeur au moins Cinq (5) Jours Ouvrés à l'avance.

L'Acquéreur s'engage à remettre la copie de cette étude et du chiffrage qui suivra au Vendeur dans les QUINZE (15) Jours Calendaires de leur réception et à mettre en jeu, le cas échéant, la Condition Suspensive au plus tard dans le délai de UN (1) mois suivant la réception par l'Acquéreur du chiffrage de l'éventuel surcoût venant compléter ladite étude.

L'Acquéreur devra remettre en l'état les Biens en cas de non réalisation de la Vente, à moins que le Vendeur l'en dispense expressément.

19.2.10 Surcout géotechnique entrant dans l'enveloppe globale des Surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 euros)

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que l'étude géotechnique des sols qui sera diligentée par l'Acquéreur entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00 euros HT)

Ainsi, les Parties conviennent de ce qui suit concernant la prise en charge dudit surcoût géotechnique lié à des sujétions particulières eu égard à l'état du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique.

- Si le surcout géotechnique entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction (savoir : Surcout Environnemental, surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcout géotechnique et surcout lié à ces charges, servitudes et conditions particulières), d'un montant inférieur ou égal à CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00 euros HT): ils seront supportés à titre définitif par l'Acquéreur ;

- Si ledit surcout géotechnique n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcouts à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00 euros HT): les Parties conviennent de se revoir afin d'apprécier les suites à donner aux Présentes.

A défaut d'entente entre les Parties dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la première rencontre sur ce point, les Présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Étant ici précisé que par sujétions particulières, il est entendu :

- l'existence de carrières,
- des fondations profondes ou semi profondes de type « puits » ou « pieux » et autres techniques apparentées ;
- des terrassements généraux nécessitant le recours à du « minage » ou des engins de type « brise roche » ;
- de l'eau dans le sol occasionnant des recours à des techniques d'exécution de type « pompage » ou « rabattement de nappes » ou « paroi moulée » ;
- la mise en place de protection des ouvrages en infrastructure contre l'eau occasionnant le recours à des techniques de protection de type « cuvelage » ou « radier ».

Pour les besoins de la réalisation de cette Condition Suspensive, l'Acquéreur s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de quatre (4) mois à compter des Présentes, les sondages et études de sol nécessaires à l'établissement d'une étude géotechnique comprenant notamment des sondages de sol. Les chiffrages des éventuels surcoûts venant compléter lesdites études susvisées devront être produites dans les quinze (15) Jours Calendaires suivants.

L'accès au Bien, pour la réalisation de cette étude, pourra se faire, à des jours et heures ouvrables, après avoir informé le Vendeur au moins Cinq (5) Jours Ouvrés à l'avance.

L'Acquéreur s'engage à remettre la copie de cette étude et du chiffrage qui suivra au Vendeur dans les QUINZE (15) Jours Calendaires de leur réception et à mettre en jeu, le cas échéant, la Condition Suspensive au plus tard dans le délai de UN (1) mois suivant la réception par l'Acquéreur du chiffrage de l'éventuel surcoût venant compléter ladite étude.

L'Acquéreur devra remettre en l'état les Biens en cas de non-réalisation de la Vente, à moins que le Vendeur l'en dispense expressément.

19.2.11 Signature d'un contrat de réservation avec HABITAT 17 portant sur les soixante-huit (68) logements sociaux du Programme de Construction

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que l'Acquéreur ou son substitué ait régularisé, dans le délai de Soixante (60) Jours Ouvrés du dépôt des autorisations administratives, un contrat de réservation portant sur l'acquisition des soixante-huit (68) logements sociaux du Projet de Construction au prix minimum de 1.680 euros hors taxe par m² SHAB avec HABITAT 17 (parkings couverts ou boxés ou garages non compris) et que cet organisme ait obtenu l'ensemble des agréments et financements nécessaires à cette acquisition de sorte que l'acquisition desdits logements ne puisse être remise en cause.

19.2.12 Obtention par Habitat 17, d'un avis de valeur émanant du Service des Domaines conforme au prix du mètre carré stipulé aux Présentes.

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention par HABITAT 17 préalablement à la signature de l'Acte de Vente d'un avis de valeur émanant du Service des Domaines conforme au prix du mètre carré stipulé aux Présentes.

