

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

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

N° 22.045

L'an deux mille vingt-deux, le 16 mai, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 10 mai 2022

DATE D'AFFICHAGE

Le 10 mai 2022

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, M. Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Odile CHOLLET, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT représentée par M. Gérard FILOCHE  
Mme Nadine DAVID représentée par M. Philippe CUSSAC  
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Bruno JARROIR  
M. Jean-Michel DENIS représenté par M. Didier SIMONNET  
Mme Christelle MAIRE représentée par M. Jacques GUIARD  
M. Raynald RIMBAULT représenté par Mme Françoise LARRIEU

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 33

Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE a été élue secrétaire de séance.

OBJET : PROGRAMME IMMOBILIER ILOT SAINT-PIERRE - CESSION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION BH N° 412 ET N° 1089, SITUÉES LIEU-DIT LE GRAND FIEF, 48 AVENUE DE ROCHEFORT À ROYAN, AU PROFIT DU GROUPEMENT SEMDAS / EDEN PROMOTION - COMPROMIS DE VENTE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : 2 abstentions  
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

La Ville de Royan est propriétaire des parcelles cadastrées section BH n° 412, d'une contenance de 2 920 m<sup>2</sup>, et n° 1089, d'une contenance de 1 121 m<sup>2</sup>, soit 4 041 m<sup>2</sup> au total, situées lieu-dit le Grand Fief, 48 avenue de Rochefort à Royan, sur lesquelles est implanté un bâtiment abritant le Centre Technique Municipal.

Par une délibération n° 14.110 du 27 juin 2014, le Conseil municipal a approuvé une convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006, conclue avec l'EPFNA, destinée à intégrer un périmètre d'intervention de cet organisme sur ce site, dénommé "Ilot Saint-Pierre – Ateliers municipaux", et à acquérir de nouveaux fonciers pour la réalisation d'un ensemble de logements sociaux ou accessibles à la propriété.

L'EPFNA a donc conduit des négociations avec différents propriétaires riverains et a pu acquérir, avec l'accord de la Ville, les parcelles cadastrées section BH n° 158, n° 159 et n° 1 088, soit 2 047 m<sup>2</sup> au total, situées 48 et 48 bis avenue de Rochefort, jouxtant l'actuel Centre Technique Municipal.

Les parcelles de la Ville de Royan et de l'EPFNA, formant une emprise totale de 6 088 m<sup>2</sup>, ont donc été identifiées pour la réalisation d'un ensemble immobilier, avenue de Rochefort et Avenue Daniel Hedde à Royan, et correspondent au Secteur de Mixité Sociale (SMS) n° 9 du plan Local d'Urbanisme, approuvé par le Conseil Municipal le 3 juin 2021.

La consultation publiée conjointement par l'EPFNA et la Ville de Royan en avril 2019, auprès d'une quarantaine d'opérateurs, prévoyait notamment sur ce site la construction de logements devant correspondre à un programme de logements intermédiaires ou collectifs à prix maîtrisés, permettant de créer une mixité sociale dans un quartier vivant et paysager.

Neuf propositions ont été réceptionnées.

En janvier 2020, après analyse des projets reçus, quatre groupements d'opérateurs ont été autorisés à poursuivre les échanges avec l'EPFNA et la Ville, pour affiner leurs offres :

- CDC Habitat / Seixo Habitat
- Crédit Agricole / Clairsienne
- Domofrance / Cogedim
- Eden Promotion/Legendre Immobilier/SEMDAS

En juin 2021, suite à l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme par le Conseil Municipal, une nouvelle consultation a été réalisée auprès des quatre opérateurs retenus, portant sur un projet de construction de 200 logements, dont 60 % de logements locatifs sociaux. Le projet devait prévoir une insertion urbaine, des aménagements paysagers, architecturaux et des espaces extérieurs de qualité et de fortes ambitions environnementales. Il devait aussi favoriser les mobilités douces, les stationnements adaptés, sans aucune circulation automobile sur le site ou réduite au maximum, l'utilisation d'énergie renouvelable, ainsi qu'une gestion naturelle de l'eau.

Les auditions ont été effectuées en juillet et septembre 2021.

En novembre 2021, des négociations ont été engagées pour les projets jugés les plus intéressants au regard des objectifs de la consultation, à savoir les groupements Domofrance / Cogedim et Eden Promotion/SEMDAS.

En janvier 2022, il a été décidé conjointement de retenir la proposition du groupement Eden Promotion/SEMDAS.

Le projet immobilier de ce groupement prévoit la construction de 200 logements, dont 120 logements locatifs sociaux, répartis dans six bâtiments avec un épannelage du R + 5 au R + 10, et une surface plancher de 9 000 m<sup>2</sup>.

Ces logements, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, sont répartis comme suit :

- 40 logements libres ;
- 20 logements locatifs sociaux seniors (Habitat 17) ;
- 40 logements locatifs sociaux (Noalis) ;
- 20 foyers Jeunes Travailleurs – logements Yellom (Noalis) ;
- 40 logements en bail réel et solidaire (La Compagnie du Logement) ; Ce bail est une forme d'accession à la propriété qui permet à des ménages, sous conditions de ressources, de devenir propriétaires de leur résidence principale à un prix abordable, mais en restant locataires du terrain. Le bail réel et solidaire propose ainsi des logements à un prix bien moindre que le prix du marché ;
- 40 logements "Mobicap", destinés à des personnes en situation de handicap et à des personnes âgées en perte d'autonomie.

La typologie des logements est la suivante :

- 20 T1
- 99 T2
- 58 T3
- 23 T4

Ce programme immobilier prévoit aussi :

- la construction de parkings en sous-sol, sur deux niveaux ;
- une entrée et une sortie sur l'avenue Daniel Hedde et sur l'avenue de Rochefort
- la mise en place d'une salle commune ;
- la mise en place d'une copropriété unique avec un concierge sur le site à plein temps ;
- la création d'une "association de résidence" pour optimiser le vivre ensemble ;
- la plantation d'arbres de hautes tiges sur le site et de végétaux persistants sur les balcons.

La vente de l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation de cet ensemble immobilier, aura lieu moyennant le prix global de 2 300 000 € (Deux millions trois cent mille euros), avec la répartition suivante :

- 1 595 000 € (Un million cinq cent quatre-vingt-quinze mille euros) pour la Ville de Royan  
Parcelles cadastrées section BH 412 (2 920 m<sup>2</sup>) et n° 1089 (1 121 m<sup>2</sup>).
- 705 000 € (Sept cent cinq mille euros), TVA comprise, pour l'EPFNA  
Parcelles cadastrées BH n° 158 (1 258 m<sup>2</sup>), n° 159 (737 m<sup>2</sup>) et n° 1088 (52 m<sup>2</sup>).

Par un courrier en date du 17 septembre 2021, le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime a estimé les parcelles appartenant à la Ville de Royan à 1 000 000 € (Un million d'euros).

Le groupement Eden Promotion/SEMDAS s'est engagé à déposer la demande de permis de construire avant le 31 décembre 2022, étant précisé que les études géotechnique et environnementale seront réalisées dans le délai de douze mois à compter de la date de signature de l'acte de vente des terrains.

La livraison de l'ensemble immobilier doit intervenir dans un délai de 23 mois, à compter de la date du début effectif des travaux.

Par ailleurs, par délibération n° 21.169 du 16 novembre 2021, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition d'une parcelle située 8 Rue Gilles Personne de Roberval, appartenant à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), pour permettre le relogement, en dehors du centre-ville, du Centre Technique Municipal dans

un bâtiment adapté et l'installation d'une permanence d'un service municipal d'accueil du public.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver le compromis de vente, de désigner Maître Stéphane LAPEGUE, notaire de l'acquéreur, avec la participation de Maître Garance PHILIPPARIE, notaire de la commune, pour l'enregistrement du compromis de vente et la rédaction de 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 le groupement Eden Promotion/SEMDAS, 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 et notamment l'acte de vente.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 17 septembre 2021,
- Vu le compromis de vente,
- Après en avoir délibéré,

### DÉCIDE

- d'aliéner au profit du groupement Eden Promotion/SEMDAS, ou toute autre personne morale s'y substituant, les parcelles cadastrées section BH 412 (2 920 m<sup>2</sup>) et n° 1089 (1 121 m<sup>2</sup>), situées lieu-dit "Le Grand Fief", 48 avenue de Rochefort à Royan, moyennant le prix de 1 595 000 € (Un million cinq cent quatre-vingt-quinze mille euros), pour permettre la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 200 logements, dont 60 % de logements locatifs sociaux, sur ce site et sur des parcelles appartenant à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine jouxtant celles de la commune,
- d'approuver le compromis de vente de ces parcelles au profit du groupement Eden Promotion/SEMDAS, ou toute autre personne morale s'y substituant,
- de désigner Maître Stéphane LAPEGUE, notaire de l'acquéreur, 13/19 avenue Charles Regazzoni à Royan, avec la participation de Maître Garance PHILIPPARIE, notaire de la commune 133 boulevard Sautel à La Rochelle, pour l'enregistrement du compromis de vente et rédiger l'acte de vente,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer le compromis de vente conclu conjointement avec le groupement Eden Promotion/SEMDAS, 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 et notamment l'acte de vente.



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

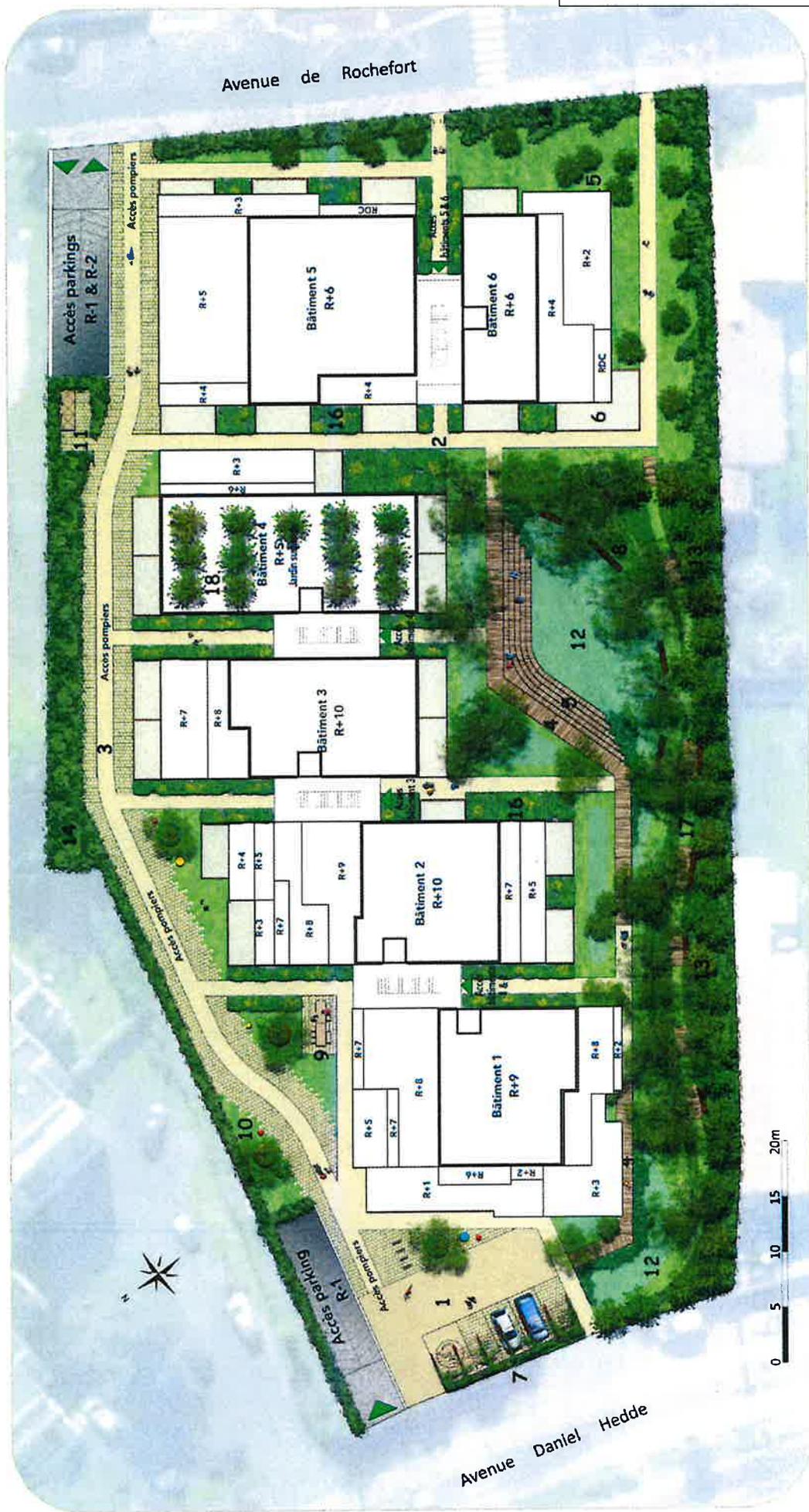
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENGO



# ANNEXE – Plan masse





Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 17/09/2021

**Direction départementale des Finances Publiques  
de Charente Maritime**

Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fetilly  
BP 40587 - 17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

téléphone : 05 46 00 39 39  
mél. : [ddfip17.pole-  
evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet

téléphone : 05 46 34 61 73  
courriel : [fabienne.gabillet@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:fabienne.gabillet@dgifp.finances.gouv.fr)

Réf DS : 4980640

Réf OSE : 2021-17306-53701

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrain bâti
Adresse du bien :	48 Avenue de Rochefort 17200 Royan
Département :	Charente-Maritime
Valeur vénale :	1 000 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## **1 - SERVICE CONSULTANT**

Commune de Royan

affaire suivie par : Sylvie Duguet

## **2 - DATE**

de consultation : 08/07/2021

de réception : 08/07/2021

de visite : 11/08/2021

de dossier en état : 23/08/2021

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

Cession de deux parcelles pour la réalisation d'un ensemble immobilier. L'acquisition se fera au profit de l'EPF. Le projet n'est pas encore précisé, la SDP maximale n'est pas encore connue.

## **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Commune de Royan

Près du centre ville et à environ 1 km de la mer, parcelles cadastrées section BH 1089 de 1 121 m<sup>2</sup> et BH 412 de 2 920 m<sup>2</sup>, formant une unité foncière de 4 041 m<sup>2</sup>.

La parcelle BH 1089 est à usage de parking et en façade sur l'avenue Daniel Hedde.

La parcelle BH 412 dispose de deux accès sur rue, l'un sur l'avenue Daniel Hedde et l'autre sur l'avenue de Rochefort. Sur ce terrain se trouve un bâtiment à usage de centre technique municipal, abritant des bureaux et des ateliers. Ce bâtiment construit en parpaing avec une toiture en éverite est composé en très grande partie d'ateliers, et de petits bureaux sur les côtés, plus ou moins aménagés.

SU : 1886 m<sup>2</sup> plus 485 m<sup>2</sup> de mezzanine et 50 m<sup>2</sup> de stockage extérieur (selon plan fourni par le consultant).

L'atelier est voué à la démolition. Cette démolition sera à la charge de l'acquéreur.

## **5- SITUATION JURIDIQUE**

Bien appartenant à la commune de Royan. Bien estimé libre d'occupation

## **6 - URBANISME – RÉSEAUX**

Au PLU de Royan, approuvé le 03/06/2021, la parcelle est en zone Uc, correspondant au quartier des Éperailles à vocation de collectifs implantés en discontinu.

Ce terrain est également en emplacement réservé pour le logement et en secteur de mixité sociale n° 9 (SMS 9). Le SMS 9 correspond au quartier « Le Moulin de la Perche ». L'ensemble du secteur a vocation à accueillir au total 255 logements, dont 70 % de logements sociaux (179 logements sociaux au minimum sur 255).

## **7 - DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet

## **8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par comparaison.

La valeur vénale est estimée à :

**1 000 000€**

## **9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité est de dix huit mois.

## **10- OBSERVATIONS**

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

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,  
L'Adjointe à la Directrice du Pôle Métiers



Sophie BAILLARGEAU

SL/CDR/  
101413601

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

**A ROYAN (Charente Maritime), en l'Office Notarial ci-après dénommé,  
Maître Stéphane LAPEGUE, Notaire soussigné, membre de la Société  
d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « NOTADOO », dont le  
siège est à AYTRE (17440), 15 B avenue Roger Salengro, titulaire d'un Office  
Notarial à ROYAN (17200), 13-19 avenue Charles Regazzoni,**

**Avec la participation de Maître Garance PHILIPPARIE, notaire à LA  
ROCHELLE (17000) 133 boulevard André Sautel, assistant le VENDEUR.**

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

**1- VENDEUR - PROMETTANT**

La **COMMUNE DE ROYAN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département la Charente-Maritime, dont l'adresse est à ROYAN (17200), avenue de Pontailiac, identifiée au SIREN sous le numéro 211703061.

Représentée à l'Acte par :

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

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

**Annexe 1**

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

Observation étant ici faite que ladite délibération a été prise au vu de l'avis des domaines en date du [...] sous le numéro RC OSE [...]

En outre, le représentant de la Commune déclare :

- que ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

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

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes après mention :

- Procès-verbal de l'élection du Maire et de ses adjoints en date du 5 juillet 2020
- Ampliation de la délibération du Conseil Municipal en date du [...] portant le visa de la Préfecture et autorisant les Présentes
- Avis des domaines en date du 29 septembre 2021 sous le numéro RC OSE [...]

**Annexe 2**

#### **Propriétaire de l'article un**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**, Etablissement public d'Etat à caractère industriel et commercial dont le siège est à POITIERS CEDEX (86011), 107 boulevard du Grand Cerf CS 70432, identifiée au SIREN sous le numéro 510194186 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

#### **Propriétaire de l'article deux**

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

**Annexe 3**

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

Et en vertu de :

- La convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 12 août 2014;

- L'avenant n°1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la

Impression du projet le 09/05/2022 à 10:29

Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 23 décembre 2014;

- L'avenant n°2 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 15 avril 2016;

- L'avenant n°3 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 21 avril 2016;

- L'avenant n°4 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 24 juillet 2018;

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

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

Demeurent également ci-joints et annexés aux Présentes :

- Un Extrait Kbis dudit établissement en date du 5 avril 2022

- Un certificat de non-faillite dudit établissement en date du 5 avril 2022

- Copie de la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 signée en date en date du 12 août 2014 ;

- Copie de l'avenant n°1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 23 décembre 2014 ;

- Copie de l'avenant n°2 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 15 avril 2016 ;

- Copie de l'avenant n°3 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 21 avril 2016 ;

- Copie de l'avenant n°4 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-006 de Maîtrise Foncière d'Emprises relative à la Convention Cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes en date du 24 juillet 2018 ;

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

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

**Annexe 4**

## **2- ACQUEREUR - BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **EDEN PROMOTION**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 1000000 €, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 35 avenue du Docteur Daniel Planet, identifiée au SIREN sous le numéro 501530539 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE CEDEX 1.

Représentée à l'Acte par :

[...]

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Statuts certifiés conformes de la société EDEN PROMOTION en date du [...]
- Extrait Kbis de la société EDEN PROMOTION en date du 22 février 2022
- Certificat de non faillite de la société EDEN PROMOTION en date du 5 avril 2022
- Extrait certifié conforme du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire en date du [...] portant nomination de [...] en sa qualité de gérante de la société [...].
- Délégation de pouvoirs de [...] au profit [...] en date à [...] du [...]

**Annexe 5**

La Société dénommée **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AUNIS ET DE LA SAINTONGE - SEMDAS**, SOCIETE D ECONOMIE MIXTE au capital de 887072,00 €, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 85 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE La Maison de la Charente Maritime, identifiée au SIREN sous le numéro 716350137 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE CEDEX 1.

Représentée à l'Acte par :

[...]

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Statuts constitutifs de la société SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AUNIS ET DE LA SAINTONGE - SEMDAS en date du [...]
- Extrait Kbis de la société SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AUNIS ET DE LA SAINTONGE – SEMDAS en date du 22 février 2022
- Certificat de non faillite de la société SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'AUNIS ET DE LA SAINTONGE – SEMDAS en date du 5 avril 2022
- Extrait certifié conforme du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire en date du [...] portant nomination de [...] en sa qualité de gérante de la société [...].
- Délégation de pouvoirs de [...] au profit [...] en date à [...] du [...]

**Annexe 6**

## **3- QUOTITES ACQUISES**

La quotité acquise n'est pas indiquée aux présentes, compte tenu de la faculté de substitution ci-dessous stipulée.

#### **4- DECLARATIONS DE CAPACITE**

##### 4-1 Déclarations du Vendeur

Le représentant ès-qualités du Vendeur garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes sans lesquelles l'Acquéreur n'aurait pas contracté :

EN CE QUI CONCERNE L'EPFNA :

- le Vendeur est un établissement public de droit français dûment constitué et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à l'Acte sont exactes et à jour ;
- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures visées aux articles L 611-1 et suivants et L 620-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes visés ci-dessus, n'est actuellement introduite par un tiers ;
- le Vendeur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- le Vendeur et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
- la signature et l'exécution de l'Acte par le Vendeur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

EN CE QUI CONCERNE LA COMMUNE DE ROYAN

- être une collectivité territoriale de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège est à l'adresse indiquée en tête des Présentes,
- avoir la capacité légale et obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- que la signature et l'exécution des Présentes par l'Acquéreur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

##### 4-2 Déclarations de l'Acquéreur

Le représentant ès-qualités de l'Acquéreur garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes sans lesquelles le Vendeur n'aurait pas contracté :

- l'Acquéreur est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à l'Acte sont exactes et à jour ;
- l'Acquéreur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un conciliateur, d'un

- administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- l'Acquéreur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
  - l'Acquéreur et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
  - la signature et l'exécution de l'Acte par l'Acquéreur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

## **5- 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.

## **6- 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.

## **7- TERMINOLOGIE - DEFINITIONS**

### **7-1 Terminologie – Définitions**

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

**Acte ou Présentes** : désigne le présent acte authentique contenant promesse sous Conditions Suspensives.

**Acquéreur Bénéficiaire** : désigne les sociétés dénommées dont la comparution figure à l'Article 2 des Présentes ou son représentant pour les déclarations figurant dans le corps de l'Acte.

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

**Acte de Vente** : désigne l'acte authentique qui constatera la Vente du Bien à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives.

**Annexe(s)** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte.

Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur.

**Article** : désigne un article des Présentes.

**BIENS (ou Biens) ou BIEN (ou Bien)** : désigne l'ensemble des Immeubles tels qu'ils sont désignés sous l'Article 9, le tout et constituant l'objet de la Promesse ;

**Commune de ROYAN** : désigne la Commune de ROYAN dont la comparution figure à l'Article 1 des Présentes ou son représentant pour les déclarations figurant dans le corps de l'acte.

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

**Condition(s) Suspensive(s)** : désigne l'une quelconque ou l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article 19 « CONDITIONS SUSPENSIVES » et dont la non réalisation entraîne la caducité des Présentes, au sens de l'article 1186 alinéa 1er du Code civil sauf volonté contraire de celui au profit duquel elle est stipulée.

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

**Délai** : désigne la durée de validité des Présentes.

**Dépôt de Garantie** : désigne, le cas échéant, la somme au moins versée partiellement par l'Acquéreur dont le montant et le sort sont fixés à l'Article 15 « DEPOT DE GARANTIE ».

