

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

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

N° 21.077

L'an deux mille vingt et un, le 03 juin, à 14 h 30, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni au gymnase du lycée de l'Atlantique, sans public compte tenu de l'état d'urgence, retransmis en direct sur le site internet de la ville, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 28 mai 2021

DATE D'AFFICHAGE

Le 28 mai 2021

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, 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.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Christophe PLASSARD, 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 Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Didier SIMONNET  
Mme Madeline TANTIN représentée par Mme Océane FERNANDES  
Mme Marie-Pierre QUENTIN représentée par Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 32 (Mme Christelle MAIRE ne prend pas part au vote)

M. Yannick PAVON a été élu secrétaire de séance.

OBJET : COMPROMIS DE VENTE - PROGRAMME LES RULLAS

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : 2 CONTRE  
30 POUR

La Ville de ROYAN souhaite aménager une unité foncière de 22.414 m<sup>2</sup> située dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Pousseau-La Garenne « LES RUBANS » pour la construction d'un quartier de logements neufs.

Accusé de réception en préfecture  
N° 17-03606  
Date de télétransmission : 07/06/2021  
Date de réception en préfecture : 07/06/2021

Cette opération d'aménagement constitue la troisième tranche de la ZAC.

L'opération a pour objectif de créer une offre de logements qualitatifs, susceptibles de retenir et faire venir les jeunes actifs sur la commune de ROYAN et de permettre à des familles travaillant sur ROYAN de revenir s'installer sur la commune.

N'étant pas parvenue à acquérir toutes les parcelles à l'amiable, la Commune a sollicité la Préfecture le 29 juin 2012, en vue de l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

La Ville de ROYAN, à la demande de la Préfecture, s'est engagée sur un nombre minimal de logements à construire, ainsi que sur une destination mixte, soit sur 50 logements, 35 pour des primo-accédants et 15 Logements Locatifs Sociaux en R+1.

La maîtrise foncière de la dernière parcelle n'est intervenue qu'au mois de mars 2020.

Pour autant, fin octobre 2018, la Ville a lancé une consultation d'aménageurs et après envoi de courriers aux différents organismes susceptibles d'être intéressés, 9 candidats ont répondu.

Après analyse des offres, suivie d'une audition des candidats présélectionnés, le choix de la Ville s'est finalement posé en 2020 sur le projet du Groupement SEMDAS/EDEN PROMOTION associé au bailleur social NOALIS.

Ce projet propose un éco-quartier innovant de 80 logements, marqué par un impact limité des voies de circulation, la mise en place de cheminements doux ainsi que des stationnements raisonnés (semi-enterrés et aériens situés à une distance maximale d'environ 40 mètres à pied des habitations), des espaces privatifs extérieurs et des espaces de jardins partagés.

L'aménageur a souhaité créer une « âme de quartier » pour permettre aux habitants de se rencontrer en prévoyant notamment une place centrale.

Pour assurer l'équilibre de l'opération, le prix de vente du foncier au profit de la Ville est de 634.747 €, pour une estimation de la Mission Domaine et Politique Immobilière de l'État de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime de 2.170.000 €.

Le Programme complet, conformément aux dispositions prévues du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU), prévoit pour cet « Emplacement Réservé pour le Logement », la construction de 80 logements, avec 80 % de logements Loi SRU soit 48 Logements Locatifs Sociaux, 16 maisons en Prêt Social Locatif Aidé (PSLA), 16 maisons en logements libres à prix maîtrisé.

Conformément à l'objectif de retenir des familles ou d'en attirer, près de 80 % des logements seront des T3 et T4, les T2 représentant 22 % de ces logements.

Enfin, le prix de vente des logements libres sera plafonné à 200.000 € pour des maisons T4 et 180.000 € pour des maisons T3.

La commune sera bien évidemment associée par le Groupement, en vue de retenir les futurs acquéreurs.

En effet, comme expliqué ci-avant, le prix de vente consenti par la Commune comprend une importante minoration foncière qui pourra faire l'objet de dépenses déductibles dans le cadre des pénalités Loi SRU.

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accession à la propriété, et en contrepartie de la minoration du prix de vente du foncier au profit de l'acquéreur, un dispositif de clause anti-spéculative a été mis en place pour maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale au bénéfice du ménage et à prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice d'une minoration foncière qui viendrait annuler l'effort consenti par la commune de ROYAN.