19.2.13 Pré-commercialisation

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que la pré-commercialisation par l'Acquéreur permette la régularisation de contrats de réservation devenus définitifs et pour lesquels une offre de prêt aura été formulée et acceptée, à concurrence de **QUARANTE (40%)** du nombre de logements destinés à l'accession libre composant le Projet de Construction.

Etant ici précisé que la Condition Suspensive devra être réalisée **au plus tard dans les 6 (SIX) mois suivant le caractère définitif du Permis de Construire.**

Pour la bonne réalisation de cette Condition Suspensive, l'Acquéreur s'engage à lancer la commercialisation de son Projet de Construction au plus tard dans le mois qui suit l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait et elle s'étendra sur une période minimale de..... mois .

Cette pré-commercialisation sera effectuée sur la base de prix qui ne pourront être inférieurs au prix ci-après indiqué soit 2.600 euros TTC moyen par m² SHAB pour les logements destinés à l'accession.

Par ailleurs, la mise en œuvre de cette commercialisation sera suffisamment justifiée par le respect des actions suivantes :

- Impression d'une plaquette commerciale dudit Projet ;
- Mise en place d'actions publicitaires dans un journal local ou envoi de mailings présentant ledit Projet
- Mise en ligne dudit Projet sur le site internet de l'Acquéreur,
- Création d'un espace de vente sur site ou dans la ville ou utilisation d'un bureau de vente existant à proximité permettant la réception des futurs acquéreurs
- Installation d'un panneau de publicité routière (dit panneau 4x3) à ROYAN et dans ses environs et / ou sur le site du Projet.

L'Acquéreur s'engage à tenir les Vendeurs informés de l'état d'avancement de la commercialisation mensuellement, à compter de son lancement. L'Acquéreur tiendra à la disposition des Vendeurs au début de chaque mois les justificatifs de l'avancée de la pré-commercialisation du Projet de Construction au travers d'un rapport de pré-commercialisation établi par le commercialisateur qui pourra être l'Acquéreur lui-même ou toute autre société de son groupe ou bien un commercialisateur extérieur. Ce rapport fera apparaître le nombre des réservations, les lots concernés et les prix de vente ainsi que les éventuels désistements intervenus au cours du mois précédemment écoulé. Il indiquera également les horaires d'ouverture du bureau de vente et les moyens publicitaires mis en œuvre.

La réalisation de cette Condition Suspensive sera constatée par la production d'une attestation établie par le Notaire Participant précisant :

- les conditions suspensives et les dates de réalisation des avant-contrats ;
- et la réalisation des critères ci-dessus visés.

19.2.14 Remise d'une étude géotechnique préalable de type G1

Conformément à l'article L112-21 du Code de la construction et de l'habitation, futur article L132-5 du CCH), les Immeubles étant situés en zone d'aléa fort, la Promesse est conclue sous la Condition Suspensive de la production par les Vendeurs, préalablement à la signature de leur Acte de Vente, d'une étude géotechnique de type G1 établie selon la **norme NF – P 94- 500 de novembre 2013**.

Etant ici précisé que la question de l'éventuel surcout révélé par cette étude est traité à l'Article 19.2.10 des Présentes.

19.2.13. Taxes et participations d'urbanisme

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive du non-assujettissement de l'autorisation d'urbanisme qui sera délivrée à l'Acquéreur à d'autres taxes que la Taxe d'Aménagement dont la part communale n'excéderait pas le taux de 5% la redevance d'archéologie préventive ainsi que la taxe d'assainissement eaux usées aux taux actuellement en vigueur.

19.2.14. Maintien du taux réduit de TVA à 5,5% pour les cessions entrant dans le champ d'application des articles 278 sexies III 2° et 278 sexies OA du Code général des Impôts

Les Biens étant situés dans la zone « Quartier Prioritaire : Eco quartier l'Yeuse-La Robinière », les Présentes sont soumises à la Condition Suspensive du maintien du taux réduit de TVA à 5,5% pour les cessions entrant dans le champ d'application de l' article 278 sexies III 2° du Code général des impôts renvoyant lui-même à l'article 278 sexies OA dudit code.

20 CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE

20.1 AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFERES A L'ACQUEREUR

1°) Les Vendeurs donnent par les Présentes tous pouvoirs à l'Acquéreur pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son Projet de Construction et notamment le permis de construire.