**EPFNA** : désigne l'établissement public dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE dont la comparution figure à l'Article 1 des Présentes ou son représentant pour les déclarations figurant dans le corps de l'acte.

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

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

**Immeuble article Un** : désigne l'immeuble un tel que celui-ci est désignés à l'Article 9 appartenant à la COMMUNE DE ROYAN

**Immeuble article Deux** : désigne l'immeuble deux tel que celui-ci est désignés à l'Article 9 appartenant à L'EPFNA

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

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

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

**Notaire Soussigné** : désigne Maître Stéphane LAPEGUE, notaire à ROYAN (17200), 13-19 avenue Charles Ragazzoni, assistant les Acquéreurs

**Notaire Participant** : désigne Maître Garance PHILIPPARIÉ notaire à LA ROCHELLE susnommée, assistant les vendeurs.

**Parties** : désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

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

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

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

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

**SHAB ou Surface Habitable** : désigne la surface habitable telle que définie à l'article R156-1 alinéas 2 et 3 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vendeur ou Promettant** : désigne les personnes morales dont la comparution figure à l'Article 1 des Présentes ou son représentant pour les déclarations figurant dans le corps de l'Acte.

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

**Vente** : désigne la vente des Biens tant de l'EPFNA que de la Commune de ROYAN qui sera constatée aux termes de l'Acte de Vente.

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

#### 7-2. Interprétation

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire est interprété comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré.

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

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

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

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

### 7.3 Forme des engagements et déclarations

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

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

Les Parties précisent que l'ensemble des stipulations des Présentes en ce compris celles énoncées à l'article 5 – EXPOSE, ont la même force obligatoire.

## **8- EXPOSE ET INTENTIONS DES PARTIES**

### 8-1. Contexte de l'opération- Détermination du Projet de Construction

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutations ou en reconversion, la Commune de ROYAN et l'EPFNA ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine.

Par ailleurs, la Ville de Royan soumise à l'article 55 de la loi SRU et déficitaire en logements locatifs sociaux entend poursuivre le développement de son parc en s'appuyant notamment sur l'EPF.

Le marché immobilier très actif de la commune de Royan permet la sortie d'opérations sans intervention de la puissance publique mais induit une distorsion du marché entre la production de logements sociaux et le marché libre. Entre ces deux produits-logements, le marché ne produit que très peu de logements accessibles aux ménages travaillant à Royan ce qui conduit ces derniers à se rendre sur les communes périphériques. Afin de palier ce constat et de permettre le maintien ou le retour des jeunes ménages actifs au sein de la commune, une étude de plan guide de valorisation foncière a été réalisée en 2016. Elle a permis d'identifier plusieurs secteurs d'intervention potentiels et de déterminer les fonciers prioritaires sur lesquels la Ville de Royan peut avoir un effet levier important et structurer l'intervention foncière en faveur des publics cibles non couverts par la production libre.

Ainsi depuis 2014, l'EPF a acquis dans le cadre de cette convention et de ses avenants 26 659m<sup>2</sup> de fonciers, sur 3 sites différents pour un total de dépenses de 3 259 000 €. Sur ces 3 tènements fonciers, un a déjà été cédé à un promoteur immobilier, lequel a réalisé un programme de 94 logements dont 30% de sociaux. Les deux autres tènements font actuellement l'objet de consultations d'opérateurs, pour un potentiel d'environ 250 logements dont à minima 30% de sociaux.

Un sixième avenant a permis d'augmenter l'engagement financier global au titre de la convention dans le but de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur la commune de Royan et poursuivre les efforts engagés par la commune pour la production de logements libres et abordables.

En exécution de cette convention, et de ses avenants, les Vendeurs ont réalisé l'acquisition des Biens suivants ainsi qu'il sera dit ci-après à l'Article « EFFET RELATIF » des Présentes.

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

A l'issue de cette consultation, la candidature de l'ACQUEREUR a été retenue.

En conséquence, l'ACQUEREUR s'est engagée aux termes de son offre à réaliser sur les Biens tels que désignés ci-après à l'Article 9 des Présentes, le Projet de Construction suivant :

**Ensemble de logements collectifs sur sous sol  
Pour une surface de plancher totale comprise entre 9.000 m<sup>2</sup> et de 12.000 m<sup>2</sup>**

Le tout à édifier en vertu des autorisations administratives qui seront délivrées à l'Acquéreur et qui font l'objet des Conditions Suspensives, sous le bénéfice de la réalisation desquelles est consentie la présente Promesse.

Au regard de ce Projet de Construction, l'ACQUEREUR a été agréée par la Commune de ROYAN compte-tenu du secteur de mixité sociale 9 prévue dans le PLU et ce, ainsi qu'il résulte de la délibération du Conseil Municipal en date du [...] transmise à la Préfecture de Charente-Maritime qui en a accusé réception le [...] demeurée ci- avant jointe et annexée aux Présentes après mention.

#### **Annexe 7**

En conséquence, la réalisation du Projet de Construction à réaliser tel que résultant des documents demeurés ci-joints et annexés aux Présentes après mention constitue pour chacune d'elle une condition essentielle et déterminante de la Promesse.

#### **Annexe - Documents offre acquéreur**

Compte-tenu des accords intervenus, toute modification substantielle relative à la programmation portant sur la typologie et /ou la destination du Projet de Construction défini auxdits documents sollicitée :

Par l'Acquéreur, devra faire l'objet d'un accord écrit du VENDEUR, étant ici précisé qu'en cas d'absence d'accord écrit, il devra nécessairement être procédé à un avenant aux Présentes

Par une autorité administrative, fera l'objet d'un rapprochement entre les Parties afin de trouver une solution acceptable pour chacune des Parties dans le délai d'instruction du permis de construire.

Étant ici précisé qu'en cas de nécessaire adaptation substantielle du Projet de Construction tel que définie ci-avant pour des raisons notamment urbanistiques, l'Acquéreur prendra contact avec le VENDEUR pour lui en faire part et obtenir son approbation formelle.

#### 8.2. Aménagements particuliers

Le Projet de Construction ne prévoit la réalisation d'aucun aménagement particulier par l'ACQUEREUR ainsi déclaré par les Parties.

#### 8.3. Échéancier

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

##### Phase

Date butoir

- Dépôt de la demande de permis de construire avant le :

31/12/2022

sous condition que le diagnostic archéologique ait été réalisé

- Réalisation étude géotechnique :

12 mois  
à compter des Présentes

- Réalisation étude environnementale :

12 mois  
à compter des Présentes

- Obtention PC :

**date de dépôt + 5 mois soit au plus tard  
le 31 mai 2023**

-Dépôt demande d'agrément par les bailleurs sociaux :

**au plus tard le 30 juillet 2023**

-Purge PC :

**date obtention PC : + 3 mois**

- Signature acte authentique de vente :

**date purge PC + 3 mois**

- Démarrage des travaux :

**date de signature de l'acte de vente + 4 mois**

- Livraison :

**date de démarrage des travaux 23 mois**

Le Vendeur accepte ce phasage conforme aux engagements pris auprès de lui par l'Acquéreur.

En conséquence de ce qui vient d'être dit ci-dessus, les Présentes sont assorties de diverses conditions spécifiques et Conditions Suspensives déterminantes de l'engagement de chacune des Parties.

Par les présentes, le Vendeur promet de vendre à l'Acquéreur, qui promet d'acquérir, le tout sous les conditions suspensives ci-après stipulées, et aux charges, clauses, déclarations et conditions figurant aux présentes, les Biens, désignés dans les annexes Sites de Projet.

#### 8.4 INDIVISIBILITE DES VENTES PERMETTANT LA RÉALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

La faisabilité et la réalisation du Projet de Construction nécessite l'acquisition de fonciers appartenant à la Commune de ROYAN et à l'EPFNA, de sorte que les Parties sont expressément convenues de l'indivisibilité entre d'une part, la Vente par l'EPFNA de l'Immeuble article deux et d'autre part, la Vente par la COMMUNE DE ROYAN de l'Immeuble article un.

En conséquence :

- en cas d'exercice du droit de préemption ou de préférence sur l'un des Biens, la présente Promesse sera caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre,

- le défaut de réalisation de la Vente en raison de la non réalisation de l'une des Conditions Suspensives et/ ou de la non réalisation de l'une des Conditions Essentielles et Déterminantes des Présentes ou encore le défaut de réalisation de la vente par l'EPFNA ou la COMMUNE DE ROYAN entraînera, de plein droit la caducité de la présente Promesse, sans indemnité de part ni d'autre,

- si la non-réalisation de la Vente de L'immeuble article deux par l'EPFNA ou de la Vente de l'immeuble article Un par la COMMUNE DE ROYAN, est due à un fait du VENDEUR, la présente Promesse, sera caduque sans indemnité de part ni d'autre,

- le défaut de réalisation desdites ventes par la faute de l'Acquéreur pour une raison autre que la non réalisation de l'une des Conditions Suspensives et/ ou la non réalisation des Conditions Essentielles et Déterminantes des Présentes entraînera, de plein droit la caducité de la présente Promesse

De leur côté, les Vendeurs s'engagent de manière ferme et définitive à céder les Biens, sous les conditions des Présentes.

**Cette indivisibilité constitue une condition essentielle et déterminante des Présentes sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.**

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

**OBJET DU CONTRAT - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

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

**9- IDENTIFICATION DES BIENS**

**Immeuble article un appartenant à la COMMUNE DE ROYAN**

**DESIGNATION**

A ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200 48 Avenue de Rochefort,  
Un entrepôt.

Antérieurement et lors de l'acquisition par le vendeur, la désignation de la parcelle numérotée 1089 était la suivante : Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	412	48 avenue de Rochefort	00 ha 29 a 20 ca
BH	1089	Le Grand Fief	00 ha 11 a 21 ca

Total surface : 00 ha 40 a 41 ca

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

Annexe 8

**Accès au terrain**

L'accès de l'Immeuble Article Un au domaine public se fait par l'avenue Daniel Hedde et par l'avenue de Rochefort.

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

**Immeuble article deux appartenant à l'EPFNA**

**DESIGNATION**

A ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200 Avenue de Rochefort,  
Un terrain.

Antérieurement et lors de l'acquisition par le vendeur, la désignation était la suivante : «*Un ensemble immobilier sis Avenue de Rochefort, comprenant :*

a) *Une maison d'habitation sise au numéro 48 bis de ladite avenue, donnant sur la voie publique élevée sur faux sous-sol, composée au rez-de-chaussée d'un garage et couloir distribuant une cuisine, un cabinet de toilette avec WC et deux petites chambres.*

*Au-dessus, appartement composé d'un vestibule d'entrée, cuisine d'un côté, salle de séjour de l'autre, WC, trois chambres et petites salles de bains.*

*Chauffage au fuel sur la partie haute.*

b) *Un terrain nu, aux droits.*

c) *Au numéro 50, de ladite avenue, avec accès par un chemin privatif non grevé de passage :*

*\* Petite maison avec jardinet devant, élevée de plain-pied, composée de trois chambres, un séjour, une cuisine, WC, cabinet de toilette et garage.*

*Grenier au-dessus du garage.*

*Chauffage central au fuel,*

*\*Attenante, autre maison composée d'une cuisine, petite salle à manger à la suite, cabinet de toilette avec WC au bout.*

*Une chambre au-dessus.*

*Chauffage par cuisinière.*

*Deux petits garages attenants.*

*Jardin aux droits »*

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	158	50 av de Rochefort	00 ha 12 a 58 ca
BH	159	48B av de Rochefort	00 ha 07 a 37 ca
BH	1088	av de Rochefort	00 ha 00 a 52 ca

Total surface : 00 ha 20 a 47 ca

Le VENDEUR déclare avoir démolé ladite maison à usage d'habitation ainsi qu'il résulte **du procès-verbal de réception des travaux**, du DOE contenant notamment les bordereaux de suivi des déchets amiantés.