L'offre nouvelle de logements générée par ce projet doit être mise en perspective avec les actions menées en faveur de l'emploi et des équipements, car elle participe à renforcer l'attractivité du territoire.

Enfin, ce projet a un objectif également affiché d'être exemplaire dans le domaine environnemental : Il est notamment prévu un système de récupération et de gestion des eaux pluviales, la mise en place de panneaux photovoltaïques, ainsi qu'une attention spécifique portée sur le volume et le traitement des terres excavées : objectif zéro évacuation, zéro camion.

Par ailleurs, le projet sera labellisé E2C2, c'est-à-dire « bas carbone » par certificateur externe et l'engagement du groupement d'inscrire le dossier dans la démarche « BDNA » (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) porté par la Région, comme projet pilote.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver le compromis de vente, de désigner Maître Thierry GILBERT, Notaire, pour enregistrer le compromis de vente et rédiger l'acte de vente et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer le compromis de vente conclu conjointement avec la SEMDAS et EDEN PROMOTION ou toute autre personne morale s'y substituant, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le compromis de vente,
- Vu l'avis de la Mission domaine et politique immobilière de l'Etat de la Direction départementale des finances publiques de la Charente-Maritime en date du 9 janvier 2020,
- Après en avoir délibéré,

### DÉCIDE

- d'approuver le compromis de vente pour 634.747 € des 17 parcelles cadastrées Section AX n°291, n°292, n°293, n°294, n°295, n°296, n°297, n°298, n°532, n°534, n°702, n°786, n°787, n°827, n°832, n°834 et n°835, correspondant à une assiette foncière globale de 22.414 m<sup>2</sup>, sises lieu-dit « LES RULLAS », au profit du groupement associant la SEMDAS et EDEN PROMOTION ou toute autre personne morale s'y substituant, pour la réalisation du projet d'aménagement « LES RULLAS » de 80 logements, avec 80 % de logements Loi SRU soit 48 Logements Locatifs Sociaux, 16 maisons en Prêt Social Locatif Aidé (PSLA), 16 maisons en logements libres à prix maîtrisé,
- de désigner, pour enregistrer le compromis de vente et rédiger l'acte de vente, Maître Thierry GILBERT, Notaire à ROYAN, 1 boulevard de Cordouan,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer le compromis de vente conclu conjointement avec la SEMDAS et EDEN PROMOTION ou toute autre personne morale s'y substituant, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.



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

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENGO

TG/JV/

221100701

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE**

**A ROYAN (Charente-Maritime), 1, Boulevard de Cordouan,**

**Maître Thierry GILBERT, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée «NOT'ATLANTIQUE», dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 133 boulevard André Sautel, titulaire d'un Office notarial à ROYAN (Charente-Maritime), 1 boulevard de Cordouan, avec bureaux annexes à MESCHERS-SUR-GIRONDE, GEMOZAC et LA TREMBLADE ,**

**Reçoit l'acte authentique de COMPROMIS suivant.**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **VENDEUR**

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

##### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **SEMDEN 2**, société civile immobilière de construction vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 35 Av.du Docteur Daniel Planet, identifiée au SIREN sous le numéro 897939815 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

#### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée SEMDEN 2 acquiert la pleine propriété du BIEN.

### **CAPACITE**

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

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

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

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

- La Société dénommée SEMDEN 2 est représentée à l'acte par

### **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du            télétransmise à la            le            , dont une copie est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 9 janvier 2020, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

### **EXPOSE**

La Ville de Royan a engagé fin 2018 une consultation d'opérateur, sous forme d'Appel à Manifestation d'Intérêt afin de retenir un promoteur répondant aux exigences qualitatives et programmatiques attendues de la ville et lui vendre les terrains concernés.

Cette consultation s'est déroulée sur toute l'année 2019 et a fait l'objet de plusieurs auditions. En août 2020, la ville de ROYAN a fait le choix de retenir la société dénommée SEMDEN 2 (groupement associant EDEN PROMOTION et la SEMDAS) pour l'aménagement du site dont le programme est détaillé ci-après.

C'est dans ce cadre que la Ville de Royan décide de vendre les terrains concernés à la société dénommée SEMDEN 2 qui l'accepte, d'où la rédaction des présentes.