Il est précisé qu'en vertu des pouvoirs qui viennent de lui être conférés par les Vendeurs, l'Acquéreur pourra valablement attester auprès desdites administrations qu'il détient l'autorisation prévue par les dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les rapports entre les Parties, il est expressément convenu que l'Acquéreur ne pourra entreprendre les travaux de démolition et de construction, en exécution des autorisations administrative qu'il aura obtenues, qu'après réalisation des Présentes.

Les Vendeurs s'obligent, si nécessaire, à réitérer par acte séparé au profit de l'Acquéreur ou de son substitué, les pouvoirs et autorisations ci-dessus pour déposer toute demande de construire ou autres autorisations administratives.

Les Vendeurs donnent également à l'Acquéreur toutes autorisations corrélatives et auprès des propriétaires voisins, afin qu'ils consentent les servitudes imposées par ces administrations, notamment les servitudes dites de "cour commune".

Lesdites conventions de servitudes seront conclues sous la condition suspensive de la réalisation de la présente promesse de vente. Tous les frais et indemnités afférents auxdites conventions seront à la charge définitive de l'Acquéreur.

2°) L'Acquéreur est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur les terrains objet de la présente Promesse les travaux préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol et fouilles, etc. ainsi qu'à implanter les panneaux d'affichage du permis sus-visé. Toutefois, s'agissant des diagnostics ou de travaux de nature destructrice, l'Acquéreur devra au préalable obtenir l'accord exprès et écrit des Vendeurs.

Sous réserve de l'accord express et écrit des Vendeurs, ces pouvoirs incluent l'autorisation pour l'Acquéreur de vérifier ou de faire vérifier à ses frais et sous sa responsabilité par prélèvements et analyses du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique, s'il y a lieu, l'absence de pollution ou contamination quelconque susceptible de nécessiter des actions correctives de mise en conformité ou de remise en l'état du terrain.

A cet effet, l'Acquéreur est autorisé à pénétrer sur les Biens pour lui-même ou ses représentants (architecte, géomètre, entrepreneur, etc.) pendant la durée de la présente Promesse, sous réserve d'en faire la demande écrite aux Vendeurs au moins Cinq (5) Jours Ouvrés à l'avance.

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par l'Acquéreur pendant la durée de la Promesse seront effectués sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs et, s'il y a lieu, dans le respect de la situation d'occupation actuelle, de sorte que les Vendeurs ne soient jamais inquiétés, ni recherchés à cet égard.

En cas de non réalisation des Présentes, l'Acquéreur s'oblige à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant exécution des travaux préparatoires. En outre, ils autorisent l'Acquéreur à laisser tous services compétents en matière d'archéologie préventive, pénétrer le cas échéant sur le terrain pour y effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui seraient prescrits.

3°) A compter de la délivrance du permis de construire, les Vendeurs autorisent l'Acquéreur à implanter sur les Biens des panneaux publicitaires annonçant son opération immobilière.

L'Acquéreur devra au préalable obtenir l'accord écrit des Vendeurs sur les panneaux publicitaires souhaités.

Etant ici précisé que l'Acquéreur devra faire mention de l'intervention de la Commune et des Vendeurs.

Les Vendeurs autorisent l'Acquéreur à installer un bureau de vente nécessaire à son activité conformément à la réglementation en vigueur.

Ils s'engagent à laisser accès aux Bien objet des présentes dans le cadre de toute procédure notamment de référé préventif qui serait engagée par l'Acquéreur en vue de la mise en œuvre de son projet.

Aux fins ci-dessus, les Vendeurs donnent tous mandats et s'engagent à signer tous documents.

20.2 OBLIGATIONS DES VENDEURS

Entre la date des Présentes et la date d'entrée en jouissance de l'Acquéreur, les Biens demeureront sous la garde et possession des Vendeurs qui s'y obligent.

En conséquence, les Vendeurs s'interdisent jusqu'au jour de la réalisation des Présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement les Biens, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur les Biens et notamment de consentir des baux ou conventions d'occupation quelconques et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

20.3 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre les Biens inconstructibles soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, l'Acquéreur 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 des Biens alors sinistrés 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. Les Vendeurs entendent que dans cette hypothèse l'Acquéreur soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

20.4 OCCUPATION SANS TITRE PENDANT LA DUREE DES PRESENTES

En cas d'occupation sans titre des Biens survenant pendant la durée des Présentes, les Vendeurs engageront toutes procédures nécessaires pour faire cesser l'occupation.