**Une copie du procès-verbal de réception de travaux**, du rapport amiante avant démolition et du DOE demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

**Annexe 9 : PV réception travaux, et DOE**

L'ACQUEREUR reconnaît que ces éléments lui ont été remis par l'EPFNA préalablement aux Présentes de sorte qu'il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sous réserve de la Condition Suspensive stipulée à l'Article 19 relative à la découverte d'éléments en infrastructure dont le surcoût n'entrerait pas dans l'enveloppe global des surcoûts savoir : surcoût Environnemental, surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcoût géotechnique lié à la réalisation du Projet de Construction (d'un montant global de 200.000 EUROS HT)

#### Accès au terrain

L'accès de cet immeuble au domaine public se fait par l'avenue de Rochefort.

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

Un extrait de plan cadastral est ci-dessus annexé, et une visualisation Géoportail est annexé.

*Annexe 10*

### **10- BORNAGE**

En application des dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'urbanisme, l'Acquéreur ayant l'intention de construire sur le Terrain un Projet de Construction en tout ou partie à usage d'habitation, mais les Biens ne constituant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, aucun bornage n'est obligatoire.

En ce qui concerne le bien vendu par la mairie de ROYAN :

La Commune de ROYAN précise qu'aucun bornage effectué par Géomètre-Expert n'a fixé les limites du terrain d'assiette.

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

Toutefois, le VENDEUR s'engage à faire établir le dossier de bornage périmétrique contradictoire des Biens vendus, dès avant la réitération des présentes, par les soins du cabinet de géomètre de son choix.

En ce qui concerne le bien vendu par l'EPF :

L'EPFNA précise qu'aucun bornage effectué par Géomètre-Expert n'a fixé les limites du terrain d'assiette.

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

Toutefois, le VENDEUR s'engage à faire établir le dossier de bornage périmétrique contradictoire des biens vendu, dès avant la réitération des présentes, par les soins du cabinet de géomètre de son choix.

Etant ici précisé que le bornage des Immeubles Articles Un et Deux sera à la charge matérielle de l'EPFNA qui fera son affaire personnelle de la prise en charge financière avec la Commune de ROYAN.

#### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

#### **11- EFFET RELATIF**

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

#### **- En ce qui concerne l'immeuble article un -**

En ce qui concerne la parcelle numérotée section BH numéro 412 :

Adjudication suivant jugement du tribunal de grande Instance de SAINTES le 20 octobre 1972, régulièrement publié au service de la publicité foncière de MARENNES.

En ce qui concerne la parcelle numérotée section BH numéro 1089 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAPEGUE notaire à ROYAN le 22 mai 2012, publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 8 juin 2012, volume 2012P, numéro 4255.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de MARENNES ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LA ROCHELLE 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

L'Immeuble article UN étant anciennement affecté à l'usage du public, est érigée en Condition Suspensive à l'Article 21.1.3 l'obtention de la délibération du conseil municipal de la Commune de ROYAN définitive constatant la désaffectation de l'Immeuble Article Un et confirmant son déclassement.

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

#### **- En ce qui concerne l'immeuble article deux -**

Acquisition suivant acte reçu par Maître GERMAIN notaire à ROYAN le 22 septembre 2015, publié au service de la publicité foncière de MARENNES en date du 7 octobre 2015 volume 2015P numéro 6391.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de MARENNES ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LA ROCHELLE 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

## **12- PROPRIETE JOUISSANCE**

### **12.1 PROPRIETE**

L'Acquéreur sera propriétaire du Bien le jour de la constatation de la Vente en la forme authentique.

### **12.2 JOUISSANCE**

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

L'acquisition du Bien libre de toute location ou occupation quelconque et débarrassé des objets meublants est une condition essentielle et déterminante du consentement de l'Acquéreur.

En cas d'occupation des lieux par des occupants précaires, le Vendeur devra présenter à l'Acquéreur préalablement à la signature de l'Acte de Vente, les documents justifiant de la libération effective et complète du Bien. Par ailleurs, le Délai sera automatiquement prorogé de quinze (15) Jours Ouvrés après la libération du Bien.

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

Le Vendeur déclare que le Bien n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption et de manière générale d'aucune action susceptible de remettre en cause le droit de propriété et de jouissance de l'Acquéreur.

### **12.3 OCCUPATION ACTUELLE**

La Commune de ROYAN déclare que l'Immeuble Article UN est actuellement occupé ; à usage de « *Centre Technique Municipal* ».

L'EPFNA déclare que l'Immeuble Article Deux est à usage de terrain et est non occupé.

L'Acquéreur déclare toutefois qu'il entend l'affecter au Projet de Construction ci-avant rappelé à l'Article 8.

### **12.4 DESTINATION**

La Commune déclare :

- que l'Immeuble Article UN a une destination « *équipements d'intérêts collectifs et services publics* » au sens au sens des articles R. 151.27 et R. 151.28 du Code de l'urbanisme,

- qu'aucun permis de construire susceptible de modifier la destination dudit Immeuble n'a été délivré depuis la construction et/ou la rénovation de celui-ci.

L'EPFNA déclare :

L'Immeuble Article Deux n'est pas concerné par cette réglementation.

### **12.5 CHANGEMENT DE DESTINATION**

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de la destination des Biens compte-tenu de la réalisation de son Projet de Construction et reconnaît être informé que tout changement de destination nécessite éventuellement l'obtention d'un permis de construire s'il s'accompagne de travaux.

L'extrait de la matrice cadastrale avec la nature du sol est annexé.

Annexe 11

### **13- PRIX**

La Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix global de **DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (2 300 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Le prix est conventionnellement ventilé comme suit :

- pour l'article un vendu par la commune de ROYAN : UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (1 595 000,00 EUR)

-pour l'article deux vendu par l'EPFNA : SEPT CENT CINQ MILLE EUROS (705 000,00 EUR) TVA incluse.

Le prix dudit article deux s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 %.

Le prix hors taxe s'élève à : CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (587 500,00 EUR)

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : CENT DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (117 500,00 EUR)

#### **13.1 PAIEMENT DU PRIX**

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

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

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

#### **13.2 VERSEMENTS DIRECTS**

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

#### **13.3 Négociation**

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.

### **14- DUREE- REALISATION - CARENCE**

#### **14.1 DUREE**

Les Présentes sont consenties et acceptées pour une durée qui expirera dans le mois suivant la réalisation de la dernière condition suspensive et au plus tard le à la date convenue à l'échéancier figurant article 8.3 des présentes, à 16 Heures.

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

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

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

En outre, si la date de réalisation ci-dessus fixée ne pouvait être respectée, les conditions suspensives n'étant pas réalisées, les Parties pourront se rapprocher, à la demande de l'Acquéreur, en vue d'une éventuelle prorogation des effets des présentes. A défaut d'une telle demande de l'Acquéreur dans le mois précédent le 31 mai 2024, les présentes seront caduques, sans indemnité de part et d'autre.

#### 14.2 REALISATION

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

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

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

Cet acte sera reçu par Maître LAPEGUE Notaire soussigné participant, avec la participation de Maître PHILIPPARIE Notaire participant.

#### 14.3 CARENCE

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

Passé le délai ci-dessus convenu sans que l'acte n'ait été régularisé, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs levées, il appartiendra à la partie la plus diligente de faire sommation à l'autre par acte extra-judiciaire, d'avoir à se présenter chez son notaire tel jour et telle heure, le délai de comparution ne pouvant excéder dix (10) jours à la date de l'acte extra-judiciaire, ni être inférieur à cinq (5) jours francs.

Etant ici observé que si la sommation émane de l'Acquéreur, elle devra être accompagnée du justificatif du dépôt entre les mains du Notaire rédacteur du prix de vente ou de la justification de la disponibilité des fonds nécessaires à l'acquisition par une attestation émanant d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège en France, et des frais de régularisation de l'acte authentique.

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

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

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

En outre il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante pour le Vendeur :

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

- que si le défaut de régularisation de l'acte authentique de vente à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'Acquéreur, le Vendeur aura la faculté de considérer les présentes comme caduques et renoncer à poursuivre l'exécution de la vente.

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

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

#### **15- 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, compte tenu des investissements nécessités par la réalisation des conditions suspensives.

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.

#### **16- CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA LIBRE DISPOSITION DES BIENS**

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

##### **16.1 CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DES BIENS DE LA VENTE**

###### **16.1.1 Garantie d'éviction**

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

À ce sujet, le Vendeur déclare :

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

#### 16.1.2 État des Biens

L'Acquéreur sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des Présentes, subrogé dans tous les droits du Vendeur relativement au Bien.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'Acte par le Vendeur, prendra le Bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison notamment :

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

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

#### 16.1.3 Absence de garantie de contenance des Biens

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

#### 16.1.4 Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Biens sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur.

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le Bien et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règlements d'urbanisme notamment du secteur de mixité sociale 9 imposée par le PLU, de la loi ou des titres de propriété immédiats et antérieurs.

#### 16.1.5 Situation hypothécaire

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

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

A cet égard, le Vendeur déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

## 16.2 CONDITIONS RELATIVES AUX EVENTUELS CONTRATS DE LA VENTE

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

Le Vendeur fera son affaire de la résiliation de tous les contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation du Bien, le Bien étant cédé libres de tout contrat.

### 16.2.2 Assurance-incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription d'une police d'assurance garantissant le Bien, le Vendeur résiliera pour le jour de la Vente la police actuelle garantissant le Bien.

## 16.3 CONDITIONS FINANCIERES ET FISCALES DE LA VENTE

### 16.3.1 Impôts et charges

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

Etant ici précisé que le Vendeur reconnaît que faute pour lui d'avoir informé l'Acquéreur de redevances et autres charges à des tiers, il sera tenu de régler le solde restant dû, étant considéré qu'il cédera le Bien en l'état sans charge supplémentaire pour l'Acquéreur.

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

### 16.3.2 Frais

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

## **17- REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

### 17.1 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)

Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant une obligation, à compter du 1er novembre 2007, d'annexer à la Promesse de Vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'Acte authentique de Vente un dossier technique fourni par le Vendeur.

Par suite de la remise du dossier de diagnostics techniques (DDT), les Parties conviennent que la Vente sera conclue sans garantie des vices cachés quant à l'état sanitaire du Bien.

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

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

2<sup>o</sup>) L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même Code ;

3<sup>o</sup>) L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;

4°) L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;

5°) Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6°) Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

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

8°) Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique ;

9°) Dans les zones prévues à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation l'information relative à la présence d'un risque de mэрule.

### Plomb

Le BIEN ayant été construit avant le 1er janvier 1949.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société DIAG HABITAT à ROYAN le 23 juillet 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence.*

#### Annexe 12

L'ACQUEREUR déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

Le constat a révélé l'existence de revêtements dans lesquels la concentration est supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup>. L'ACQUEREUR est informé qu'il devra procéder sans attendre aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Le préfet peut également prescrire un diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures. Celui-ci consiste à "rechercher des revêtements dégradés contenant du plomb susceptibles de constituer un risque d'exposition au plomb dans des lieux fréquentés régulièrement par les mineurs".

#### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un diagnostic amiante avant démolition du CTM de la commune a été établi par la société DIAGS ET CONTROLES, à ROYAN, le 23 juillet 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Un diagnostic amiante pour la vente du CTM de la commune a été établi par la société +++++, le +++++, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

#### Annexe 13

Les conclusions sont les suivantes :

« dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante »

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

#### **Termites**

Le BIEN se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société DIAGS ET CONTROLES, à ROYAN, le +++++, demeurera annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « +++++ ».