### **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte sous les conditions ci-après précisées d'acquérir l'immeuble ci-après désigné.

**L'ACQUEREUR** aura la possibilité de substituer une tierce personne, physique ou morale, dans le bénéfice du présent compromis.

Il est par ailleurs rappelé que **L'ACQUEREUR** reste solidairement tenu avec le substitué, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente, telles que relatées au présent. Il est toutefois précisé à **L'ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit. En transférant l'ensemble de ses droits, **L'ACQUEREUR** perd en revanche la faculté de se rétracter qui devient un droit exclusif du substitué.

En cas de substitution, **L'ACQUEREUR** s'oblige à informer le **VENDEUR** de l'identité de l'acquéreur final, dans les quatre semaines avant la réalisation de la vente, sans quoi la substitution sera refusée par le **VENDEUR**.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

A ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200 Rue des Rullas,  
Des parcelles de terrains,  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	832	Rue des Rullas	00 ha 01 a 59 ca
AX	294	Rue des Rullas	00 ha 13 a 52 ca
AX	702	Rue des Rullas	00 ha 30 a 79 ca
AX	786	Rue des Rullas	00 ha 03 a 41 ca
AX	534	Rue des Rullas	00 ha 02 a 48 ca
AX	291	Rue des Rullas	00 ha 37 a 47 ca
AX	292	Rue des Rullas	00 ha 24 a 30 ca
AX	297	Rue des Rullas	00 ha 15 a 83 ca
AX	295	Rue des Rullas	00 ha 16 a 39 ca
AX	787	Rue des Rullas	00 ha 00 a 78 ca
AX	296	Rue des Rullas	00 ha 16 a 15 ca
AX	298	Rue des Rullas	00 ha 15 a 98 ca
AX	834	Rue des Rullas	00 ha 01 a 75 ca
AX	532	Rue des Rullas	00 ha 01 a 52 ca
AX	827	Rue des Rullas	00 ha 08 a 07 ca
AX	293	Rue des Rullas	00 ha 13 a 56 ca
AX	835	Rue des Rullas	00 ha 20 a 55 ca

Total surface : 02 ha 24 a 14 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le vendeur déclare que la délimitation du terrain d'assiette de l'immeuble vendu résulte d'un bornage, établi par le Cabinet , géomètre expert à .

Le programme prévisionnel de construction prévoit la réalisation de :

<b>Synthèse par Typologies</b>						
			<b>Nb Lots</b>	<b>SHAB Moy</b>	<b>Ratio nb Lot</b>	<b>PV TTC Par lot</b>
Maison	Privé	MT3	8,0	65,0	10,0%	180 000 €
Maison	Privé	MT4	8,0	80,0	10,0%	200 000 €
Sous-total Privé			16,0		20,0%	
Collectif	LLS	T2	18,0	45,0	22,5%	
Collectif	LLS	T3	6,0	65,0	7,5%	
Maison	LLS	MT3	12,0	70,0	15,0%	
Maison	LLS	MT4	12,0	85,0	15,0%	
Maison	PSLA	MT3	8,0	63,0	10,0%	150 000 €
Maison	PSLA	MT4	8,0	78,0	10,0%	185 000 €
Sous-total social			64,0		80,0%	
<b>TOTAL</b>			<b>80,0</b>		<b>100%</b>	

#### **Aspect environnemental du projet**

Le projet décrit ci-dessus a un objectif également affiché d'être exemplaire dans le domaine environnemental : Il est notamment prévu un système de récupération et de gestion des eaux pluviales, la mise en place de panneaux photovoltaïques, ainsi qu'une attention spécifique portée sur le volume et le traitement des terres excavées : objectif zéro évacuation, zéro camion.

Par ailleurs, le projet sera labellisé E2C2, c'est-à-dire « bas carbone » par certificateur externe et l'engagement du groupement d'inscrire le dossier dans la démarche « BDNA » (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) porté par la Région, comme projet pilote.

#### **Zone d'aménagement concerté ZAC DE POUSSEAU LA GARENNE**

Le BIEN constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DE POUSSEAU LA GARENNE".

Cette ZAC a été créée par arrêté municipal en date du 2 avril 1996, dont la délibération du Conseil Municipal est demeurée ci-annexée.

Un extrait du règlement applicable à la ZAC et du cahier des charges le concernant a été remis au BENEFCIAIRE.