Dans le cas où la libération ne serait pas intervenue au jour fixé pour la régularisation de l'Acte de Vente, l'Acquéreur aura la faculté :

- soit de prendre les Biens en leur état d'occupation et de régulariser la Vente à la date convenue et aux conditions des Présentes. En cette hypothèse l'Acquéreur sera subrogé dans les procédures engagées par les Vendeurs.

- soit de solliciter une prorogation de la durée de la Promesse d'une durée de six **(6) MOIS** renouvelable sans pouvoir excéder une durée de **DOUZE (12) MOIS**, à compter de la date fixée pour la régularisation de l'Acte Authentique de Vente, afin de parvenir à la libération des Biens par les Vendeurs.

Pendant ce délai, les Vendeurs continueront à accomplir toutes diligences pour parvenir à la libération des Biens. Le Prix de Vente sera ajusté par Monsieur l'Agent comptable, afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente Promesse.

Les Parties se rapprocheront pour examiner la suite à réserver aux Présentes. A défaut d'accord intervenant avant l'expiration de ce délai de **DOUZE (12) MOIS**, les Présentes seront caduques sans indemnité de part et d'autre.

21 DECLARATIONS DES VENDEURS

Les Vendeurs déclarent :

21.1 SUR LE DROIT DE PROPRIETE ET LA LIBRE DISPOSITION DES BIENS

- qu'ils sont régulièrement propriétaires, de façon incommutable, des Biens,
- qu'ils n'ont reçu à ce jour aucune notification tendant à l'expropriation desdits Biens, lesquels ne font pas l'objet de réquisition ou de préavis de réquisition ;
- qu'ils n'ont connaissance d'aucun fait ou engagement quelconque ni aucun droit d'origine légale ou conventionnelle au profit d'un tiers de nature à faire obstacle à la libre disposition des Biens.
- que les Biens sont libres de toute location ou occupation quelconque et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Ils s'engagent à tenir informé l'Acquéreur de tout fait nouveau, venu à leur connaissance, et concernant les Biens et s'interdisent formellement à compter de la signature des Présentes, toute aliénation totale ou partielle des Biens ci-dessus désignés ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle ou personnelle quelconque et d'une façon générale s'interdisent tout fait ou action qui aurait pour effet d'en déprécier la valeur ou l'usage.

21.2 SUR LES CONTRATS

- qu'ils n'ont souscrit aucun contrat ou engagement quelconque pour mise à disposition de locaux ou d'emplacement pour un équipement quelconque tel que relais de téléphonie ou transformateur électrique, enseigne lumineuse, etc., ni aucun contrat d'affichage afférents aux Biens et qu'il n'a pas été porté à leur connaissance que de tels contrats étaient en cours lors de son acquisition ;
- qu'ils n'ont conclu aucun contrat de travail portant sur les Biens dont l'exécution serait susceptible d'être poursuivie à l'encontre de l'Acquéreur, et qu'il n'a pas été porté à leur connaissance que de tels contrats étaient en cours lors de leur acquisition.

21.3 SUR LA SITUATION LOCATIVE

- que les Biens n'ont fait actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque à l'exception de l'Immeuble Article Trois dont la libération totale est érigée en Condition Suspensive à l'Article 19.1.3 des Présentes.
- que la Vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux Présentes, pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

21.4 SUR LES LITIGES

- qu'il n'existe de leur chef et en rapport avec les Biens, leur utilisation ou exploitation, aucun litige, recours ou contentieux administratif, judiciaire ou arbitral ni aucune procédure d'enquête ou d'injonction administrative ou judiciaire qui soit en cours et qu'il n'a pas été porté à sa connaissance que de tels litiges étaient en cours lors de leur acquisition.