**Annexe 14**

L'ACQUEREUR déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du BIEN immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.
- L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du BIEN à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **17.2 ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état des risques et pollutions établi en date du 22 février 2022 est demeuré ci-joint et annexé aux Présentes après mention.

**Annexe 15**

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

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

- qu'à sa connaissance les Biens n'ont subi, depuis qu'il est propriétaire, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des dispositions de l'article L.125-2 du chapitre V du Code des Assurances, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Naturelles, et des

dispositions de l'article L.128-2 du chapitre VIII du même code, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Technologiques,  
- et qu'il n'a pas été informé d'un tel sinistre par un précédent propriétaire.

#### **Convention des Parties**

L'Acquéreur déclare :

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

#### 17.3 RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

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

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

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

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

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

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

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

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

Une copie de ladite cartographie demeure ci-jointe et annexée aux Présentes avec l'ERP visé ci-dessus.

#### 17.4 ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

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

Une copie de ladite cartographie demeure ci-jointe et annexée aux Présentes avec l'ERP visé ci-dessus.

#### 17.5 ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'Acquéreur est informé :

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

Précision étant ici faite que de convention expresse entre les parties, il appartiendra au VENDEUR de saisir directement à sujet la DRAC Nouvelle-Aquitaine.

#### 17.6 VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

### 17.7 ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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 aléa fort.

Une copie de ladite cartographie demeure ci-jointe et annexée aux Présentes avec l'ERP visé ci-dessus.

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

### 17.8 ABSENCE DE MINES OU CARRIERES

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

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

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

Le Vendeur

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

### 17.9 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

### **Rappel des textes**

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

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

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

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

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

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

### **Déclarations du Vendeur**

Le Vendeur rappelle qu'à ce jour le Bien n'est pas situé en secteur d'information des sols ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollution.

#### 17.9.2 Etat environnemental de l'immeuble – Installations classées pour la protection de l'environnement

##### Rappel des textes

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

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

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

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

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

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

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le Bien d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur le Bien
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

Que les Biens ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

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

Les Vendeurs déclarent :

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

#### **Convention des Parties**

Le vendeur vend les Biens en l'état.

En conséquence, l'Acquéreur reconnaît :

- sous réserve de la Condition Suspensive érigée à l'Article 19.2.9 des Présentes, faire son affaire personnelle de la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et installations classées au titre de la loi sur l'eau, de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;

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

#### **17.9.3 Etat environnemental de l'immeuble - Déchets**

Rappel des textes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Déclarations du VENDEUR**

Par suite le Vendeur déclare :

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

Concernant l'état du sol et en particulier la présence de terres polluées non excavées, aucune étude environnementale n'a été diligentée.

Ainsi qu'il sera plus amplement développé à l'Article 21 des Présentes, est érigée en Condition suspensive des Présentes que le surcoût Environnemental suite au diagnostic environnemental devant être diligenté par l'Acquéreur auprès du bureau d'étude de son choix dans les douze (12) mois des Présentes, entre dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant total de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT), et ce afin d'assurer la compatibilité du Bien avec l'usage futur du Projet de Construction déterminé par l'Acquéreur savoir notamment : immeubles d'habitation avec jardins sans restriction d'usage.

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

### **18- ETUDE ENVIRONNEMENTALE**

#### **18.1 DECOUVERTE D'ESPECES PROTEGEES OU MENACEES**

En cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos et rendant impossible la réalisation du Projet de Construction tel que défini, les Parties conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente Promesse. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente Promesse dans le Délai, les Présentes seront considérées comme caduques et le Dépôt de Garantie restitué au BENEFCIAIRE dans les conditions définies à l'Article 11.3.

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

### 18.2 TRANSFORMATEUR A PYRALENE

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

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de transformateur électrique sur les Biens objet des Présentes.

### 18.3 CUVES

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de cuves d'hydrocarbures sur le Bien objet des Présentes sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessous aux termes du rapport.

Le Vendeur déclare toutefois qu'il existe une cuve à huiles sur le site pour laquelle il s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour rapporter à l'ACQUEREUR au plus tard au jour de l'Acte de Vente le certificat de neutralisation ou à défaut la facture de ces travaux.

Le représentant de la commune déclare à cet égard que la fosse dont s'agit a été remplie de sable par les agents techniques de la ville et il précise que celle-ci n'est pas localisée dans le bâti existant.

### 18.4 ETUDE GEOTECHNIQUE

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

*"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.*

*Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.*

*Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."*

- Article L 132-6

*"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux*

*personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.*

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

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

- Article L 132-7

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

*1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;*

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

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

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique a été effectuée par la société GINGER CEBTP à ROCHEFORT le 18 octobre 2021 et est annexée.

*Annexe 16*

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

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

L'ACQUEREUR déclarant faire son affaire personnelle de l'étude de sol dite de conception G2, dans le cadre de son projet de construction.

## **19- CONDITIONS PARTICULIERES : ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR DE REALISER UNE OPERATION DEFINIE**

### **19.1 CONTROLE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Vendeur aux Présentes, l'Acquéreur s'engage à déposer les autorisations administratives auprès des services instructeurs, à l'effet de réaliser le Projet de Construction, défini ci-dessus dans le délai visé à l'échéancier ci-dessus détaillé. L'Acquéreur s'oblige à se rapprocher de la Commune afin d'organiser une présentation du Projet à destination des riverains pour en assurer la meilleure perception et éviter les recours éventuels.

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

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

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

#### Sanctions :

Pour le cas de dépôt d'un dossier de PC non conforme à celui validé en amont par l'EPFNA, il est convenu ce qui suit : à réception des arrêtés de permis de construire, l'Acquéreur s'engage à les communiquer à l'EPFNA, dans un délai de DIX (10) Jours Ouvrés de leur réception.

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

#### Dans ce cas :

- les Parties retrouveront leur pleine et entière liberté
- le Vendeur conservera le montant garanti par les établissement susvisés pour l'Acquéreur à titre de dépôt de garantie.

#### **REALISATION DU NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Le Projet de Construction prévoit une SDP comprise entre 9000m<sup>2</sup> et 12000m<sup>2</sup> pour 200 logements dont 60% logements sociaux.

Dans le cas où l'Acquéreur ne satisferait pas aux objectifs de création du nombre total de logements savoir : 200 et du nombre de logements sociaux savoir : 120 tel que défini dans le Projet de Construction, l'Acquéreur devra verser aux Vendeurs dans les **TRENTE (30) Jours Calendaires** du dépôt de la DAACT, une pénalité forfaitaire et définitive représentant la somme de **DIX MILLE EUROS (10 000 €) par logement non réalisé.**

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

**Ainsi, en cas de non réalisation d'un logement social, l'Acquéreur ne sera redevable envers les Vendeurs que de la pénalité due pour non-respect du nombre de logement social soit la somme de DIX MILLE EUROS (10 000 €) par**

**logement social manquant et non de la pénalité pour non-respect de la réalisation du nombre total de logement.**

Cette pénalité sera de plein droit exigible dès lors que l'Acquéreur n'aura pas justifié de l'achèvement d'une opération de construction composée d'au moins 200 logements dont 60% logements locatifs sociaux.

Sauf à ce que l'Acquéreur justifie d'un accord des Vendeurs ou de la non possibilité, au regard des documents d'urbanisme applicables sur la zone, de réaliser 9000 m<sup>2</sup> SDP correspondant à 200 logements, auxquels cas cette clause ne sera pas applicable.

Si la clause est applicable, elle entrainera le paiement de cette pénalité constatée par acte authentique, le tout à la charge de l'Acquéreur.

**Etant ici convenu :**

- que le montant des pénalités vaudra pour l'ensemble de l'emprise du Projet de Construction

- que cette pénalité sera versée en totalité à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, ledit établissement, la et la Commune de ROYAN faisant leur affaire personnelle de sa répartition entre eux.

**19.2 RESPECT DE LA SURFACE DE SDP AUTORISEE AUX TERMES DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

L'Acquéreur s'engage à respecter le Programme de Construction tel que défini aux présentes, le tout conformément à la SDP validée par les Parties comprise entre 9000m<sup>2</sup> et 12000m<sup>2</sup> et le tableau de programmation ci-après littéralement retranscrit :

ANNEXE - Programmation						Nb Lots	SHAB Moy	SHAB TOTAL
<b>Synthèse par Destination</b>								
		Nb Lots	SHAB Moy	SHAB TOTAL	SP	Ratio nb Lot		
Libre		40 u	60,9 m <sup>2</sup>	2 435 m <sup>2</sup>	2 618 m <sup>2</sup>	20%		
Salle commune/conciliérerie		3,0 u	250,0 m <sup>2</sup>	250,0 m <sup>2</sup>	268,8 m <sup>2</sup>	0%		
Mobicap		40,0 u	41,0 u	1 892,0 u	2 034,4 u	20%		
Compagnie du logement BRS		40,0 u	64,3 m <sup>2</sup>	2 570 m <sup>2</sup>	2 763 m <sup>2</sup>	20%		
HLM H17 LLS senior		20,0 u	53,0 m <sup>2</sup>	1 060 m <sup>2</sup>	1 140 m <sup>2</sup>	10%		
Noaïs LLS		40,0 u	52,5 m <sup>2</sup>	2 100 m <sup>2</sup>	2 258 m <sup>2</sup>	23%		
Noaïs FJT		24,0 u	27,7 m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup>	715 m <sup>2</sup>	8%		
<b>TOTAL logements</b>		<b>200,0 u</b>	<b>53,5 m<sup>2</sup></b>	<b>10 707 m<sup>2</sup></b>	<b>11 513 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>207,0 u</b>	<b>53,0 m<sup>2</sup></b>	<b>10 972 m<sup>2</sup></b>	<b>11 798 m<sup>2</sup></b>	<b>102%</b>		
Libre	T2	16	47,0	752 m <sup>2</sup>				
Libre	T3	16	65,2	1 043 m <sup>2</sup>				
Libre	T4	8	80,0	640 m <sup>2</sup>				
Mobicap	T2	28	41,0	1 148 m <sup>2</sup>				
Mobicap	T3	12	62,0	744 m <sup>2</sup>				
Compagnie du Logement BRS	T2	15	45,0	450 m <sup>2</sup>				
Compagnie du Logement BRS	T3	10	65,0	650 m <sup>2</sup>				
Compagnie du Logement BRS	T4	15	83,0	1 245 m <sup>2</sup>				
H17 LLS senior	T2	15	50,0	750 m <sup>2</sup>				
H17 LLS senior	T3	5	62,0	310 m <sup>2</sup>				
Noaïs LLS	T2	25	45,0	990 m <sup>2</sup>				
Noaïs LLS	T3	15	65,0	1 300 m <sup>2</sup>				
Noaïs FJT	T1	20	29,0	435 m <sup>2</sup>				
Noaïs FJT	LT	1	5,0	5 m <sup>2</sup>				
Noaïs FJT	Commun	1	30,0	30 m <sup>2</sup>				
Noaïs FJT	Stockage	1	20,0	20 m <sup>2</sup>				
Noaïs FJT	Laverie	1	10,0	10 m <sup>2</sup>				

et autorisée aux termes des autorisations administratives permettant la réalisation dudit Programme de Construction, le tout conformément à la granulométrie envisagée.

Dans le cas où l'Acquéreur ne satisferait pas aux objectifs de création de la SDP/ granulométrie autorisée dans les autorisations administratives, il devra verser au

Vendeur, une pénalité de 200 Euros par m<sup>2</sup> manquants en cas de modification de plus de 5% de cette surface en moins de la SDP prévisionnelle.

Dans ces cas, le Prix hors taxe du Bien sera majoré de ladite somme au titre d'une clause pénale.