Le **VENDEUR** expose que le bien objet du présent est situé dans une opération de ZAC.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que les pièces constitutives du dossier de réalisation sont déposées au rang des minutes du notaire de l'opération.

Par ailleurs, le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'il tient à sa disposition l'ensemble des pièces constituant le dossier administratif relatif à l'opération.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Le **VENDEUR** précise, d'ores et déjà, à l'**ACQUEREUR** qu'il se réserve, pour lui ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, les droits de passage des parties communes et utilisation des équipements communs pour l'extension possible de l'opération objet des présentes.

Le **VENDEUR** attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur la nécessité de respecter les dispositions du cahier des charges, dont un exemplaire lui a été remis, et notamment en ce qui concerne l'obtention éventuellement exigée du visa préalable de l'architecte-urbaniste conseil de l'opération, dans le cadre de son dossier de permis de construire, avant dépôt en Mairie.

Si les documents administratifs autorisant l'opération d'aménagement, dont copie a été remise à l'**ACQUEREUR**, imposent le visa de l'Architecte des Bâtiments de France, le dossier de permis de construire sur le bien vendu devra être soumis à ce dernier.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du BIEN à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

### **EFFET RELATIF**

Le **VENDEUR** s'oblige à fournir une origine de propriété régulière et trentenaire pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SIX CENT TRENTE-QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE-SEPT EUROS (634 747,00 EUR)**.

La Commune précise qu'elle n'est pas soumise à TVA pour cette opération.

### **PAIEMENT DU PRIX**

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

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

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

### **NEGOCIATION**

Les PARTIES déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### **FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

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

Prix de vente : SIX CENT TRENTE-QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE-SEPT EUROS	634 747,00 EUR
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte de vente : TREIZE MILLE DEUX CENTS EUROS.	13 200,00 EUR
- la provision sur frais du prêt envisagé :	MEMOIRE
A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.	
Le total s'établit à la somme de : SAUF MEMOIRE SIX CENT QUARANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUARANTE-SEPT EUROS	647 947,00 EUR

### **REALISATION DU FINANCEMENT**

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée en totalité au moyen du financement bancaire.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

<b>Relevé d'identité Bancaire</b>							
 Trésorerie ROYAN Résidence la palmeraie 108 bd de LATTRE DETASSIGNY 17200 ROYAN	<b>Domiciliation :</b> CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION						
	<b>Code Banque</b>	<b>Code Guichet</b>	<b>N° de compte</b>	<b>Clé RIB</b>			
	40031	00001	0000136594W	60			
<b>Cadre réservé au destinataire du relevé</b>	<b>Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)</b>						
	FR46	4003	1000	0100	0013	6594	W60
SELARL NOT'ATLANTIQUE 1 BOULEVARD DE CORDOUAN CS 40038 17204 ROYAN CEDEX	<b>Identifiant International de la Banque (BIC)</b>						
	CDCG FR PP						

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le VENDEUR conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN. Durant cette période, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire dans le délai prévu pour sa réalisation.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN**

Les présentes, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR déclare être TERRAINS. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
- Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.
- Que tout titulaire d'un droit de préemption légal pouvant être applicable aux présentes n'exerce pas son droit.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES**

##### **Obtention d'un permis de construire**

###### **Règles générales**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire avant le 30 mars 2022 ou 4 mois après l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) purgé de tous recours à la suite de la procédure de révision menée par la Ville de ROYAN, et rendant l'opération possible dans les conditions de l'offre émise par l'ACQUEREUR, pour la réalisation sur le BIEN du programme décrit sous le paragraphe « DESIGNATION ».

Il est précisé que l'ACQUEREUR devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du VENDEUR du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire et ce après l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de ROYAN, soit au plus tard le 30 novembre 2021, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de l'ACQUEREUR tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront caduques et non

avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'ACQUEREUR devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

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

### **Mise en œuvre**

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera l'ACQUEREUR à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du VENDEUR, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'ACQUEREUR devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si l'ACQUEREUR décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

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

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

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

### **Affichage du permis de construire**

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

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

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

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

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

#### **Retrait du permis si non réalisation**

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

#### **Diagnostic vestiges archéologiques à obtenir**

Compte tenu de la localisation de l'immeuble et des opérations que l'ACQUEREUR envisage, les présentes sont consenties sous la condition suspensive de l'obtention avant la date de dépôt du permis de construire d'un diagnostic négatif sur la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou à tout le moins positif mais ne révélant aucun intérêt scientifique.