21.5 SUR LES SERVITUDES

- qu'ils n'ont personnellement constitué aucune servitude sur les Biens ni n'en a laissé créer ni acquérir aucune.
- qu'à leur connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la Loi, de la disposition des lieux, des dispositions d'urbanisme et de celles rappelées ci-après

A cet égard, il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte visé à l'Article 8.1 des Présentes portant sur l'Immeuble Article UN, a été rappelé ce qui suit :

« RAPPEL DE SERVITUDES

I - Le vendeur rappelle, qu'aux termes d'un acte sous signatures privées en date à ROYAN du 4 janvier 2004, déposé au rang des minutes de Maître Marie-Claire BURAUD-ROLLAND, Notaire associé à SAINTES, le 12 août 2004, dont une expédition a été régulièrement publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, il a été arrêté entre lui et L'ELECTRICITE DE FRANCE, Service national, Établissement public à caractère industriel et commercial, créé par la loi du 8 avril 1946 sur la nationalisation, dont le siège est à PARIS (75384), 2, rue Louis Murat, identifiée au SIREN sous le numéro 542 107 651 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS diverses conventions en vue :

- de l'occupation par EDF du terrain sis à ROYAN lieudit "La Robinière" cadastré à la section CI, numéro 818, à concurrence d'une superficie de 1340 m2 environ ledit terrain étant d'une superficie totale de 1ha 14a 26ca, pour l'installation d'un poste de transformation de courant électrique affecté à l'alimentation de l'immeuble (ou du lotissement) et du réseau de distribution publique dont il fera partie intégrante.

- d'attribuer à EDF tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces opérations, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ce poste, toutes canalisations de raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et au local en cause et de disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel et de véhicules.

Le VENDEUR précise en outre que cette servitude ne grève pas le lot présentement vendu mais le lot numéro 2 du lotissement.

II - Le vendeur rappelle en outre qu'aux termes d'un acte sous signatures privées en date à SAINTES du 5 janvier 2004 déposé au rang des minutes de Maître Marie-Claire BURAUD-ROLLAND, Notaire susnommé, le 12 août 2004, dont une expédition a été régulièrement publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, il a été arrêté entre lui et L'ELECTRICITE DE FRANCE, Etablissement sus nommé, diverses conventions en vue :

□ l'établissement à demeure dans une bande de 1,00 mètre de large de deux lignes électriques souterraines sur une longueur totale d'environ 1.272,50 mètres, dont tout élément sera situé à au moins 0,80m de la surface après travaux l'établissement en limite des parcelles cadastrales des bornes de repérage,

□ d'effectuer l'abattage ou le dessouchage de toute plantation, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des lignes électriques ou de courant faible spécialisé, gêne leur pose ou pourrait par sa croissance occasionner les avaries aux ouvrages. Par voie de conséquences, EDF pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis.

III - En outre, le vendeur précise qu'il existe une conduite de gaz haute pression alimentant la Ville de ROYAN sous l'emprise du lot numéro 2 ainsi que les voies d'accès du lotissement qu'elle traverse en deux points.

IV - Le vendeur précise en outre qu'il existe sur le terrain vendu, ainsi qu'il résulte du plan de bornage, un pylône EDF avec une servitude d'accès et une ligne à haute tension surplombant ledit terrain. La présence de cette ligne confère des contraintes énumérées notamment dans le courrier RTE du 14 avril 2011 adressé à la Ville de ROYAN. Ce courrier visé du représentant de l'acquéreur est annexé aux présentes.

Le vendeur rappelle en outre qu'il résulte des actes de vente des précédents lots du lotissement la clause de non concurrence ci-après littéralement rapportée :

"CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le vendeur s'oblige expressément à ne pas céder ou louer les autres lots du lotissement à une personne physique ou morale exerçant une activité de bricolage, décoration, jardinage et matériaux. Cette interdiction devra être reprise par tout acquéreur ou loueur dans les actes subséquents de revente ou cession de bail."

Au jour des Présentes, l'Acquéreur n'a pas eu communication des plans desdites servitudes, de sorte qu'il n'a pas pu apprécier les conséquences éventuelles desdites servitudes sur le Projet de Construction, en conséquence, les Parties conviennent que le Vendeur devra communiquer ces plans et titres de propriété au plus tard dans un délai de CINQ (5) mois à compter de la signature des Présentes

Si les documents transmis (plans et titres de propriété) révèlent que les servitudes sont de nature à rendre significativement plus onéreuse voire impossible la réalisation du Projet de Construction, l'Acquéreur pourra se prévaloir de la caducité de la Promesse, sans indemnité de part ni d'autre conformément à la Condition Suspensive érigée à l'Article 19.2.4 des Présentes.