Cette pénalité sera de plein droit exigible dès lors que l'Acquéreur n'aura pas justifié de l'achèvement d'une opération de construction ayant abouti à la création de la SDP autorisée et ventilée comme prévue ci-dessus.

Cette pénalité ne sera pas due par l'Acquéreur si la cause de non-construction de la SDP autorisée est extérieure et non imputable à l'Acquéreur.

Pour l'application de cette pénalité, le Vendeur fera constater, lors du dépôt de la DAACT dont il aura été préalablement informé, par acte d'huissier le nombre de m<sup>2</sup> de SDP manquant et en conséquence le non-respect par l'Acquéreur de son obligation. La pénalité ci-dessus conventionnellement fixée entre les PARTIES sera alors exigible TRENTE (30) Jours Ouvrés après mise en demeure effectuée par acte d'huissier par le Vendeur à l'Acquéreur de respecter son obligation ci-dessus définie, restée sans effet.

A défaut de versement de ladite pénalité par l'Acquéreur dans un délai de TRENTE (30) Jours Ouvrés suivant mise en demeure, il appartiendra alors à la partie sommante de saisir le Tribunal compétent afin de procéder à la mise en œuvre de la clause pénale.

La clause pénale ci-dessus sera inefficace et inopérante et les pénalités non dues si le chantier en cours venait à cesser par décision judiciaire, cause de force majeure, action des riverains pour quelque cause que ce soit.

**Etant ici convenu :**

- **que le montant des pénalités vaudra pour l'ensemble de l'emprise du Projet de Construction**

- **que cette pénalité sera versée en totalité à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, ledit établissement, la et la Commune de ROYAN faisant leur affaire personnelle de sa répartition entre eux.**

### 19.3 NON COMMENCEMENT DES TRAVAUX

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

L'Acquéreur s'oblige et s'engage à débiter la construction du Projet de Construction autorisée par les autorisations administratives dans le délai visé à l'échéancier détaillé ci-dessus sauf survenance de cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai,

Sont exclusivement considérées comme causes légitimes de report des délais, les événements suivants :

- les intempéries et phénomènes climatiques locaux retenus par le maître d'œuvre (justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier), et ayant eu un effet direct sur le chantier,

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), ou encore la grève du secteur socio professionnel des transports, des administrations d'État ou locales (de nature à affecter le déroulement normal de l'opération de construction par les acteurs du secteur du Bâtiment et ses industries annexes ou ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),

- les troubles résultant d'hostilité, d'attentats et conflits nationaux ou internationaux, d'incidents diplomatiques à caractère politique et/ou commercial, d'accidents de chantier, d'incendie ou inondations, de cataclysmes ou catastrophes naturelles, d'épidémies ou problèmes sanitaires de grande ampleur nationale, régionale et/ou locale (ayant des répercussions générales ou particulières sur le secteur du Bâtiment et ses industries annexes ou ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), et ayant une incidence directe sur le chantier,
- la cessation de paiement, l'admission au régime de la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (si l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets),
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., G.D.F., compagnie des eaux, France Télécom etc...),
- Retards ayant pour cause les changements de législation nécessitant des travaux ou autorisations complémentaires,
- Les conséquences de toute cyberattaque ou problème informatique d'ampleur régionale, nationale ou mondiale, impactant directement ou indirectement le Vendeur et/ou les intervenants au chantier qui a fait l'objet d'une déclaration à la CNIL ou d'un dépôt de plainte,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier des conséquences inconnues à ce jour de la pandémie Covid 19 ou de toute autre pandémie ayant une incidence directe sur le chantier.

L'Acquéreur devra informer le Vendeur de cette interruption dans les dix (10) jours suivant l'interruption.

Dans les QUINZE (15) Jours Ouvrés de la demande du Vendeur réceptionnée par l'Acquéreur, ce dernier fournira au Vendeur les justificatifs du cas de force majeure ou de cause légitime de suspension du délai et le calcul du nombre de jours de retard quant à l'ouverture du chantier en découlant.

L'Acquéreur s'engage également à justifier auprès Vendeur du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier, et ce, par tous moyens, dans un délai de QUINZE (15) Jours Ouvrés du dépôt de ladite déclaration.

Étant expressément convenu qu'au cas où les travaux n'auraient pas débuté dans le délai convenu aux Présentes et éventuellement prorogé en raison des circonstances évoquées précédemment l'Acquéreur s'oblige à régler au Vendeur qui l'accepte, une indemnité forfaitaire 150 EUR par jour de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai.

Cette indemnité est stipulée ferme et non réductible.

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

Toutefois, dans le cas où la consultation pour marchés de travaux opérée par l'Acquéreur serait déclarée infructueuse à date d'échéance des Présentes, l'Acquéreur ne sera pas tenu à l'indemnité ci-dessus décrite sous réserve qu'il relance un marché de travaux dans un délai de quatre (4) mois à compter de la notification au Vendeur de la consultation infructueuse dûment justifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

Si les Parties n'ont pas trouvé d'accord passé un délai de Trente (30) Jours Ouvrés les Parties retrouveront leur pleine et entière liberté.

**Etant ici convenu :**

- **que le montant des pénalités vaudra pour l'ensemble de l'emprise du Projet de Construction.**

- **que cette pénalité sera versée en totalité à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, ledit établissement et la Commune de ROYAN faisant leur affaire personnelle de sa répartition entre eux.**

#### 19.4 VENTE ULTERIEURE DU SITE SANS REALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

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

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

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

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

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

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

**Il est toutefois ici précisé que cette clause ne s'appliquera pas ni aux ventes en état futur d'achèvement ni aux ventes achevées de biens dépendant du Programme de Construction.**

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

L'Acquéreur s'oblige expressément, pendant une période de CINQ (5) ANS commençant à courir du jour de la signature de l'Acte de Vente, à informer son successeur dans la propriété du Bien de l'existence :

- de l'obligation de réaliser le Projet de Construction convenu avec les Vendeurs sur les Biens et d'obtenir son agrément préalable pour tout changement ou adjonction d'activité,

- de l'obligation d'obtenir l'agrément préalable de chaque Vendeur pour toute revente totale ou partielle dudit Bien, exception faite des ventes en état futur d'achèvement et/ ou des ventes achevées de biens dépendant du Programme de Construction.

- et, de l'obligation d'imposer, à son acquéreur agréé par chaque Vendeur dans les conditions qui précèdent, de maintenir sur le dit Bien la réalisation du Projet de Construction,

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

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

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

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

**Il est toutefois ici précisé que cette clause ne s'appliquera pas ni aux ventes en état futur d'achèvement ni aux ventes achevées de biens dépendant du Programme de Construction.**

#### 19.6 COMPLEMENT DE PRIX AU PROFIT DU VENDEUR

Le Vendeur consent à la présente Promesse du Bien au prix indiqué ci-dessus en considération de la réalisation du Projet de Construction par l'Acquéreur.

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

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

Étant ici précisé qu'il conviendra que le prix de vente initial soit indexé, sans pouvoir devenir inférieurs, selon les variations de l'indice national du Coût de la Construction, base 100 pour le quatrième trimestre 1953. L'indice de base est le dernier publié au jour des Présentes soit l'indice du 4ème trimestre 2021 publié le 25 mars 2022 savoir : 1886 et l'indice de comparaison sera le dernier publié au jour de la signature de l'acte de revente.

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

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

**Lors de toute cession de tout ou partie du Bien sans avoir réalisé le Projet de Construction dans son intégralité intervenant pendant cette période de CINQ (5) ANS commençant à courir le jour de la signature de l'Acte de Vente, l'Acquéreur s'oblige expressément à informer son successeur dans la propriété des locaux de l'existence de cet engagement de paiement d'un complément de prix dans les conditions qui précèdent, et tous propriétaires successifs ont**

**l'obligation de transmettre lesdites clauses à leurs ayants cause et ayants droit même à titre gratuit.**

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

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

Etant ici convenu :

- que le montant de la pénalité vaudra pour l'ensemble de l'emprise du Projet de Construction

- que cette pénalité sera versée en totalité à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, ledit établissement, la et la Commune de ROYAN faisant leur affaire personnelle de sa répartition entre eux.

## **20- DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

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

Dispositions générales

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

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

- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,

- d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

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

#### 20.2 RACCORDEMENT AUX RESEAUX

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

#### 20.3 ASSURANCE-CONSTRUCTION

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

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

#### 20.4 DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

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

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

### 21- CONDITIONS SUSPENSIVES

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

#### 21.1 CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

##### 21.1.1 Droit de préemption

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

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Vendeur s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

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

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

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence de l'une ou de l'autre des parties qui mandate à cet effet le Notaire soussigné qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

Étant toutefois ici précisé que l'EPFNA est délégataire du droit de préemption.

#### 21.1.2 Avis favorable du Contrôleur Général Economique et Financier de l'EPFNA

La présente Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention de l'avis favorable du Contrôleur Général Économique et Financier du Vendeur au plus tard dans le Délai.

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

- le Vendeur s'engage à saisir le Contrôleur Général Économique et Financier dans le délai de QUINZE (15) Jours Ouvrés précédant la signature de l'Acte de Vente, après réalisation des Conditions Suspensives et accord définitif de la Commune de ROYAN et sur la base du projet d'acte définitif, à défaut de quoi le Vendeur ne pourrait pas prévaloir de la défaillance de ladite Condition Suspensive.
- le Contrôleur Général Économique et Financier dispose d'un délai de QUINZE (15) Jours Ouvrés Jours Ouvrés pour rendre un avis, la validation étant tacite à l'issue de ce délai.

#### 21.1.3 La désaffectation du site communal :

La présente Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention d'une délibération définitive de la Commune de ROYAN constatant la désaffectation de l'Immeuble Article un et prononçant son déclassement et ce préalablement à la signature de l'Acte de Vente.

#### 21.1.4 Signatures concomitantes des deux actes de vente consentis par l'EPFNA et la Commune de Royan au profit de l'Acquéreur

Ainsi qu'il a été plus amplement développé à l'Article 8 des Présentes, le Projet de Construction portant sur des fonciers appartenant à l'EPFNA, à la Commune de ROYAN, la Promesse est consentie sous la Condition Suspensive qu'aucun obstacle de quelque nature que ce soit n'empêche les signatures concomitantes des actes de vente consentis à l'Acquéreur premièrement sur l'immeuble Article UN appartenant à la Commune de ROYAN et deuxièmement sur les Immeubles Article DEUX appartenant à l'EPFNA

## 21.2 CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR POURRA RENONCER

La Promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul l'Acquéreur, ou toute personne qu'il se serait substituée conformément à la faculté ci-dessus visée, pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

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

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

De convention expresse entre les Parties et par dérogation à l'article 1304-4 du code civil, l'Acquéreur pourra renoncer aux Conditions Suspensives ci-après stipulées à son profit exclusif jusqu'à leur accomplissement et pour celles défaillies jusqu'à DIX (10) Jours Ouvrés à compter de leur éventuelle défaillance.

L'Acquéreur devra notifier au Vendeur par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courriel, la défaillance de la Condition Suspensive et, le cas échéant, sa renonciation dans les DIX (10) Jours Ouvrés à compter de leur éventuelle défaillance et avant expiration du Délai.

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

### 21.2.1 Origine de propriété

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

A cet égard, le Vendeur s'engage :

- à réaliser toute diligence pour la réunion des éléments nécessaires à l'établissement de cette origine de propriété,
- à en justifier par la remise à l'acquéreur préalablement à la Vente, de l'ensemble des titres y figurant et des renseignements hypothécaires les transcrivant.

### 21.2.2 Situation hypothécaire

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

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

En tout état de cause, le Vendeur supportera les frais de purge et rapportera les certificats de radiation desdites inscriptions.