La réalisation d'un diagnostic vise, par des études et prospections, à mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présent sur le site.

La Commune ayant décidé de réaliser une demande de diagnostic anticipé sur l'archéologie préventive, la présente condition vaut autorisation immédiate pour le VENDEUR :

- de requérir auprès de l'autorité compétente ce diagnostic ;
- de transmettre à l'ACQUEREUR une copie du diagnostic obtenu ;
- de remettre les lieux en l'état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET ET GARANTIE FINANCIERE**

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'une garantie financière d'achèvement pour vendre en état futur d'achèvement les constructions faisant l'objet des permis de construire ci-dessus. Un justificatif d'un refus de Garantie Financière d'Achèvement par un organisme bancaire devra être fourni par l'acquéreur,

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

### **Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité**

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard à la purge des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées dans les conditions indiquées ci-dessus, et à justifier au VENDEUR de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la résolution des présentes.

L'ACQUEREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

### **Réalisation de la condition suspensive d'obtention de Garantie Financière**

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

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard DEUX (2) MOIS après la purge du permis de construire.

L'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le VENDEUR pourra mettre en demeure l'ACQUEREUR, avec toutes les conséquences y attachées, de lui produire une lettre d'accord.

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

### **CHAPITRE III (CREDIT IMMOBILIER) DU LIVRE III DU CODE DE LA CONSOMMATION**

L'ACQUEREUR déclare que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

#### **Nature des sols :**

La réalisation des présentes est soumise aux conditions suspensives que les études de sols qui seront diligentés par l'Acquéreur :

- Confirment que le terrain permet la construction des bâtiments projetés ;
- Ne relèvent pas des sujétions particulières nécessitant des travaux confortatifs, des fondations spéciales (pieux, puits, radiers, autre technique non courante, etc), le comblement ou la confortation de cavités souterraines, ou des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, dévoiement des eaux souterraines, rabattement de nappe, pieux sécants, puits, parois moulées, ...) ;
- Ne révèlent pas la présence d'une cuve de fuel enterrée
- Et confirment qu'il n'existe pas dans le sol ou le sous-sol de pollution de quelque nature que ce soit incompatible avec la destination du projet notamment susceptible de porter atteinte aux intérêts de l'article L511-1 du Code de l'environnement
- Ne relèvent pas de sujétions particulières nécessitant des sondages ou fouilles archéologiques
- En cas de découvertes fortuites, il est convenu par les parties de se revoir, pour éventuellement discuter de l'impact financier sur la charge foncière.

## **Aléas**

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.

**Si une seule des conditions suspensives n'est pas réalisée à l'expiration du compromis de vente, les parties s'entendent pour revoir les conditions.**

## **STIPULATION DE PENALITE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des PARTIES ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de SOIXANTE-TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (63 474,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

## **ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE**

De convention expresse arrêtée entre les PARTIES dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux PARTIES, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au VENDEUR une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute de l'ACQUEREUR.

## **CLAUSE ANTI-SPECULATIVE**

### **PREAMBULE**

La Ville de ROYAN aménage une unité foncière de 22.414 m<sup>2</sup>, située dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Pousseau-La Garenne « LES RULLAS », pour la réalisation d'un quartier de logements neufs.

L'opération a pour objectif de créer une offre de logements qualitatifs, susceptibles de retenir et faire venir les jeunes actifs sur la commune de ROYAN et de permettre à des familles travaillant sur ROYAN de revenir s'installer sur la commune.

L'offre nouvelle de logements générée par ce projet doit être mise en perspective avec les actions menées en faveur de l'emploi et des équipements, car elle participe à renforcer l'attractivité du territoire.

Le projet immobilier retenu, objet du présent compromis de vente, propose un éco-quartier innovant de 80 logements, avec 80 % de logements Loi SRU soit 48 Logements Locatifs Sociaux, 16 maisons en Prêt Social Locatif Aidé (PSLA), 16 maisons en logements libres à prix maîtrisé, marqué par un impact limité des voies de circulation, la mise en place de cheminements doux ainsi que des stationnements raisonnés (*semi-enterrés et ariens situés à une distance maximale d'environ 40 m à pied des habitations*), des espaces privatifs extérieurs et des espaces de jardins partagés.