22 FISCALITE

22.1 IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Les Biens sont entrés dans le patrimoine des Vendeurs savoir :

21.1.1 En ce qui concerne l'EPFNA

IMMEUBLE ARTICLE DEUX

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Jean-Edouard DAMBIER-COUPILLAUD Notaire à ANGOULEME le 31 Juillet 2017 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 25 août 2017 volume 2017P numéro 6129.

IMMEUBLE ARTICLE DEUX

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe LAFARGUE Notaire à MESCHERS SUR GIRONDE le 27 mars 2015 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 7 avril 2015 volume 2015P numéro 2263.

21.1.2 En ce qui concerne HABITAT 17

IMMEUBLE ARTICLE TROIS

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître André-Michel BARDE Notaire à ROYAN le 28 mai 1969 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 8 juillet 1969 volume 4040 numéro 12.

IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître André-Michel BARDE Notaire à ROYAN le 16 mars 1971 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 5 avril 1971 volume 4398 numéro 1.

21.1.3 En ce qui concerne La Commune de ROYAN

IMMEUBLE ARTICLE CINQ

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Guy DENAT, Notaire à ROYAN le 31 décembre 1990 régulièrement publié au service de la publicité foncière de MARENNES.

IMMEUBLE ARTICLE SIX

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Abel Henri DUFOUR Notaire à ROYAN le 30 décembre 1977 publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 17 février 1978 volume 5578 numéro 13.

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

Le Vendeur n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

22.2 TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

22.2.1 Taxe prévue par l'article 1529 II du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'instruction n° 122 du 28 Novembre 2007 (B.O.I. 8 M-3-07), les Présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible.

22.2.2 Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les Présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'Acte relaté aux Présentes à l'Article 10 « *EFFET RELATIF* ».

22.3 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

22.3.1 En ce qui concerne l'EPFNA

L'EPFNA déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il agit en tant que tel pour la mutation envisagée ;
- que les Immeubles Articles Un et Deux sont des terrains nus situés dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme et qu'il constituent donc des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;
- que lors de leur acquisition, ces immeubles avaient déjà la nature de terrain à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;
- que l' acquisition de l'Immeuble Article Un a ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée et qu'en conséquence la mutation sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la totalité du prix
- que l' acquisition de l'Immeuble Article Deux n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée et qu'en conséquence la mutation sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge conformément à l'article 268 du Code général des impôts ;
- que les opérations qu'il réalise seront déclarées au Service des Impôts de POITIERS 15, rue de Slovénie dont il dépend et auprès duquel il est identifié sous le numéro SIRET 51019418600035.
- qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectuera le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée exigible sur imprimé CA3.

22.3.2 En ce qui concerne HABITAT 17

En ce qui concerne l'Immeuble Article Trois

HABITAT 17 déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il agit en tant que tel pour la mutation envisagée ;
- que l'Immeuble Article Trois sera achevé depuis plus de cinq ans à la date de la mutation, de sorte que sa mutation sera exonérée de taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions du 2° du 5 de l'article 261 du Code général des impôts ;
- qu'il ne souhaite pas exercer l'option offerte par le 5°bis de l'article 260 du Code général des impôts pour soumettre la mutation à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- et qu'en conséquence la mutation ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

En ce qui concerne l'Immeuble Article Quatre

HABITAT 17 déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il agit en tant que tel pour la mutation envisagée ;

- que le Bien vendu est un terrain nu situé dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme et qu'il constitue donc un terrain à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;
- que lors de son acquisition, le Bien avait déjà la nature de terrain à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;
- que ladite acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée et qu'en conséquence la mutation sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge conformément à l'article 268 du Code général des impôts ;
- que la base d'imposition de la taxe sur la valeur ajoutée est égale à +++ euros ;
- que les opérations qu'il réalise seront déclarées au Service des Impôts de LA ROCHELLE (17000) 26 avenue de Fétilly dont il dépend et auprès duquel il est identifié sous le numéro SIRET 27170003100021.
- qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectuera le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée exigible soit +++ euros sur imprimé CA3.