### 21.2.3 Urbanisme

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que les documents d'urbanisme portant sur les Présentes ne révèlent aucun projet autre que ceux indiqués aux présentes et notamment autre que le SMS 9 ou servitudes de nature à en déprécier la valeur, gêner, réduire la constructibilité ou rendre impossible ou plus onéreux le Projet du Bénéficiaire ayant ainsi pour incidence directe ou indirecte de porter atteinte de manière significative à l'équilibre financier dudit Projet.

### 21.2.4 Servitudes

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que les titres de propriété immédiat et antérieurs ou autres documents dont des cahiers des charges d'anciens lotissement, ZUP ou ZAC sans que cette liste ne soit limitative ne révèlent aucune charge ou conditions particulières ou servitudes (y compris mitoyennetés) autres que celles visées à l'Article 16.1.4 des Présentes, susceptibles de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'Acquéreur, d'en déprécier la valeur ou encore de gêner, ou réduire la constructibilité du Projet de Construction ou encore de rendre impossible ou encore de générer un surcoût qui ne rentrerait pas l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000 euros HT) savoir : surcoût environnemental, surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcoût géotechnique et surcoût lié à ces charges, servitudes et conditions particulières,

Etant ici précisé que l'enveloppe globale des surcoûts d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000 euros HT) vaut pour l'ensemble de l'emprise du Projet de Construction.

### 21.2.5 Obtention par l'Acquéreur de l'ensemble des autorisations administratives exprès et définitives nécessaires à la réalisation du Projet de Construction

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention par l'Acquéreur, des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet de Construction tel que défini à l'article 19.2 des présentes, ayant acquis un caractère définitif dans le délai prévu au «Calendrier prévisionnel» de l'Article 8.3.

A cet égard, l'Acquéreur s'oblige à :

- déposer un dossier complet de demande **de toute autorisation d'urbanisme permettant la réalisation du Projet de Construction tel que défini aux Présentes et ce, dans le délai visé à l'échéancier ci-dessus, étant entendu que le dépôt se fera sur la base des prescriptions d'urbanisme en vigueur, selon une implantation conforme au plan masse construction esquisse demeuré annexé aux documents de l'offre acquéreur.**

**A ce sujet, il est spécialement convenu entre les parties qu'en cas d'évolutions du plan masse construction, l'Acquéreur aura l'obligation d'informer le Vendeur dans les conditions visées à l'article 19.1 ci-dessus.**

*Annexe 17*

- déposer en Mairie toutes les pièces complémentaires au plus tard dans les **TRENTE (30) Jours Calendaires** de la réception de la demande de l'Administration formulée conformément à l'article R.423-5 du Code de l'Urbanisme,

- remettre à l'EPFNA à sa demande le récépissé de dépôt des demande(s) de permis de construire conformément à l'article R. 423-3 dudit Code. L'Acquéreur s'engage également à remettre à l'EPFNA à sa demande une copie du récépissé complémentaire, ainsi qu'une copie complète du dossier de demande, ainsi qu'il est rappelé ci-dessus.

A ce sujet, L'Acquéreur s'engage aux Présentes, dans la mesure de sa disponibilité, à participer de manière active à toutes les réunions et comités organisés par les services Instructeurs de manière à ce que son implication dans l'instruction du

Impression du projet le 09/05/2022 à 10:29

dossier favorise la communication entre tous les intéressés et tiers, et par conséquent la délivrance du permis de construire.

#### Justification du caractère définitif des permis susvisés

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

Le caractère définitif des permis résultera :

#### 1/ D'une part, concernant les recours :

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

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

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de DEUX (2) mois ET QUINZE (15) Jours Ouvrés à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage tant sur le terrain qu'en Mairie ;

- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux ou contentieux du Préfet exercé dans le délai de DEUX (2) mois de la transmission, par ses soins, des autorisations administratives susvisées audit représentant de l'Etat,

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

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

##### Gestion des recours :

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

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

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

- afficher pendant toute la durée du chantier lesdits permis de construire et d'aménager sur le terrain dans le délai de **QUINZE (15) Jours Ouvrés** à compter de leur réception et le faire constater par huissier à trois reprises. Il en justifiera au Vendeur à l'issue du dernier constat d'huissier.

- solliciter de la mairie dans le délai de **QUINZE (15) Jours Ouvrés** à compter de l'expiration du délai réglementaire de notification, une attestation de non recours et de non retrait qu'il devra transmettre au Vendeur dans le même délai à compter de sa réception.

- informer le Vendeur de l'existence de tout recours, déféré ou décision de retrait dont il aura connaissance, et à lui en communiquer la teneur, et ce au plus tard dans le délai de **QUINZE (15) Jours Calendaires** à compter de la date de réception de la notification l'informant de l'existence d'un tel recours, déféré ou décision de retrait.

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

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

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

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

Si un recours quelconque était introduit contre les permis susvisés, la Promesse ne sera pas caduque de plein droit, et les délais de réalisation des Conditions Suspensives seront prorogés de **CINQ MOIS** pour permettre à l'Acquéreur soit de gérer amiablement ledit recours, soit de redéposer une demande de permis de construire pour le cas de retrait pour illégalité ou de déféré préfectoral.

L'Acquéreur s'oblige à en tenir informé ses cocontractants aux Présentes par lettre recommandée avec accusé de réception, immédiatement, et au plus tard dans les quinze (15) Jours Ouvrés de la notification qui lui sera faite du recours.

A défaut pour l'Acquéreur de pouvoir gérer ledit recours dans le délai de **CINQ (5) mois** à compter de la notification du recours, il pourra informer le Vendeur de sa décision :

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

Si l'Acquéreur entend poursuivre son Projet de Construction, les Parties acceptent expressément de proroger le délai de validité des Présentes de NEUF (9) MOIS commençant à courir à compter de l'expiration du délai de CINQ (5) mois susrelaté.

A l'expiration de ce délai complémentaire de NEUF (9) mois, deux hypothèses peuvent se présenter :

- 1/ les autorisations administratives sont devenues définitives : la Condition Suspensive sera alors réputée réalisée,
- 2/ les autorisations administratives ne sont toujours pas devenues définitives : la Condition Suspensive sera réputée défaillie et les Présentes seront, donc, considérées comme caduques sans indemnité de part, ni d'autre.

#### 21.2.6 Absence de prescriptions archéologiques

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

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

21.2.7 Surcoût Environnemental entrant dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 euros).

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le Surcoût Environnemental suite au diagnostic environnemental, qui sera diligenté par l'Acquéreur auprès du bureau d'étude de son choix dans les douze (12) mois des Présentes entre dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant total de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT) afin d'assurer la compatibilité du Bien avec l'usage futur du Projet de Construction déterminé par l'Acquéreur savoir notamment : usage d'habitation sans restriction d'usage et usage sensible.

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

- Si le surcoût Environnemental entre dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction (savoir : surcoût Environnemental, surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcoût géotechnique et surcoût lié à ces charges, servitudes et conditions particulières.), d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT) : ils seront supportés à titre définitif par l'Acquéreur ;

- Si ledit surcoût Environnemental n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcoûts à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT) : les Parties conviennent de se revoir afin d'apprécier les suites à donner aux Présentes.

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

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

Les pollutions ou sujétions particulières quant à l'état du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique, visées, sont celles dont le terrassement, l'évacuation et/ou traitement génèreraient un surcoût (ci-après « surcoût »).

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

- le coût du terrassement, évacuation et/ou traitement des terres polluées (notamment Installation de Stockage de Déchets Dangereux - classe 1, Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux - classe 2, biocentre et Installation de Stockage de Déchets Inertes aménagée - classe 3+) et les frais de maîtrise d'œuvre,

- et le coût des terrassements et évacuation et/ou traitement de ces mêmes terres (uniquement Installation de Stockage de Déchets Inertes - classe 3) et les frais de maîtrise d'œuvre,

- et/ou génèreraient un surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour assurer la compatibilité du Bien avec l'usage futur du Projet de Construction déterminé par l'Acquéreur savoir notamment : un usage d'habitation sans restriction d'usage et usage sensible

- et/ou rendraient incompatible le Bien avec l'usage auquel l'Acquéreur le destine tel que défini ci-avant notamment habitation sans restriction d'usage et usage sensible.

Pour les besoins de la réalisation de cette Condition Suspensive, l'Acquéreur fera réaliser, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de six (6) mois à compter des Présentes, une étude environnementale comprenant notamment des sondages de sol du sous-sol et éventuellement de la nappe phréatique. Les chiffrages des éventuels surcoûts venant compléter lesdites études susvisées devront alors être alors produits dans les QUINZE (15) Jours Calendaires suivants.

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

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

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

**Etant ici précisé que l'enveloppe globale des surcoûts d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000 euros HT) vaut pour l'ensemble de l'emprise du Projet de Construction.**

**Surcoût géotechnique entrant dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 euros)**

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que l'étude géotechnique des sols qui sera diligentée par l'Acquéreur auprès du bureau d'étude de son choix dans les DOUZE (12) mois des Présentes, entre dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT)

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

- Si le surcoût géotechnique entre dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction (savoir : surcoût Environnemental, surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcoût géotechnique et surcoût lié à ces charges, servitudes et conditions particulières.), d'un montant inférieur ou égal à DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT): ils seront supportés à titre définitif par l'Acquéreur ;

- Si ledit surcoût géotechnique n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcoûts touchant à la structure des biens vendus susceptible d'impacter le coût à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT): les Parties conviennent de se revoir afin d'apprécier les suites à donner aux Présentes.

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

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

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

Pour les besoins de la réalisation de cette Condition Suspensive, l'Acquéreur s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de six (6)

à compter des Présentes, les sondages et études de sol nécessaires à l'établissement d'une étude géotechnique comprenant notamment des sondages de sol. Les chiffrages des éventuels surcoûts venant compléter lesdites études susvisées devront être produites dans les quinze (15) Jours Calendaires suivants.

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

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

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

**Etant ici précisé que l'enveloppe globale des surcoûts d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000 euros HT) vaut pour l'ensemble de l'emprise du Projet de Construction.**

Surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que les surcoûts liés à la présence d'éléments en infra ou en superstructure suite à la réalisation des diagnostics démolition et d'étude de sols qui seront diligentées par l'Acquéreur auprès du bureau d'étude de son choix dans les douze (12) mois des Présentes, entre dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT)

Ainsi, les Parties conviennent de ce qui suit concernant la prise en charge dudit surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure :

- Si le surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure entre dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction (savoir : Surcoût Environnemental, surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcoût géotechnique et surcoût lié à ces charges, servitudes et conditions particulières,) d'un montant inférieur ou égal à DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT) : ils seront supportés à titre définitif par l'Acquéreur ;

- Si ledit surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcoûts à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000,00 euros HT): les Parties conviennent de se revoir afin d'apprécier les suites à donner aux Présentes.

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

Étant ici précisé que par surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, il est entendu :

- ouvrage présentant un caractère exceptionnel
- massif de fondation,
- transformateur EDF,
- élément de voirie ou d'équipement,
- réseaux aériens ou enterrés actifs,
- canalisations actives,
- massif rocheux
- découverte de munitions et explosifs

Pour les besoins de la réalisation de cette Condition Suspensive, l'Acquéreur s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de douze (12) mois à compter des Présentes, les sondages et diagnostics nécessaires. Les chiffrages des éventuels surcoûts venant compléter lesdites études susvisées devront être produites dans les quinze (15) Jours Calendaires suivants.