L'objectif poursuivi par la Ville de ROYAN est de produire un foncier compatible avec des prix de vente des logements libres plafonné à 200.000 € pour des maisons T4 et à 180.000 € pour des maisons T3.

Conformément à l'objectif de retenir des familles ou d'en attirer, près de 80 % des logements seront des T3 et T4, les T2 représentant 22 % de ces logements.

Ces jeunes actifs sont indispensables à l'équilibre social d'une commune. Ils participent notamment à la pérennité des équipements publics (*écoles, équipements sportifs, transports en communs ...*).

Compte tenu de l'intérêt public de cette politique en faveur de l'accession à la propriété, et en contrepartie de la minoration du prix de vente du foncier au profit de l'acquéreur, un dispositif de clause anti-spéculative est créé.

Cette clause vise à maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale au bénéfice du ménage et à prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice d'une minoration foncière qui viendrait annuler l'effort consenti par la commune de ROYAN.

#### MECANISME ANTI-SPECULATIF

C'est pourquoi, il est convenu ce qui suit :

1°) La Ville de ROYAN devra être associée dans les décisions de choix des futurs acquéreurs des immeubles,

2°) L'acquéreur (*au sens de toute personne physique qui va acquérir le bien immobilier auprès de l'Acquéreur, identifié aux présentes comme partie co-contractante*) ou ses ayants-droit s'engage(nt) à :

- conserver le bien immobilier pendant une durée de quinze (15) ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux, sauf si son projet de vente correspond aux cas de dérogation évoqués ci-après aux 3°) a) et b) ou sauf cas de force majeure résultants de changements de situation familiale (séparation, divorce, décès...) ou professionnelle (mutation, chômage...) ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement,
- et à occuper le logement à titre de résidence principale,
- ne pas mettre en location (nu ou meublé) le bien pendant les quinze (15) premières années de jouissance du logement,
- ne pas transformer le bien immobilier en local commercial ou professionnel.

3°) La revente avant la fin de la période anti-spéculative (15 ans) est autorisée sous réserve :

- a) que le prix de revente du bien immobilier n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (*frais notariés et droits d'enregistrement, reversement de prêt*), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans l'immeuble, vétusté déduite de ces travaux,

justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, du différentiel de T.V.A. Dans ce cas, la clause anti-spéculative (*repartant de zéro*) s'appliquera au nouvel acquéreur qui devra également respecter les mêmes engagements énoncés dans le présent dispositif anti-spéculatif. En cas de remplacement de l'indice précité, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE. L'acquéreur qui souhaite revendre son logement dans les quinze (15) ans qui suivent la signature de l'acte authentique de vente, et avant toute signature d'avant-contrat, est tenu d'informer la Ville de ROYAN par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention dûment motivée et accompagnée des justificatifs correspondants, de vendre le bien ainsi que son prix de cession pour solliciter et obtenir son autorisation.

- b) Si le prix de revente du bien immobilier excède le prix d'acquisition révisé en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, augmenté des frais d'acquisition et de la valeur des améliorations apportées par l'acquéreur, sans faculté pour lui d'en contester le montant ni la validité, ce dernier devra rembourser à la Ville de ROYAN la différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente.

En cas de vente anticipée du bien immobilier, dans les deux cas précités a) et b), l'acquéreur s'engage à faire reproduire dans le compromis de vente et l'acte de vente, auprès des acquéreurs des biens immobiliers les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'opération d'aménagement.

4°) En cas de cession du bien immobilier avant l'expiration de la période anti-spéculative (15 ans) précitée, la Commune de ROYAN sera bénéficiaire d'un droit de préférence qui lui confèrera une priorité sur la revente, moyennant le remboursement au vendeur du prix d'acquisition initial du bien immobilier, majoré du montant des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle, du coût de la construction initiale et des éventuelles améliorations, vétusté déduite de ces améliorations, qui seront évaluées au vu des factures produites le jour de la cession, diminué des frais éventuels nécessaires à la remise en état du bien immobilier. L'ensemble sera réévalué au jour de l'exercice du droit de préférence, en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. Pour cette révision, il sera pris en compte l'indice de base connu à la date de la signature de l'acte authentique initial et le dernier indice connu au jour de l'exercice du droit de préférence. En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de. Ce droit de préférence fait obligation à l'acquéreur d'informer la Ville de ROYAN de sa décision de mettre en vente son bien immobilier.

La Ville de ROYAN disposera d'un délai de deux (2) mois pour faire part au propriétaire de sa décision. Le silence de la commune au-delà du délai de deux mois imparti, vaut renonciation à l'exercice de son droit de préférence.

En cas d'exercice du droit de préférence, la revente à la commune sera réalisée dans un délai de deux (2) mois et le prix payé dans le délai de six (6) mois. En cas de non exercice par la Commune de ROYAN de son droit de préférence, l'acquéreur pourra céder librement son bien immobilier, précision étant apportée que l'exercice du droit de préemption urbain peut toujours être exercé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout propriétaire qui tenterait de contrevenir à la présente condition liée à la revente sera passible de dommages et intérêts envers la commune, qui pourront être fixés par le juge compétent.

5°) En conséquence, toute revente qui contreviendrait aux termes de la présente clause anti-spéculative est interdite à peine de nullité, de plein droit, pendant une période de quinze (15) ans à partir de la signature de l'acte authentique. Ce délai de quinze (15) ans court à nouveau à partir de la signature d'un nouvel acte authentique en cas de revente tel qu'il ressort du cas évoqué au 3° a).

A l'issue de ce délai, la clause anti-spéculative deviendra caduque et la Ville de ROYAN n'aura plus aucun droit de regard sur la revente et la détermination du prix.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

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

### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

### **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- et autres que celles rappelées aux termes de l'acte reçu par Maître GILBERT, notaire à ROYAN, les 2 et 12 septembre 2008, ci-après littéralement rapportées :

*« I - Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître REYNAUD, notaire susnommé, le 12 décembre 2005, ci après visé, il a été indiqué sous le titre "rappel de servitude" ce qui suit littéralement rapporté :*

*Concernant les parcelles cadastrées section AX n° 682, 678, 680 :*

*Constitution d'une servitude de passage au profit des parcelles cadastrées section AX n° 488 et n° 490 suivant acte reçu par Maître Abel DUFOUR, notaire associé à ROYAN, le 28 août 1984, publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 21 septembre 1984 volume 7406 n°1.*

*Constitution d'une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 512 suivant acte reçu par Maître Abel DUFOUR, notaire associé à ROYAN, le 05 février 1987 publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 30 mars 1987 volume 8098 n°7.*

*Constitution d'une servitude de passage au profit des parcelles cadastrées section AX n° 532 et n° 534 suivant acte reçu par Maître Abel DUFOUR, notaire associé à ROYAN, le 28 juillet 1989, publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 22 septembre 1989 volume 8863 n°20.*

*Concernant les parcelles cadastrées section AX n° 678 n°680*

*Constitution d'une servitude de passage de canalisation d'assainissement, eau, gaz, électricité, téléphone télévision et tous fluides en général au profit de la parcelle cadastrée section AX n°290 suivant acte reçu par Maître Claude BONNEAU, notaire associé à ROYAN, le 31 décembre 1998, publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 22 septembre 1989 volume 1999P n°1410."*

*II - Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître REYNAUD, notaire susnommé, le 09 février 2006, ci après visé, il a été indiqué sous le titre "rappel de servitude" ce qui suit littéralement rapporté :*

*Concernant les parcelles cadastrées section AX n° 682, 678, 680 :*

*Constitution d'une servitude de passage au profit des parcelles cadastrées section AX n° 488 et n° 490 suivant acte reçu par Maître Abel DUFOUR, notaire associé à ROYAN, le 28 août 1984, publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 21 septembre 1984 volume 7406 n°1.*

*Constitution d'une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 512 suivant acte reçu par Maître Abel DUFOUR, notaire associé à ROYAN, le 05 février 1987 publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 30 mars 1987 volume 8098 n°7.*

*Constitution d'une servitude de passage au profit des parcelles cadastrées section AX n° 532 et n° 534 suivant acte reçu par Maître Abel DUFOUR, notaire associé à ROYAN, le 28 juillet 1989, publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 22 septembre 1989 volume 8863 n°20.*

*Concernant les parcelles cadastrées section AX n° 678 n°680*

*Constitution d'une servitude de passage de canalisation d'assainissement, eau, gaz, électricité, téléphone télévision et tous fluides en général au profit de la parcelle cadastrée section AX n°290 suivant acte reçu par Maître Claude BONNEAU, notaire associé à ROYAN, le 31 décembre 1998, publiée au bureau des hypothèques de MARENNES le 22 septembre 1989 volume 1999P n°1410."*

*Le vendeur précise à toute fins utiles que :*

*Concernant les fonds servant :*

*- l'immeuble cadastré section AX n° 682 a été divisé en deux parcelles cadastrées section AX n° 787 et 787*

*- l'immeuble cadastré section AX n° 680 a été divisé en trois parcelles cadastrées section AX n° 761, 762, et 763 ; ladite parcelle cadastrée section AX n° 763 ayant elle-même été divisé en deux parcelles cadastrées section AX n°789 et 790.*

*Concernant les fonds dominant :*

*- l'immeuble cadastré section AX n° 488 a été divisé en deux parcelles cadastrées section AX n° 768 et 769*

- l'immeuble cadastré section AX n° 490 a été divisé en deux parcelles cadastrées section AX n° 766 et 767
- l'immeuble cadastré section AX n° 512 a été divisé en deux parcelles cadastrées section AX n° 785 et 786. »

#### ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme 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.

#### CONTENANCE

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Conventionnellement l'ACQUEREUR remboursera directement au VENDEUR, le jour de la signature authentique de vente, la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de l'acte au 31 décembre. Ce règlement est forfaitaire et définitif.

## CONTRAT D’AFFICHAGE

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

#### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN - INFORMATION

Le **BIEN** se trouve dans une zone d'aménagement concerté pour laquelle, en application des dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, il existe un cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Dans la mesure où ce cahier des charges a été approuvé par l'autorité compétente et a fait l'objet de mesures de publicité qui lui sont propres, les dispositions mentionnées ci-dessus sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

En application du troisième alinéa de l'article susvisé, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui restent alors soumis aux dispositions antérieures.

### ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé :

- d'une part que la Commune de ROYAN a demandé le 10 mai 2021 l'établissement d'un diagnostic anticipé sur l'archéologie préventive, ainsi qu'il résulte du courrier demeuré ci-annexé,
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

#### LOI LITTORAL

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

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

Aucune construction n'est admise dans la bande littoral de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes.

Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement. Ces agglomérations et villages existants sont des zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Toutefois, ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24

novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

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

L'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de cette situation.

### **INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

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

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

##### **Dispositions générales**

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

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

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

L'ACQUEREUR est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

#### **Raccordement aux réseaux**

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

#### **Assurance-construction**

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

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

#### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Le notaire a informé l'ACQUEREUR qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

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

### **Conservation des factures des travaux**

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

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

#### **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 :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- 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/m<sup>3</sup>).

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 :

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

### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

##### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

##### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa fort.

##### **Etude géotechnique**

Une étude géotechnique préalable telle que prescrite par les articles L 112-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée aux frais de l'ACQUEREUR par le et est annexée.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée aux articles R 112-6 et R 112-7 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"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 sa 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."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 du même 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 sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation

dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - 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 ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux 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) ;
  - 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 ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

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

#### **REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard dans le délai de TROIS mois après le constat de purge du permis de construire**, par le ministère de Maître GILBERT notaire à ROYAN (17200) moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

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

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

d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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

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

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

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

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

#### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE**

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

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du VENDEUR.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

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

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

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

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

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

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'ACQUEREUR initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

## **FISCALITE**

### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le VENDEUR n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- être une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts,
- qu'il s'engage à revendre le BIEN acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour,
- qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de LA ROCHELLE (17000) 26 avenue de Fétilly.

Etant précisé que l'ACQUEREUR d'un BIEN qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

### **PLUS-VALUE**

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

### **FRAIS**

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

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 EUR), seront supportés :

- par le VENDEUR si les droits réels révélés sur le BIEN empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'ACQUEREUR dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

#### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

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

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

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'ACQUEREUR, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **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.

#### **CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR**

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

#### **REDACTION DE L'ACTE DE VENTE**

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

#### **REQUISITION**

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation

hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **CORRESPONDANCE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **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, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Pareillement, l'ACQUEREUR 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, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

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

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

#### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'ACQUEREUR ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

#### **MEDIATION**

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

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **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.

### **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.

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

PROJET