22.3.3 En ce qui concerne la Commune de ROYAN

La Commune de ROYAN déclare :

- Qu'elle a la qualité d'assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Que les Immeubles Articles Cinq et Six constituent des terrains à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du même Code.
- Néanmoins, que la vente desdits Immeubles n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), ainsi qu'il résulte d'un extrait du Bulletin Officiel des Finances Publique (BOI-TVA-IMM-10-10-10-20120912 paragraphe numéro 1) de la Direction Générale des Finances publiques, qui précise ce qui suit littéralement rapporté par extrait :
« La cession d'un bien immobilier pour un prix symbolique constitue une opération située en dehors du champs d'application de la TVA mais reste soumise aux droits de mutation dans les conditions de droit commun. »

22.4 TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

L'Acquéreur déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et agir en tant que tel pour l'opération envisagée ;
- que les Biens sont destinés par lui à l'édification d'une construction nouvelle de sorte que cela conduise à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;
- que les constructions projetées par lui occuperont la totalité de l'emprise des terrains avec leurs « *cours et dépendances* »
- qu'il s'engagera dans l'acte authentique de vente à achever dans un délai de quatre ans à compter de ladite signature, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction ;
- qu'il s'obligera à en justifier, au plus tard dans le mois de l'achèvement des constructions, par le dépôt de la déclaration spéciale visée au I de l'article 244 de l'annexe II du Code général des impôts.

En conséquence de l'engagement ci-dessus et conformément à l'article 1594-0 G du Code général des impôts, la mutation sera soumise au droit fixe de 125 euros prévu à l'article 691bis du Code général des impôts.

22.5 CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La Vente si elle se réalise, sera soumise à la contribution de sécurité immobilière fixée par l'article 879 du Code général des impôts.

22.6 PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais et d'honoraires liés à la régularisation de la présente promesse, l'Acquéreur verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, la provision sur frais de **TROIS CENTS EUROS (300,00 €)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux Présentes.

Le solde de cette provision, déduction faite de l'honoraire ci-dessus indiqué et du droit d'enregistrement de la présente promesse, viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

23 DISPOSITIONS GENERALES

23.1 ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

23.2 REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANT DROIT DU VENDEUR

Au cas de disparition des Vendeurs, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, leurs ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des Présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'Acquéreur pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des Présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

23.3 RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANT DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de disparition l'Acquéreur avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne le Dépôt de Garantie

- Il ne sera pas dû et celui versé devra être restitué,

- l'exception : si la dissolution judiciaire survient après la réalisation des Conditions Suspensives, le Dépôt de Garantie versé restera acquis aux Vendeurs, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

23.4 PUBLICITE FONCIERE

Les Présentes ne seront pas soumises à la formalité de l'enregistrement.

Les Parties dispensent expressément le Notaire Soussigné de faire publier les Présentes au service de la publicité foncière compétent, chacune d'elle se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, si elle le juge utile, à ses frais.

23.5 POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière Ainsi que le permet l'article 1161 alinéa 2 du Code civil, les Parties confèrent à tout collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des Présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les Présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

23.6 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation des Biens.

23.7 COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

L'Acquéreur pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

23.8 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 rédacteur des Présentes 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.

23.9 LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

L'Acquéreur déclare qu'il effectuera le paiement du Prix au moyen de ses fonds propres et de concours bancaires.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance.

L'Acquéreur déclare :

- Que les fonds qui seront engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa);

Que les opérations envisagées aux termes des Présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

23.10 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 qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

23.11 DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le Prix, les Vendeurs déclarent avoir porté à la connaissance de l'Acquéreur 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.

Les Vendeurs reconnaissent être informés qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'Acquéreur.

Pareillement, l'Acquéreur déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, les Vendeurs sont tenus d'expliquer clairement ce à quoi ils s'obligent, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre eux.

23.12 PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les Parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des Présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des Présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les Parties.

23.13 CONFIDENTIALITE

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de la Promesse ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue à la Promesse, sans l'autorisation écrite préalable de l'Acquéreur en ce qui concerne les Vendeurs et des Vendeurs en ce qui concerne l'Acquéreur.

23.14 CERTIFICATION D'IDENTITE

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.

23.15 FORMALISME LIE 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.

23.16 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 fait 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 Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres Lanig DAOULAS, Delphine LEBOSSÉ, Edith GIRARDEAU et Benjamin CHAVIGNIER, Notaires associés à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 133, Boulevard André Sautel. Téléphone : 05.46.00.42.50 Télécopie : 05.46.34.25.00 Courriel : office.lrl@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.

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

PROJET