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

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

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

**Etant ici précisé que l'enveloppe globale des surcoûts d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200.000 euros HT) vaut pour l'ensemble de l'emprise du Projet de Construction.**

**Dans l'hypothèse de la découverte d'éléments en infrastructure postérieurement à l'Acte de Vente, l'ACQUEREUR s'engage d'ores et déjà à en faire son affaire personnelle tant s'agissant de la prise en charge matérielle que s'agissant de la prise en charge financière et ce, sans recours contre les Vendeurs.**

#### 22.2.8 Conclusion d'un contrat de réservation avec un bailleur social

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que l'ACQUEREUR ou toute autre Société membre de son Groupe ait pu régulariser dans le délai de Soixante (60) Jours Ouvrés du dépôt des autorisations administratives, un ou plusieurs contrat de réservation avec les bailleurs sociaux identifiés dans son offre (Mobicap, Compagnie du Logement BRS (TERRA NOE), H17, Noalis) portant sur l'acquisition de +++% de logements au prix minimum moyen de +++++ EUROS (+++++ EUR) € HT par m<sup>2</sup> habitable, et que cet (ou ces) organismes ait obtenu l'ensemble des financements nécessaires à cette acquisition (prêts PLS/PLU/PLAI et diverses subventions des collectivités locales...), de sorte que l'acquisition des +++++% de logements ne puisse être remise en cause. Etant ici précisé que les dépôts d'agrément devront être réalisés au plus tard à la date figurant dans l'échéancier figurant à l'article 8.3 ci-dessus.

Pour se prévaloir de ladite Condition Suspensive, le Vendeur devra produire le refus écrit des bailleurs sociaux de régulariser le contrat de réservation aux conditions sus énoncées ou justifier de la non obtention des financements desdits bailleurs sociaux nécessaires à la signature de l'acte de vente en état futur d'achèvement.

L'ACQUEREUR ne pourra pas se prévaloir de la défaillance de la présente Condition Suspensive si un nouveau bailleur social se substituant à l'un de ceux visés dans son offre n'était pas agréé par les Vendeurs. Il s'engage en conséquence avant tout changement de bailleur social d'obtenir l'approbation expresse dudit changement tant de la part de l'EPFNA que de la Commune de ROYAN.

#### 22.2.9 Condition suspensive d'obtention d'un crédit d'accompagnement

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de recourir pour le financement du projet de construction à un ou plusieurs crédits d'accompagnement et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : tous organismes bancaires.
- Montant maximal de la somme empruntée : 2 000 000 euros.
- Durée maximale de remboursement : 24 mois.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 2 % l'an (hors assurances).
- Commission engagement 1%
- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment 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.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFICIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Signature.

L'Acquéreur s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai d'UN (1) mois à compter la date du dépôt du dossier de demande de permis de construire, et en justifier à première demande du Vendeur par tout moyen de preuve écrite.

L'ACQUEREUR déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR et au notaire.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la Condition Suspensive, l'Acquéreur devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la Condition Suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au Vendeur à son domicile élu, de la non obtention d'une offre de prêt et de l'assurance obligatoire y afférent ou d'un refus de prêt ou d'assurance.

Il est rappelé qu'à défaut par l'Acquéreur de se prévaloir de la non- réalisation de la Condition Suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, l'Acquéreur pourra renoncer au bénéfice de cette Condition Suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au Vendeur, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au Vendeur.

## **22- CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE**

### **22.1 AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFERES AU BENEFICIAIRE**

1°) Le Vendeur donne par les Présentées tous pouvoirs au BENEFICIAIRE pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son Projet de Construction et notamment le permis de construire **sous réserve des précautions et prescriptions**

**ci-dessus énoncées et postérieurement à la transmission du dossier, préalablement au dépôt en mairie, ainsi qu'il a été détaillé.**

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

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

Le Vendeur s'oblige, si nécessaire, à réitérer par acte séparé au profit du BENEFCIAIRE ou de son substitué, les pouvoirs et autorisations ci-dessus pour déposer toute demande de construire ou autres autorisations administratives.

Le Vendeur donne également au BENEFCIAIRE toutes autorisations corrélatives et auprès des propriétaires voisins, afin qu'ils consentent les servitudes imposées par ces administrations, notamment les servitudes dites de "cour commune".

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

2°) l'Acquéreur est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur le terrain objet de la présente Promesse les travaux préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol et fouilles, etc. ainsi qu'à implanter les panneaux d'affichage du permis sus-visé. Toutefois, s'agissant des diagnostics ou de travaux de nature destructrice, l'Acquéreur devra au préalable obtenir l'accord exprès et écrit du Vendeur, **avec un délai de prévenance de 10 jours.**

**L'Acquéreur est autorisé dans les mêmes conditions à réaliser des sondages et carottages dans la partie bâtie de L'Immeuble Article Un. Toutefois, s'agissant des diagnostics ou de travaux de nature destructrice, l'Acquéreur devra au préalable obtenir l'accord exprès et écrit du Vendeur, avec un délai de prévenance de 10 jours. Et s'oblige d'ores et déjà à prendre à sa charge matérielle et financière la remise des lieux en leur état initial et ce, dans un délai raisonnable.**

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

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

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

En cas de non réalisation des Présentes, l'Acquéreur s'oblige à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant exécution des travaux préparatoires.

En outre, ils autorisent l'Acquéreur à laisser tous services compétents en matière d'archéologie préventive, pénétrer le cas échéant sur le terrain pour y effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui seraient prescrits

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

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

**Étant ici précisé que l'Acquéreur devra faire mention de l'intervention des Vendeurs.**

### **23- OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Entre la date des Présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, les Biens demeureront sous la garde et possession du Vendeur qui s'y oblige.

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

#### **23.1 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES**

En cas de sinistre de nature soit à rendre les Biens inconstructibles soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, l'Acquéreur aurait la faculté :

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

#### **23.2 OCCUPATION SANS TITRE PENDANT LA DUREE DES PRESENTES**

En cas d'occupation sans titre des Biens survenant pendant la durée des Présentes, le Vendeur engagera toutes procédures nécessaires pour faire cesser l'occupation.

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

- soit de prendre les Biens en leur état d'occupation et de régulariser la Vente à la date convenue et aux conditions des Présentes. En cette hypothèse l'Acquéreur sera subrogé dans les procédures engagées par le Vendeur.
- soit de solliciter une prorogation de la durée de la Promesse d'une durée de **six (6) MOIS** renouvelable sans pouvoir excéder une durée de **DOUZE (12) MOIS**, à compter de la date fixée pour la régularisation de l'Acte Authentique de Vente, afin de parvenir à la libération des Biens par le Vendeur.

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

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

## **24- DECLARATIONS DU VENDEUR**

Le Vendeur déclare :

### **24.1 SUR LE DROIT DE PROPRIETE ET LA LIBRE DISPOSITION DES BIENS**

- qu'il est régulièrement propriétaire, de façon incommutable, du Bien.
- qu'il n'a reçu à ce jour aucune notification tendant à l'expropriation dudit Bien, lequel ne fait pas l'objet de réquisition ou de préavis de réquisition ;
- qu'il n'a connaissance d'aucun fait ou engagement quelconque ni aucun droit d'origine légale ou conventionnelle au profit d'un tiers de nature à faire obstacle à la libre disposition du Bien.
- que le Bien est libre de toute location ou occupation quelconque à l'exception de ce qui a été dit au sujet du Centre Technique Municipal et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

### **24.2 SUR LES CONTRATS**

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

### **24.3 SUR LA SITUATION LOCATIVE**

- que le Bien n'a fait actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque ; à l'exception de ce qui a été dit au sujet du Centre Technique Municipal
- que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux Présentes, pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

### **24.4 SUR LES LITIGES**

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

### **24.5 SUR LES SERVITUDES**

- qu'il n'a personnellement constitué aucune servitude sur le Bien ni n'en a laissé créer ni acquérir aucune.
- qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la Loi, de la disposition des lieux, des dispositions d'urbanisme.

## **25- FISCALITE**

### **25.1 IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE en ce qui concerne l'article deux

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

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le VENDEUR comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

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

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

25.2 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Vendeur de l'article un déclare :

Le Vendeur déclare qu'il n'agit pas en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'en conséquence la mutation ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Vendeur de l'article deux déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il agit en tant que tel pour la mutation envisagée ;
- que le Bien sera achevé depuis plus de cinq ans à la date de la mutation, de sorte que sa mutation sera en principe exonérée de taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions du 2° du 5 de l'article 261 du Code général des impôts ;
- mais qu'il entend exercer l'option offerte par le 5°bis de l'article 260 du Code général des impôts pour soumettre la mutation à la taxe sur la valeur ajoutée;
- que lors de son acquisition, le Bien n'avait pas la même nature qu'aujourd'hui puisque l'Immeuble Article Deux avait la nature d'immeuble bâti ;
- que ladite acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée et qu'en conséquence la mutation sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total au Code général des impôts ;
- que les opérations qu'il réalise sont déclarées au Service des Impôts de POITIERS, 15 rue de Slovénie dont il dépend et auprès duquel il est identifié sous le numéro SIRET 51019418600035
- qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectuera le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée exigible sur imprimé CA3.

25.3 TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

L'Acquéreur déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et agir en tant que tel pour l'opération envisagée ;
- que le Bien est destiné par lui à l'édification d'une construction nouvelle ou d'une réhabilitation de sorte que cela conduise à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;
- que les constructions projetées par lui occuperont la totalité de l'emprise des terrains avec leurs ou dépendances nécessaires à l'exploitation

- qu'il s'engagera dans l'acte authentique de vente à achever dans un délai de quatre ans à compter de ladite signature, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction ;
- qu'il s'obligera à en justifier, au plus tard dans le mois de l'achèvement des constructions, par le dépôt de la déclaration spéciale visée au I de l'article 244 de l'annexe II du Code général des impôts.

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

#### 25.4 CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

#### 25.5 PROVISION SUR FRAIS

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

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

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

### **26- DISPOSITIONS GENERALES**

#### 26.1 ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

#### 26.2 FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation des Présentes pourra avoir lieu qu'au profit de l'Acquéreur ou de toute autre personne morale créée par lui pour les besoins de l'opération.

Dans ce cas le substituant restera tenu solidairement avec le substitué au paiement du Prix, des Frais et à l'exécution des conditions et charges de la Vente. La substitution n'emportera pas novation.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité du Bien.

Toute substitution ne pourra avoir lieu qu'au profit d'un substitué ayant tous pouvoirs et toute capacité pour reprendre les engagements initialement pris par le substituant.

Le substituant fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au Vendeur en conséquence de la substitution.

La substitution devra être obligatoirement constatée aux termes d'un acte authentique ou sous seing privé aux termes duquel il devra être expressément stipulé les conditions suivantes :

- i) le substituant restera solidairement tenu avec son substitué de toutes les obligations nées des présentes.
- ii) La substitution n'aggraverà en aucune manière, directement ou indirectement, les obligations du Vendeur.
- iii) Le substitué devra réitérer les déclarations et engagements du substituant formulé aux termes de l'acte.

Le Vendeur devra être averti de cette substitution par la communication de l'acte de substitution au plus tard quinze jours avant la date d'expiration des Présentes.

A défaut du respect des conditions énoncées ci-dessus, la substitution sera inopposable au Vendeur, l'Acquéreur initial restant alors seul tenu des obligations résultant des présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

Si la présente Promesse est soumise à la Condition Suspensive de la purge d'un droit de préemption et dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFCIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

#### 26.3 REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANT DROIT DU VENDEUR

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

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

#### 26.4 RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANT DROIT DU BENEFCIAIRE

Au cas de fusion, absorption ou dissolution de l'Acquéreur, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, les engagements présentement souscrits seront transmis à qui de droit dans les mêmes conditions.

#### 26.5 PUBLICITE FONCIERE

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

#### 26.6 POUVOIRS

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

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

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

#### 26.7 ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

#### 26.8 COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

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

#### 26.9 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des Présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

#### 26.10 LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

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

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

L'Acquéreur déclare :

- Que les fonds qui seront engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa);
- Que les opérations envisagées aux termes des Présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

#### 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.

#### CONFIDENTIALITE

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

### **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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET