

AR Prefecture

017-211700281-20260226-DEL05_CM260226-DE
Reçu le 02/03/2026
Publié le 02/03/2026

Version du 12-05-0402-2026

GP/GP/

107140401

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le

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

Maître Garance PHILIPPARIE, Notaire associée de la Société par Actions Simplifiée "NOT'ATLANTIQUE NOTAIRES ASSOCIES", titulaire d'un Office Notarial à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), identifié sous le numéro CRPCEN 17002,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE à la requête des Parties ci-après identifiées.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

LA COMMUNE D'AYTRE, Collectivité Territoriale, située dans le département de CHARENTE-MARITIME, dont l'adresse est à AYTRE (17440), avenue Edmond Grasset, identifiée sous le numéro SIREN 211700281.

Représentée à l'Acte par :

Monsieur Tony LOISEL, son Maire, élu par délibération du Conseil Municipal n° [...] en date du [...], devenue exécutoire compte tenu des formalités légales en date du [...]

Lequel est chargé d'exécuter les décisions de son Conseil Municipal ainsi qu'il résulte de l'article L 2122-21 du Code général des collectivités territoriales.

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 [...].

Ladite délibération renseigne les conditions essentielles à cette décision conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (parties à l'acte, prix, chose, conditions particulières).

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 17 décembre 2025 sous le numéro OSE 2025-17028-89301

En outre, le représentant de la Commune déclare :

- que lesdites délibérations ont été publiées 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.
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé n'est à ce jour pas écoulé
- que le délai de retrait ou abrogation par l'autorité compétente d'un délai de quatre mois, prévu par l'article L 242-1 du Code des Relations entre le public et l'Administration n'est à ce jour pas écoulé.

Toutefois, malgré le caractère à ce jour non définitif de la délibération du [...], 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.

En tant que de besoin, Monsieur Le Maire affirme qu' à ce jour, aucune décision de retrait n'est intervenue et qu'il n'a reçu de Monsieur le Préfet, à ce jour, aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Procès-verbal de l'élection du Maire et de ses adjoints en date du [...]
- 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 17 décembre 2025 sous le numéro OSE 2025-17028-89301

Annexe : Pouvoirs Promettant

1.2. BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE**, société par actions simplifiée au capital de 1500000,00 €, dont le siège est à LA MADELEINE CEDEX (59562), CS 50068 25 Allée Vauban , identifiée au SIREN sous le numéro 824485353 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Représentée à l'Acte par :

Monsieur Benjamin GUILLEMIN, Directeur du Développement, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du [...] consentie par :

Monsieur Amaury VALLE, domicilié professionnellement à SAINT-OUEN-SUR-SEINE (70058) CS 70058 67 Rue Arago, agissant ès qualité de Gérant de la société NEXITY REGIONS 15, Société en Nom Collectif, au capital de 100.000 euros, dont le siège social est à à SAINT-OUEN-SUR-SEINE (70058) CS 70058 67 Rue Arago, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny, sous le numéro 824 513 881.

Fonction à laquelle il a été nommé en vertu de décisions unanimes des associés par acte sous seing privé en date du 6 novembre 2024 et ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes aux termes des articles 2 et 17 des statuts.

La société dénommée NEXITY REGIONS 15 susnommée agissant en sa qualité de Présidente de la société SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu de décisions unanimes des associés en date du 15 novembre 2024 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des articles 2 et 14 des statuts de ladite société.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Copie certifiée conforme des statuts de la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRES en date du 7 décembre 2016
- Extrait Kbis de la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRES en date du [...]
- Certificat de non faillite de la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRES en date du [...]
- Copie certifiée conforme des statuts de la société NEXITY REGIONS 15 mis à jour au 18 mars 2025
- Extrait Kbis de la société NEXITY REGIONS 15 en date du [...]
- Certificat de non faillite de la société NEXITY REGIONS 15 en date du [...]
- Procès-verbal des décisions unanimes des associés de la NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE en date du 15 novembre 2024 nommant la société NEXITY REGIONS 15 en qualité de Président de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE
- Procès-verbal des décisions unanimes des associés par acte sous seing privé de la société NEXITY REGIONS 15 en date du 6 novembre 2024 nommant Monsieur Amaury VALLE gérant de la société NEXITY REGIONS 15.

1.3. QUOTITÉS ACQUISES

En cas de réalisation de la Vente, la société **NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE** acquerra la totalité en pleine propriété des Biens, selon la Tranche concernée.

Préalablement à l'Acte objet des Présentes, les Parties ont déclaré, défini et exposé ce qui suit :

2. DECLARATIONS DES PARTIES

2.1. DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

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

2.1.1. EN CE QUI CONCERNE LA COMMUNE D'AYTRE

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

2.1.2. EN CE QUI CONCERNE LE BÉNÉFICIAIRE

- être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à l'Acte sont exactes et à jour ;
- n'avoir pas fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du livre VI du Code de commerce relatives aux difficultés des entreprises et portant sur la prévention des difficultés des entreprises, la sauvegarde, le redressement judiciaire et la liquidation 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 dispositions susvisées, n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- que son représentant légal n'a pas fait l'objet de mesures visées par les dispositions des articles L. 653-8 du Code de commerce ;
- n'être concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- avoir, ainsi que son représentant, la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte, et que ces autorisations ne sont concernées par aucune demande en nullité ;

- que la signature et l'exécution du présent Acte ne contreviennent ni à ses statuts ou délibérations de ses associés ou décisions de ses mandataires sociaux ni 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 de ses engagements nés du présent Acte ;

- que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des Présentes ;

- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la Vente ou à en remettre en cause la validité. Le Bénéficiaire déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

**2.2. DÉCLARATIONS DU BÉNÉFICIAIRE
QUANT AU RESPECT DE SES
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE LUTTE
CONTRE LA CORRUPTION, LE
BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE
FINANCEMENT DU TERRORISME**

Le Bénéficiaire déclare :

- se conformer aux exigences fixées par l'article 17 de la loi n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ou, s'il n'y est pas assujéti, s'engage à mettre en œuvre les meilleurs standards en matière de prévention des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;

- ne pas avoir consenti, recherché, cherché à obtenir ou accepté, et s'engage à ne pas consentir, rechercher, chercher à obtenir ou accepter, un avantage, quel que soit sa nature, en faveur ou de la part d'une personne lorsque cet avantage constitue une pratique illégale et relève de la corruption, directement ou indirectement ;

- n'avoir jamais fait l'objet de poursuite pour des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;

- se conformer aux obligations de vigilance et de prévention en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT)

- accomplir toutes les diligences relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) conformément à la réglementation applicable ;

- n'avoir jamais fait l'objet de poursuite ou de déclarations pour des manquements à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT).

2.1. LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LE TRAFIC D'INFLUENCE / PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

Dans le cadre de la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le Bénéficiaire déclare qu'il :

- respecte et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre la corruption et le trafic d'influence, et en particulier la loi n°2013-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Loi Sapin 2

- a mis en place, dans le cas où il y serait obligé, les mesures décrites dans ladite Loi Sapin 2, destinées à identifier et maîtriser les risques de corruption et de trafic d'influence ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet de condamnations ou amendes de la part d'autorités judiciaires ou gouvernementales pour des actes ou tentatives de corruption, de trafic d'influence, de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme ;
- n'a pas accordé et n'accordera, directement ou indirectement, aucun don, cadeau, paiement, rémunération ou avantage indu quelconque ni en vue de ou en contrepartie de la conclusion des présentes, ni dans le cadre de l'exécution des présentes.

Par ailleurs et dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts, le Bénéficiaire déclare ne pas avoir connaissance d'une situation de conflit d'intérêts qui serait susceptible de remettre en cause les conditions des Présentes et s'engage à informer le Promettant de toute situation de conflit d'intérêts qui serait portée à sa connaissance.

3. DEFINITIONS

3.1. TERMINOLOGIE – DÉFINITIONS

3.1.1. TERMINOLOGIE

Pour la compréhension des Présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

3.1.2. DÉFINITIONS

Acte ou Promesse : désigne le présent acte authentique contenant promesse unilatérale de vente sous Conditions Suspensives et ses Annexes avec lesquelles il forme un tout indivisible.

Acte de Vente ou Actes de Vente : désigne les actes authentiques qui constateront la Vente des Immeubles selon les Tranches à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives et des Conditions Essentielles et Déterminantes.

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints à l'Acte et formant un tout indissociable avec l'Acte, étant ici précisé que les attestations d'architecte, les relevés et documents établis par les géomètres et les diagnostics formant le dossier de diagnostic technique, ont été rédigés ou établis sous la responsabilité de leurs auteurs.

Article(s) : désigne tout article de l'Acte.

Bénéficiaire : désigne la société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE**, ou dans le corps de l'Acte, pour les déclarations, son représentant figurant à l'Article 1.2 ou tout substitué dans les conditions fixées à l'Article 22 " **FACULTE DE SUBSTITUTION**" et qui aura la qualité d'acquéreur en cas de réalisation de la Promesse.

Biens : désigne l'ensemble des Immeubles tels qu'ils sont désignés sous les Articles 6.1 à 6.8.

Calendrier prévisionnel : désigne le calendrier prévisionnel ci-après convenu à l'Article 4.1.3

Condition(s) Essentielle(s) et Déterminante(s) : désigne au pluriel l'ensemble des conditions sans la réalisation desquelles les Parties n'auraient pas contracté et au singulier l'une quelconque d'entre elles. Leur non réalisation entraîne donc sans indemnité de part ni d'autre la caducité de la Promesse au sens de l'article 1186 alinéa 1^{er} du Code civil.

Condition(s) Suspensive(s) désigne au pluriel l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article "13. CONDITIONS SUSPENSIVES", et au singulier l'une quelconque d'entre elles, dont la défaillance entraîne la caducité de la Promesse, sauf volonté expresse contraire de celui au profit duquel elle est stipulée pour les conditions stipulées dans son seul intérêt. Cette volonté contraire ne sera jamais présumée.

Date de Signature : désigne la date à laquelle seront signés les Actes de Vente.

Délai : désigne la durée de validité des Présentes.

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

Immeuble Article Un : désigne le terrain, tel que celui-ci est désigné à l'Article 6.1

Immeuble Article Deux : désigne le terrain, tel que celui-ci est désigné à l'Article 6.2

Immeuble Article Trois: désigne le terrain, tel que celui-ci est désigné à l'Article 6.3

Immeuble Article Quatre: désigne le terrain, tel que celui-ci est désigné à l'Article 6.4.

Immeuble Article Cinq désigne le terrain, tel que celui-ci est désigné à l'Article 6.5.

Immeuble Article Six désigne le terrain, tel que celui-ci est désigné à l'Article 6.6.

Immeuble Article Sept désigne le terrain, tel que celui-ci est désigné à l'Article 6.7.

Immeuble Article Huit désigne le terrain, tel que celui-ci est désigné à l'Article 6.8

Indemnité : désigne, le cas échéant, les sommes dont le montant et le sort sont fixés à l'Article 12 « INDEMNITE d'IMMOBILISATION » et ce, à titre d'indemnité d'immobilisation forfaitaire des Biens pendant la Période Intermédiaire.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié à Paris. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant.

Levée d'Option : désigne la manifestation de la volonté du Bénéficiaire d'acquérir les Biens, dans les conditions de la Promesse.

Ilot : désigne une partie du Projet de Construction lequel a été divisé en quatre (4) ilots et dont la programmation de chacun de ces lots est déterminée sous l'Article 4.1.1. Etant ici précisé que plusieurs ilots peuvent faire l'objet d'une même Tranche.

Partie(s) : désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire, et individuellement le Promettant ou le Bénéficiaire.

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

Prix : désigne le prix de vente du Bien tel que fixé par les Parties à l'Article 11 "PRIX".

Projet de Construction : désigne le programme de construction projeté par le Bénéficiaire tel que précisé à l'Article 4.1.1 « Détermination du Projet de Construction ».

Promettant : désigne la **COMMUNE D'AYTRE** ou dans le corps de l'Acte pour les déclarations son représentant figurant à l'Article 6 "IDENTIFICATION DES PARTIES" qui aura la qualité de vendeur en cas de réalisation de la Promesse.

SHAB : désigne la surface habitable des Logements, telle que définie par les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« La surface habitable d'un Logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au Logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des Logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Surface de plancher ou SDP : désigne la surface d'une construction telle qu'elle est définie par l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme.

Tranche(s) : désigne, au singulier, une ou, au pluriel, les phases distinctes du Projet de Construction associée(s) à un foncier déterminé et à des autorisations administratives et une temporalité propres permettant la réalisation échelonnée du Projet de Construction. Les tranches sont déterminées à l'Article **4.1.1** « **Détermination du Projet de Construction** ».

Vente : désigne les ventes des Immeubles selon les Tranches qui seront constatées aux termes de l'Acte de Vente.

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

3.2. INTERPRÉTATION

Jusqu'à la Vente, 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 la Promesse font novation à tout accord ou convention antérieure à la signature des Présentes.

En outre, dans la Promesse :

- les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un Article ou à une Annexe se comprend comme référence faite à un Article de l'Acte ou à une Annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse,
- l'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

Les Parties précisent que l'ensemble des stipulations des Présentes en ce compris celles énoncées à l'Article 4 « Exposé » ont la même force obligatoire comme formant un tout indivisible et indissociable.

3.3. 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.

4. EXPOSE

4.1. CONTEXTE OPÉRATIONNEL

4.1.1. DÉTERMINATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

Le Bénéficiaire envisage la réalisation du Projet de Construction prévisionnel suivant :

- **Deux cent quatre-vingt-cinq (285) logements collectifs répartis comme suit :**
 - o 80 logements libres familiaux d'environ 65 m² SHAB chacun représentant une SDP de 5.652 m² environ auxquels seront attachés 75 places de stationnement et 8 places visiteurs
 - o 90 logements en résidence service sénior d'environ 45 m² SHAB chacun et locaux communs représentant 4.952 m² de SDP environ auxquels seront attachés 50 places de stationnement
 - o 57 logements en accession sociale (75 % de BRS intermédiaire et 25 % de PLUS) d'environ 60 m² SHAB chacun représentant une SDP de 3.717 m² environ auxquels seront attachés 50 places de stationnement et 6 places visiteurs
 - o 33 logements locatifs sociaux d'environ 70 m² SHAB chacun représentant une SDP de 2.511 m² environ auxquels seront attachés 20 places de stationnement
 - o 25 logements séniors sociaux (béguinage) d'environ 45 m² SHAB chacun et locaux communs représentant une SDP de 1.323 m² environ auxquels seront attachés 15 places de stationnement
- **Commerces et services transférés** (en cas d'accord des locataires actuels) représentant une SDP de 400 m² environ, à défaut il s'agira de nouveaux commerces et services
- **Nouveaux commerces et services** représentant une SDP de 400 m² environ
- **Espaces verts**
- **Espaces communs.**

Soit une SDP de 18.955 m² minimum pour l'ensemble du Projet de Construction et 224 places de stationnement attachées aux logements.

Le tout à édifier en vertu des autorisations administratives qui seront délivrées au Bénéficiaire et qui font l'objet de la Condition Suspensive visées à l'Article 13.3.5. sous le bénéfice de la réalisation de laquelle est consentie la Promesse.

En conséquence, le Bénéficiaire s'est engagé aux termes de son offre à réaliser sur les Biens, le Projet de Construction ci-dessus défini.

Par ailleurs, les Parties sont expressément convenues que le Projet de Construction serait réalisé en au moins quatre (4) ilots, prévisionnellement déclinés comme suit :

- llot 1 composé :
 - o de bâtiments regroupant 60 logements pour une SDP de 4.272 m²
 - o des parkings P1, P2, P3 et P4

- des équipements communs « EC1 »
- lot 2 composé :
 - de bâtiments regroupant 76 logements pour une SDP de 5.203 m².
 - du parking P5
 - des équipements communs « EC2 »
- lot 3 lui-même composé des sous lots
 - lot 3a composé d'un bâtiment regroupant 18 logements pour une SDP de 1.256 m² et des commerces et services
 - lot 3b composé d'un bâtiment regroupant 90 logements et locaux communs en résidence service senior pour une SDP de 5.011 m²
 - Des parkings P6 et P8
- lot 4 composé
 - d'un bâtiment regroupant 41 logements pour une SDP de 2.403 m²
 - des parkings P7 et P 9

Etant ici précisé que les lots 3 et 4 font partie de la Tranche 3 et que sont attachés à ces lots les équipements communs dits « EC3 ».

Les Tranches, les lots sont matérialisés sur le plan de masse intitulé « Plan de masse/ Tranche-Cadastre » établi au 1/1000ème en date du 30 juillet 2025 par le cabinet d'architecture BPG & associés sis à ROCHEFORT SUR MER (17300) 3 rue Audebert Corderie Royale demeuré ci-joint et annexé aux **Présentes**.

Annexe : Plan Masse / Tranche /

Cadastre_

Etant ici précisé que le Bénéficiaire se réserve la possibilité d'adapter ces ilots et leur programmation.

Compte-tenu de ce montage par ilots, le Bénéficiaire a souhaité que la réalisation des Présentes s'opère par trois Tranches d'acquisitions foncières successives dans les conditions ci-dessous définies, ce que le Promettant a accepté, savoir :

- Le premier acte portera sur le foncier d'une surface de 3.549 m² environ permettant la réalisation de l'ilot 1 moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (372.000,00 euros) représentant ainsi 12,61 % du Prix de Vente.

- Le deuxième acte portera sur le foncier d'une surface de 7.473 m² environ permettant la réalisation de l'Ilot 2 moyennant le prix de UN MILLION DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (1.231.000,00 euros HT) représentant ainsi 41,71 % du Prix de Vente.
- Le troisième acte portera sur le foncier d'une surface de 7.147 m² environ permettant la réalisation des ilots 3 et 4 moyennant le prix de UN MILLION TROIS CENT QUARANTE HUIT MILLE EUROS (1.348.000,00 euros HT)représentant ainsi 45,68% du Prix de Vente.

Etant ici précisé que :

- **Compte tenu de l'état d'avancement du Projet de Construction, le plan de division foncière n'a pu être établi préalablement aux Présentes de sorte que les fonciers objets des trois Actes de Vente seront déterminés aux termes d'un avenant, lequel sera signé au plus tard dans le délai d'UN (1) mois à compter de l'obtention du permis d'aménager.**
- le deuxième Acte de Vente devra intervenir au plus tard dans le délai visé à l'Article 4.1.3.
- le troisième Acte de Vente devra intervenir au plus tard dans le délai visé à l'Article 4.1.3.

Mis en forme : Surlignage

4.1.2. ASPECTS ARCHITECTURAUX

Les Parties rappellent que le Projet de Construction proposé par le Bénéficiaire tel que résultant du dossier consolidé en date du 24 mars 2025 demeuré ci-joint et annexé aux Présentes constitue pour chacune d'elle une Condition Essentielle et Déterminante de la Promesse.

Annexe : Dossier consolidé

En conséquence, toute modification substantielle relative à la programmation et /ou la destination du Projet de Construction défini audit document sollicitée :

- Par le Bénéficiaire devra faire l'objet d'un accord écrit du Promettant, 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 et en fonction de l'état d'avancement du Projet de Constructions : dans le délai d'instruction du permis d'aménager, ou dans le délai d'instruction du permis de construire ou de toute autre autorisation administrative.

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

4.1.3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

<u>Phase</u>	<u>Date butoir</u>
<u>Événement</u>	<u>Date prévisionnelle</u>
Dépôt du dossier de demande du permis d'aménager	<u>3ème trimestre 2026</u>
TRANCHE 1	
Dépôt du dossier de demande du permis de construire Tranche1	<u>Fin 2^e trimestre 2026</u>
Obtention du permis de construire Tranche 1 :	<u>2e trimestre 2027</u>
Purge du permis de construire Tranche 1	<u>3ème trimestre 2027</u>
Signature de l'Acte de Vente foncier Tranche 1	<u>4ème trimestre 2027</u>
Achèvement des travaux Tranche 1	<u>4e trimestre 2029</u>
TRANCHE 2	
Dépôt du dossier de demande du permis de construire Tranche 2	<u>4^e trimestre 2027</u>
Obtention du permis de construire Tranche 2	<u>2^e trimestre 2028</u>
Purge du permis de construire Tranche 2	<u>3e trimestre 2028</u>
Signature de l'Acte de Vente foncier Tranche 2	<u>4e trimestre 2028</u>
Achèvement des travaux Tranche 2	<u>4e trimestre 2030</u>
TRANCHE 3	
Dépôt du dossier de demande du permis de construire Tranche 3	<u>2^e trimestre 2029</u>
Obtention du permis de construire Tranche 3	<u>4^e trimestre 2029</u>
Purge du permis de construire Tranche 3	<u>1^{er} trimestre 2030</u>
Signature de l'Acte de Vente foncier Tranche 3	<u>1^{er} trimestre 2030</u>
Achèvement des travaux Tranche 3	<u>4e trimestre 2032</u>

4.2. CADRE JURIDIQUE DE LA VENTE

4.2.1. OBLIGATION DE NÉGOCIER DE BONNE FOI ET DEVOIR D'INFORMATION

Les Parties déclarent que les stipulations des Présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie ont été révélées.

Le Notaire Soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

Les Parties déclarent que l'Acte a été précédé de l'envoi de projet dont les conditions particulières et générales ont été librement négociées entre elles et qu'elles reflètent l'équilibre voulu par chacune des Parties.

Dans ces conditions, le Bénéficiaire reconnaît que chaque Vente interviendra en l'état sans autre garantie de la part du Promettant, que la garantie d'éviction, les garanties légales et les déclarations stipulées aux Présentes, le Bénéficiaire faisant son affaire personnelle des contraintes, vices apparents ou cachés de tous ordres affectant ou susceptibles d'affecter les Biens.

4.2.2. INAPPLICATION DE LA PURGE DU DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE DU BAIL COMMERCIAL DIT « LOI PINEL »

Ainsi qu'il a été plus amplement exposé, la présente opération s'inscrit dans le cadre d'une cession globale d'immeubles comprenant des locaux commerciaux négociée aux termes d'une promesse de vente unique de sorte que la procédure organisée par l'article L145-46-1 du code de commerce ne trouve pas à s'appliquer aux Présentes.

4.2.3. AVIS DES DOMAINES

Les Présentes ont été précédées d'un avis du Directeur des Services Fiscaux Départementaux délivré le 17 décembre 2025 sous le numéro OSE 2025-17028-89301 ci-avant annexé.

Le Bien a été évalué par le service local des domaines à la somme de DEUX MILLIONS TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (2.330.000,00 euros) assorti d'une marge d'appréciation de 10 %.

4.3. INDIVISIBILITÉ DES PROMESSES

La faisabilité et la réalisation du Projet de Construction nécessitant l'acquisition de fonciers appartenant à la Commune d'AYTRE et à l'établissement public dénommé HABITAT 17, les Parties sont expressément convenues de l'indivisibilité entre d'une part, la présente Promesse et d'autre part, la promesse unilatérale de vente consentie par l'établissement public dénommé Habitat 17 au Bénéficiaire suivant acte reçu par le Notaire Soussigné le 23 septembre 2022 suivi d'un avenant de prorogation suivant acte reçu par ledit Notaire le 16 avril 2025 et portant sur les biens sont la désignation suit :

IMMEUBLE ARTICLE UNDésignation**A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) 17440 Rue Pierre Loti,**

Parcelle de terrain à bâtir

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	193	La Petite Couture	00 ha 10 a 30 ca

IMMEUBLE ARTICLE DEUXDésignation**A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) 17440 Rue Pierre Loti,**Parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de 2.024 m² environ à prélever sur la parcelle de plus grande contenance figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	194	La Petite Couture	00 ha 20 a 70 ca

Précision étant ci faite qu'est érigée en Condition Suspensive des Présentes la signature d'une nouvelle promesse incluant en sus des parcelles cadastrées section AL 193 et 194 les biens dont la désignation suit :**1/ A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) 17440 Rue Pierre Loti,**

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	271	11A rue Pierre Loti	00 ha 00a 49 ca

2/ A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) 17440 Rue Pierre Loti,

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	274	9001 Les Grands Prés	00 ha 00a 03 ca

3/ A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) 17440 Rue Pierre Loti,

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	190	La Petite Couture	00 ha 01a 00 ca

Dès lors et quelle qu'en soit la cause, aucune de ces promesses ne saurait être réputée valablement réalisée et/ou conclue sans l'autre : la non réalisation de l'une ou de l'autre de ces promesses entraînant nécessairement la nullité de l'autre, de plein droit, sans formalités ni indemnité de part et d'autre.

En conséquence :

- en cas d'exercice du droit de préemption ou de préférence sur l'un des Biens, la présente Promesse (toutes Tranches confondues) et la nouvelle promesse à consentir par HABITAT 17 au Bénéficiaire seront caduques de plein droit sans indemnité de part ni d'autre,
- le défaut de réalisation de la Vente (que ce soit d'une Tranche ou de l'ensemble des Tranches) 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 HABITAT 17 au Bénéficiaire 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 prévues aux termes de la nouvelle promesse à consentir par HABITAT 17 entraînera, de plein droit la caducité de la présente Promesse (dans sa globalité), et de celle à consentir par HABITAT 17 sans indemnité de part ni d'autre,
- si la non-réalisation de la présente Vente (toutes Tranches confondues) ou de la Vente du terrain d'HABITAT 17, est due à un fait du Promettant ou d'HABITAT 17, la présente Promesse (dans sa globalité), ainsi que celle consentie par HABITAT 17 au Bénéficiaire seront caduques sans indemnité de part ni d'autre,
- le défaut de réalisation de la Vente (toutes Tranches confondues) par la faute du Bénéficiaire 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 ou encore le défaut de réalisation de la vente par HABITAT 17 au Bénéficiaire par la faute de ce dernier pour une raison autre que la non réalisation de l'une des conditions suspensives et/ ou la non réalisation des conditions essentielles et déterminantes prévues aux termes de la promesse consentie par HABITAT 17 entraînera, de plein droit la caducité de la présente Promesse (dans sa globalité) et de celle consentie par HABITAT 17.

De son côté, le Promettant s'engage 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.

4.4. ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent Acte a été adressé par le Notaire Soussigné aux Parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

4.5. NON APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable compte tenu de la qualité du Bénéficiaire.

4.6. GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :
« Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. »

A ce sujet le Promettant déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le Bien faisant l'objet de la présente Promesse de vente.

Le Notaire Soussigné rappelle en outre aux Parties :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le Bénéficiaire sans qu'il soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux,
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la Levée d'Option.

Les Parties déclarent encore que les conventions et déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante de la présente Promesse comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

CELA DEFINI, EXPOSE ET DECLARE, il est passé à la PROMESSE UNILATERALE DE VENTE objet des Présentes :

5. OBJET DU CONTRAT : PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

5.1. ENGAGEMENT DU PROMETTANT

Par ces Présentes, le Promettant s'oblige à vendre au Bénéficiaire, ou à toute personne qu'il se substituerait, les Biens, sous réserve de la réalisation des Conditions Essentielles et Déterminantes et des Conditions Suspensives, dans le Délai et les conditions fixés à la Promesse.

Le Bénéficiaire accepte la Promesse en tant que promesse de vente seulement mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Il est entendu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation par le Bénéficiaire de la Promesse faite par le Promettant, en tant que simple promesse, il s'est formé entre les Parties un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil.

5.2. FORME AUTHENTIQUE

Les Parties ont été informées par le Notaire Soussigné que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre Partie ne pourrait pas faire inscrire les Présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les Parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

6. IDENTIFICATION DES BIENS**6.1. IMMEUBLE ARTICLE UN****6.1.1. DÉSIGNATION****A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) (17440), 11 A rue Pierre Loti :**

Parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de 12.819 m² environ à prélever sur la parcelle de plus grande contenance figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AL	273	9001 Place des Grands Prés	03ha 01a 21ca

Sur partie de ladite parcelle est édifiée un immeuble de plain-pied à usages de commerces et des toilettes publiques dont la démolition sera à la charge matérielle et financière du Bénéficiaire.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Un extrait de plan cadastral

- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne

Annexe : Plans assiette foncière**6.1.2. DIVISION CADASTRALE À EFFECTUER**

Il est ici précisé que de la parcelle ci-dessus cadastrée section AL numéro 273 d'une contenance totale de 03ha 01a 21ca sera distraite la contenance vendue soit environ 12.819 m² et ce, au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du Promettant par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'Acte de Vente.

Cette division devra être effectuée après obtention d'un permis d'aménager, l'obtention et le caractère définitif de ces autorisations étant érigée en Condition Suspensive à l'Article 13.3.5 des Présentes

6.1.3. ACCÈS AU TERRAIN

L'accès de l'Immeuble Article Un depuis le domaine public se fait par la rue Pierre Loti et par le Boulevard Georges Clémenceau.

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

6.2. IMMEUBLE ARTICLE DEUX**6.2.1. DÉSIGNATION****A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) (17440), 11 A rue Pierre Loti :**

Parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de 1.519 m² environ à prélever sur la parcelle de plus grande contenance figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AL	272	11A rue Pierre Loti	00ha 30a 13ca

Demeurent ci-avants joints et annexés aux Présentes :

- Un extrait de plan cadastral
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne

6.2.2. DIVISION CADASTRALE À EFFECTUER

Il est ici précisé que de la parcelle ci-dessus cadastrée section AL numéro 272 d'une contenance totale de 00 ha 03a 13ca sera distraite la contenance vendue soit environ 1.519 m² et ce, au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du Promettant par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'Acte de Vente.

Cette division devra être effectuée après obtention d'un permis d'aménager, l'obtention et le caractère définitif de ces autorisations étant érigée en Condition Suspensive à l'Article 13.3.5 des Présentes.

6.2.3. ACCÈS AU TERRAIN

L'accès de l'Immeuble Article Deux depuis le domaine public se fait par la parcelle cadastrée section AL numéro 273 objet de l'Immeuble Article Un.

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

6.3. IMMEUBLE ARTICLE TROIS

6.3.1. DÉSIGNATION

A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) (17440), 9001 Place des Grands Prés

Parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de 84 m² environ à prélever sur la parcelle de plus grande contenance figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AL	243	9001 Place des Grands Prés	00ha 02a 47 ca

Demeurent ci-avants joints et annexés aux Présentes :

- Un extrait de plan cadastral
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne

6.3.2. DIVISION CADASTRALE À EFFECTUER

Il est ici précisé que de la parcelle ci-dessus cadastrée section AL numéro 243 est d'une contenance totale de 00 ha 02 a 47 ca sera distraite la contenance vendue soit environ 84 m² et ce, au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du Promettant par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'Acte de Vente.

Cette division devra être effectuée après obtention d'un permis d'aménager, l'obtention et le caractère définitif de ces autorisations étant érigée en Condition Suspensive à l'Article 13.3.5 des Présentes.

6.3.3. ACCÈS AU TERRAIN

L'accès de l'Immeuble Article Trois depuis le domaine public se fait par la rue Pierre Loti.

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

6.4. IMMEUBLE ARTICLE QUATRE**6.4.1. DÉSIGNATION****A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) (17440), La Petite Couture :**

Parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de 681 m² environ à prélever sur la parcelle de plus grande contenance figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AL	217	La Petite Couture	00ha 07a 11 ca

Sur partie de ladite parcelle est édifié un immeuble de plain-pied à usage de commerces : tabac, boulangerie et épicerie dont la démolition sera à la charge matérielle et financière du Bénéficiaire.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Un extrait de plan cadastral
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne

Annexe : Plans assiette foncière**6.4.2. DIVISION CADASTRALE À EFFECTUER**

Il est ici précisé que de la parcelle ci-dessus cadastrée section AL numéro 217 est d'une contenance totale de 00 ha 07 a 11 ca sera distraite la contenance vendue soit environ 681 m² et ce, au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du Promettant par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'Acte de Vente.

Cette division devra être effectuée après obtention d'un permis d'aménager, l'obtention et le caractère définitif de ces autorisations étant érigée en Condition Suspensive à l'Article 13.3.5 des Présentes.

6.4.3. ACCÈS AU TERRAIN

L'accès de l'Immeuble Article Quatre depuis le domaine public se fait par la rue Pierre Loti et le Boulevard Georges Clémenceau.

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

6.5. IMMEUBLE ARTICLE CINQ**6.5.1. DÉSIGNATION****A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) (17440), La Petite Couture :**

Parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de 2.094 m² environ à prélever sur la parcelle de plus grande contenance figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AL	307	La Petite Couture	04ha 18a 23ca

Sur partie de ladite parcelle est édifée un bâtiment à usage de cantine scolaire dont la démolition sera à la charge matérielle et financière du Bénéficiaire.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Un extrait de plan cadastral
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne

Annexe : Plans assiette foncière**6.5.2. DIVISION CADASTRALE À EFFECTUER**

Il est ici précisé que de la parcelle ci-dessus cadastrée section AL numéro 307 est d'une contenance totale de 04 ha 18 a 23 ca sera distraite la contenance vendue soit environ 2.094 m² et ce, au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du Promettant par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'Acte de Vente.

Cette division devra être effectuée après obtention d'un permis d'aménager, l'obtention et le caractère définitif de ces autorisations étant érigée en Condition Suspensive à l'Article 13.3.5 des Présentes.

6.5.3. ACCÈS AU TERRAIN

L'accès de l'Immeuble Article Cinq depuis le domaine public se fait par la rue Jean Bart et par le Boulevard Georges Clémenceau.

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

6.6. IMMEUBLE ARTICLE SIX**A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) (17440), Rue Pierre Loti :**

Parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de 35 m² environ à prélever sur la parcelle de plus grande contenance figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AL	276	7 rue Pierre Loti	00ha 17a 16ca

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Un extrait de plan cadastral
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne

Annexe : Plans assiette foncière**6.6.1. DIVISION CADASTRALE À EFFECTUER**

Il est ici précisé que de la parcelle ci-dessus cadastrée section AL numéro 276 d'une contenance totale de 00 ha 17 a 16 ca sera distraite la contenance vendue soit environ 35 m² et ce, au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du Promettant par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'Acte de Vente.

Cette division devra être effectuée après obtention d'un permis d'aménager, l'obtention et le caractère définitif de ces autorisations étant érigée en Condition Suspensive à l'Article 13.3.5 des Présentes

6.6.2. ACCÈS AU TERRAIN

L'accès de l'Immeuble Article Six depuis le domaine public se fait par la rue Pierre Loti.

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

6.7. IMMEUBLE ARTICLE SEPT**A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) (17440), Avenue du Général de Gaulle**

Parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de 375 m² environ à prélever sur la parcelle de plus grande contenance figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AL	297	Avenue du Général de	00ha 72 a 72 ca

			Gaulle	
--	--	--	--------	--

Sur partie de ladite parcelle sont édifiés **les locaux ordures ménagères**.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes :

- Un extrait de plan cadastral
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne

Annexe : Plans assiette foncière

6.7.1. DIVISION CADASTRALE À EFFECTUER

Il est ici précisé que de la parcelle ci-dessus cadastrée section AL numéro 297 est d'une contenance totale de 00 ha 72 a 72 ca de laquelle sera distraite la contenance vendue soit environ 375 m² et ce, au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du Promettant par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'Acte de Vente.

Cette division devra être effectuée après obtention d'un permis d'aménager, l'obtention et le caractère définitif de ces autorisations étant érigée en Condition Suspensive à l'Article 13.3.5 des Présentes.

6.7.2. ACCÈS AU TERRAIN

L'accès de l'Immeuble Article Sept depuis le domaine public se fait par l'avenue du Général de Gaulle.

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

6.8. IMMEUBLE ARTICLE HUIT

A AYTRE (CHARENTE-MARITIME) (17440), Avenue du Général de Gaulle

Parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de 562 m² environ à prélever sur le domaine public non cadastré et matérialisé en jaune sur le plan demeuré ci-après annexé.

Demeurent ci-joints et annexés aux Présentes le plan matérialisant l'emprise foncière objet de la Promesse et dont le déclassement est érigé à l'Article 13.2.3. en Condition Suspensive des Présentes.

Annexe : Plan matérialisant l'Immeuble Article Huit

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

**6.9. ABSENCE D'OBLIGATION
D'INFORMATIONS SUR LES LIMITES
DE CET IMMEUBLE**

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

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

Le Bénéficiaire déclare faire son affaire personnelle de cette situation et déclare être parfaitement informé du fait que les superficies indiquées par le service du cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service ni celle du Promettant.

Le Bénéficiaire entendant faire établir un bornage pour la réalisation de son Projet de construction, le Promettant lui donne tous pouvoirs à l'effet de réaliser un bornage contradictoire avec les voisins, lequel Bénéficiaire s'engage à lui transmettre une copie de ce procès-verbal de bornage.

Le Promettant s'engage par ailleurs à régulariser tout document nécessaire à cet effet, en sa qualité de Propriétaire.

**6.10. LOTISSEMENT DÉNOMMÉ
« AMÉNAGEMENT QUARTIER
PIERRE LOTI »**

Les Biens excepté l'Immeuble Article Quatre font partie du lotissement communal dénommé « Aménagement Quarter Pierre Loti » autorisé suivant permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire d'AYTRE le 9 janvier 2013 sous le numéro PA 17028 12 0001 et portant sur la division de sept (7) ilots (dont un bâti) sis rue Pierre Loti à AYTRE.

Etant ici précisé que la SDP n'est pas limitée sur l'ensemble du lotissement.

Une copie de l'arrêté de permis d'aménager, du plan délimitant le périmètre du lotissement et du règlement du lotissement demeurent ci-joints et annexés aux Présentes. **Annexe : Arrêté PA, plan et règlement lotissement**

Le Promettant déclare et garantit que :

- le lotissement ne comporte pas de cahier des charges ;
- les colotis n'ont pas voté le maintien des règles issues du règlement du lotissement ;
- le règlement n'a pas fait l'objet d'une contractualisation dans les actes de vente des lots.

**6.11. DÉCLARATIONS DU PROMETTANT
SUR LES BIENS**

1/Le Promettant déclare qu'à sa connaissance :

- les Biens ne sont pas compris dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un lotissement autre que celui visé à l'Article 6.10., dans une ancienne ZUP ou soumis à un quelconque cahier des charges, que les Biens ne sont pas régis par un état descriptif de division en volumes, un état descriptif de division-règlement de copropriété, un cahier de servitudes ou un règlement de lotissement autre que celui visé sous l'Article 6.6.
- que les Biens ne sont pas compris dans le périmètre d'une association syndicale libre ou d'une association foncière urbaine libre et n'est membre d'aucune association à raison de son droit de propriété ne recevant aucun appel de fonds à ce titre.

2/ Par ailleurs, le Promettant déclare, qu'à sa connaissance, les Biens ne supportent aucun élément en infrastructure (élément de voirie, d'équipement), réseaux enterrés ou aériens, canalisations actives) et qu'il n'existe aucun massif de fondation enterré, aucun transformateur EDF à pylônes ou autre ouvrage en sous-sol présentant un caractère exceptionnel susceptible d'entraver la réalisation du Projet de Construction du Bénéficiaire.

Une copie du plan topographique demeure ci-jointe et annexée aux Présentes.

Annexe : Plan topographique

S'il était avéré entre la Promesse et la Vente, la présence d'éléments quelconques en superstructure ou en infrastructure des Biens, tels que notamment, et sans que cette liste soit limitative, construction, massif de fondation, transformateur EDF, élément de voirie ou d'équipement, réseaux aériens ou enterrés, canalisations massif rocheux etc, les Parties conviennent de ce qui suit en ce qui concerne la prise en charge financière de leur retrait, dévoiement ou dépose :

- Si le surcout lié à la présence d'éléments en infra et/ou en superstructure entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction regroupant les surcouts suivants : surcout lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcout lié à l'urbanisme- surcout géotechnique- Surcout Environnemental, surcout lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcout lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcout lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide), d'un montant total de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 euros HT)** : ils seront supportés à titre définitif par le Bénéficiaire ;

- Si le surcout lié à la présente d'éléments en infra et/ou en superstructure n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcouts à la réalisation du Projet de Construction d'un montant total **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 euros HT)** : les Parties conviennent de se revoir afin d'apprécier les suites à donner aux Présentes.

Précision étant ici faite que l'appréciation se fait à l'échelle de chaque Tranche soit à hauteur de **QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000,00 euros HT) par Tranche.**

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 et l'Indemnité d'Immobilisation ne sera pas due.

A cet égard, le Promettant s'engage à faire ses meilleurs efforts pour remettre au Bénéficiaire un plan des réseaux existants sur les Biens préalablement au dépôt de la demande de permis d'aménager.

Dans l'hypothèse de la découverte d'éléments en infrastructure postérieurement aux Actes de Vente, le Bénéficiaire s'engage d'ores et déjà à faire son affaire personnelle de la prise en charge matérielle et financière y afférente et ce, sans recours contre le Promettant.

3/ Enfin , et ce jusqu'à la signature des Actes de Vente, le Promettant s'oblige :

- A ce qu'il ne soit apporté aucune dépréciation ou réalisé aucune dégradation aux Biens sauf ce qui peut être prévu expressément aux termes des Présentes,
- A interdire tout dépôt, stockage de terre ou de matériaux sur les Biens à l'exception des terres excavées ou déplacées pour les besoins de la réalisation des études nécessaires à la réalisation du Projet de Construction.

7. AFFECTATION ET DESTINATION DES BIENS

7.1. OCCUPATION DES BIENS

Le Promettant déclare que :

- l'Immeuble Article Cinq est occupé à usage de cantine scolaire.
- Les Immeubles Articles Un et Quatre sont occupés à usage de commerces et de services.

7.1.1. EN CE QUI CONCERNE LE BAIL COMMERCIAL CONCLU AVEC LA SOCIÉTÉ DÉNOMMÉE LA MIE BERTIN SUR L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

Le Promettant déclare qu'un local commercial comprenant un magasin et annexes d'une surface de 213 m² est actuellement loué pour un usage de boulangerie, pâtisserie, chocolaterie, traiteur snacking à l'exclusion de toute autre même temporairement,

En vertu d'un bail commercial au profit de la société dénommée LA MIE BERTIN société à responsabilité limitée au capital de 5000,00 € dont le siège social est à AYTRE (17440) place des Grands Prés, identifiée au SIREN sous le numéro 790 936 645 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE (ci-après le « Locataire »).

Ledit bail ayant été conclu suivant acte reçu par Maître François BROSSE, Notaire à LA POIRE SUR VIE le 6 mars 2013 pour une durée de 9 années entières et consécutives ayant commencé à courir au 1^{er} mars 2013 pour se terminer le 28 février 2022.

Ledit bail a été suivi d'un avenant sous seing privé signé en date à AYTRE du 19 avril 2013 ayant pour objet de porter le montant du loyer annuel HORS TAXES de SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET QUATRE VINGTS CENTIMES (16.666,80 euros TTC)

que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTIMES (1.388,90 euros HT).

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Etant ici précisé que le bailleur ayant opté pour l'application au bail de la T.V.A., le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

Le Bénéficiaire dispense le Notaire Soussigné d'avoir à rapporter les stipulations du bail et de l'avenant susvisés déclarant parfaitement les connaître par suite de la remise qu'il lui en a été faite par le Promettant.

Est annexée aux Présentes la copie dudit bail et de l'avenant du 19 avril 2013.

Annexe : bail et avenant LA MIE BERTIN

7.1.2. EN CE QUI CONCERNE LE BAIL COMMERCIAL CONCLU AVEC LA SOCIÉTÉ DÉNOMMÉE SNC PETIT SUR L'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE

Le Promettant déclare qu'un local commercial comprenant un magasin et annexes d'une surface de 94,21 m² est actuellement loué pour un usage de Tabac presse loterie, timbres poste et fiscaux, bimbelerie, pellicule photos, piles cartes téléphone, papeterie, carterie, librairie, panini, confiserie cartes bus, articles fumeurs, vente à emporter de boissons alcoolisées et non alcoolisées à l'exclusion de toute autre même temporairement.

En vertu d'un bail commercial à la société dénommée **SNC PETIT**, Société en nom collectif au capital de 10000,00 €, dont le siège est à AYTRE (17440), PLACE DES GRANDS PRES , identifiée au SIREN sous le numéro 882982994 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE . (ci-après le « Locataire »).

Ledit bail ayant été conclu suivant acte reçu par Maître Peter SIMON, Notaire à LA ROCHELLE le 20 juillet 2020 pour une durée de 9 années entières et consécutives ayant commencé à courir au 20 juillet 2020 pour se terminer le 19 juillet 2029.

Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (7 537,20 EUR) HORS TAXE que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de SIX CENT VINGT-HUIT EUROS ET DIX CENTIMES (628,10 EUR) HORS TAXES chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Etant ici précisé que le bailleur ayant opté pour l'application au bail de la T.V.A., le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

Le bénéficiaire dispense le Notaire Soussigné d'avoir à rapporter les stipulations dudit bail déclarant parfaitement les connaître par suite de la remise qu'il lui en a été faite par le Promettant.

Est annexée aux Présentes la copie dudit bail.

Annexe : Bail SNC PETIT

Le Bénéficiaire rappelle que le caractère libre des Biens au plus tard à la date de signature des Actes de Vente constitue un des éléments essentiels de la Promesse, et une Condition Suspensive des Présentes.

A ce titre, le Promettant s'engage à régulariser avec les sociétés dénommées LA MIE BERTIN et la SNC PETITet intervention du Bénéficiaire des protocoles transactionnels de résiliation des baux commerciaux sous conditions suspensives dans le cadre de transferts- les Locataires actuels étant intéressés pour acquérir des nouveaux locaux ou louer des nouveaux locaux dans la Tranche 2 du Programme de Construction .

A cet égard, le Bénéficiaire s'engage d'ores et déjà aux termes des Présentes à réaliser dans la Tranche 2 deux locaux d'une superficie égale ou supérieure à celle des locaux actuellement objets des baux commerciaux visés aux Articles 7.1.1 et 7.1.2 savoir :

- Un local d'au moins 213 m² de surface utile pour l'exploitation par la société dénommée « LA MIE BERTIN ».
- Et un local d'au moins 94,21 m² de surface utile pour l'exploitation par la société dénommée « SNC PETIT ».

Lesdits protocoles transactionnels devront prévoir une libération des locaux sans condition ni réserve impérativement pour une date antérieure à la date de réalisation de l'Acte de Vente de la Tranche 3, à charge pour le Bénéficiaire, de payer directement aux Locataires le montant de l'indemnité de déménagement s'élevant à la **somme maximale** de :

- CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150.000,00 euros HT) pour la société **LA MIE BERTIN** majorée de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il sera dit ci-après,

- CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50.000,00 euros HT) pour la société **SNC PETIT** majorée de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il sera dit ci-après.

~~Etant ici précisé que le Prix de Vente tient compte de la prise en charge par le Bénéficiaire du paiement de l'indemnité de déménagement des Locataires, laquelle somme Cette somme, payée en sus du Prix de vente, constituant constitue par ailleurs~~ une charge augmentative du prix ainsi que précisé à l'Article 11.3.

Le Promettant s'engage à produire au Bénéficiaire avant la date de signature de l'Acte de Vente de la Tranche 3, les justificatifs du départ effectif des Locataires.

7.2. AFFECTATION

Le Promettant déclare que les Biens sont actuellement à usage de terrain à bâtir, de cantine scolaire et de commerces ou services.

Le Bénéficiaire déclare qu'il entend les affecter au Projet de Construction visé à l'Article 4.1.1 des Présentes.

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

8. DIVISIONS CADASTRALES ET EFFET RELATIF

8.1. INFORMATION SUR LES DIVISIONS CADASTRALES

Pour la compréhension de l'effet relatif, il est ici précisé que :

1/

- la parcelle cadastrée section AL numéro 273 provient de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 241 aux termes d'un document d'arpentage n°1893 D, établi par la société GEOUEST SUSSET & ASSOCIES, sis à LA ROCHELLE (17000), 22 Rue Eugène Thomas, le 24 décembre 2013 publié à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE le 30 juillet 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 6 aout 2014 volume 2014 P numéro 5762.

- la parcelle cadastrée section AL numéro 272 provient de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 244, aux termes d'un document d'arpentage n°1893 D, établi par la société GEOUEST SUSSET & ASSOCIES, sis à LA ROCHELLE (17000), 22 Rue Eugène Thomas, le 24 décembre 2013 publié à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE le 30 juillet 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 6 aout 2014 volume 2014 P numéro 5762.

- la parcelle cadastrée section **AL numéro 307** provient de la division de la parcelle cadastrée section **AL numéro 245** aux termes d'un document d'arpentage n°1814 Z, établi par la société GEOUEST SUSSET & ASSOCIES, sis à LA ROCHELLE (17000), 22 Rue Eugène Thomas, le 24 décembre 2013 publié à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE le 30 juillet 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 6 aout 2014 volume 2014 P numéro 5762.

- la parcelle cadastrée section **AL numéro 276** provient de la division de la parcelle cadastrée section **AL numéro 246** aux termes d'un document d'arpentage n°1814 Z, établi par la société GEOUEST SUSSET & ASSOCIES, sis à LA ROCHELLE (17000), 22 Rue Eugène Thomas, le 24 décembre 2013 publié à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE le 30 juillet 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 6 aout 2014 volume 2014 P numéro 5762.

- la parcelle cadastrée section **AL numéro 297** provient de la division de la parcelle cadastrée section **AL numéro 236** aux termes d'un document d'arpentage n°1814 Z, établi par la société GEOUEST SUSSET & ASSOCIES, sis à LA ROCHELLE (17000), 22 Rue Eugène Thomas, le 24 décembre 2013 publié à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE le 30 juillet 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 6 aout 2014 volume 2014 P numéro 5762.

2/

-Que les parcelles alors cadastrées section **AL numéros 241 à 244** proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section **AL numéro 196**, aux termes d'un procès-verbal de cadastre n°1802 en date du 24 septembre 2013, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 25 septembre 2013, volume 2013P, numéro 7068.

-Que les parcelles alors cadastrées section **AL numéros 245 et 246** proviennent de la division de la parcelle alors cadastrée section AL numéro 229, aux termes d'un procès-verbal de cadastre n°1802 en date du 24 septembre 2013, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 25 septembre 2013, volume 2013P, numéro 7068.

Que la parcelle alors cadastrée section AL numéro 229 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AL numéro 212, aux termes d'un procès-verbal de cadastre n°1551 (2) en date du 5 mai 2006, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 5 mai 2006, volume 2006P, numéro 4060.

Que la parcelle alors cadastrée section AL numéro 212 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AL numéro 207 ; division constatée au sein d'un acte reçu par Maître CHAUDUN, notaire à LA ROCHELLE, le 8 juillet 1994, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 30 août 1994, volume 1994P, numéro 5307.

Que la parcelle alors cadastrée section AL numéro 207 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section AL numéro 192, aux termes d'un procès-verbal de cadastre en date du 16 juin 1993, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 22 juin 1993, volume 1993P, numéro 3508.

Que la parcelle alors cadastrée section AL numéro 192 provient de la division de la parcelle alors cadastrée section **AL numéro 45**, division constatée au sein d'un acte administratif en date du 20 décembre 1988, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 février 1993, volume 1993P, numéro 906.

- Que les parcelles alors cadastrées **section AL numéros 236**, 237 et 238 proviennent de la division de la parcelle alors cadastrée section AL numéro 235, aux termes d'un procès-verbal de cadastre n°1802 en date du 24 septembre 2013, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 25 septembre 2013, volume 2013P, numéro 7068.

Que la parcelle alors cadastrée section AL numéro 235 provient de la réunion des parcelles alors cadastrées section **AL numéros 22, 31 à 35, 40 et 202**, aux termes d'un procès-verbal de cadastre n°1800 en date du 2 avril 2012, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 4 avril 2012, volume 2012P, numéro 3382.

8.2. EFFET RELATIF

8.2.1. CONCERNANT L'IMMEUBLE ANCIENNEMENT CADASTRÉ SECTION AL NUMÉRO 31, 32 ET 34 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DIERES MONPLAISIR notaire à LA ROCHELLE le 29 mars 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 4 avril 2011, volume 2011P, numéro 3233.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 28 juillet 2011 et publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 3 août 2011 volume 2011P numéro 6723.

8.2.2. CONCERNANT LES IMMEUBLES ANCIENNEMENT CADASTRÉS SECTION AL NUMÉRO 196, 33, 40, 35 ET 202 :

Acte administratif en date du 20 décembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 février 1993, volume 1993P, numéro 906.

8.2.3. CONCERNANT L'IMMEUBLE ANCIENNEMENT CADASTRÉ SECTION AL NUMÉRO 45 :

L'immeuble appartient au domaine privé de la Commune d'AYTRE depuis des temps immémoriaux et non publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE.

8.2.4. CONCERNANT L'IMMEUBLE ANCIENNEMENT CADASTRÉ SECTION AL NUMÉRO 22 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 6 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 3 janvier 1955, volume 2843, numéro 5.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 9 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 janvier 1955, volume 2843, numéro 50.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 4 décembre 1954, le 6 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 janvier 1955, volume 2843, numéro 53.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 6 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 janvier 1955, volume 2843, numéro 54.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 22 novembre, le 8 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 janvier 1955, volume 2843, numéro 57.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 6 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 janvier 1955, volume 2844, numéro 3.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 10 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 7 février 1955, volume 2847, numéro 58.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 6 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 janvier 1955, volume 2844, numéro 5.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 6 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 janvier 1955, volume 2844, numéro 9.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 6 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 janvier 1955, volume 2844, numéro 8.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 26 juin 1959, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 9 octobre 1959, volume 3113, numéro 1.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 6 décembre 1954 et le 22 décembre 1954, dont une copie authentique a été transcrite au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 10 janvier 1955, volume 2843, numéro 55.

8.2.5. CONCERNANT L'IMMEUBLE CADASTRÉ SECTION AL NUMÉRO 217

[...]

**8.3. DOMANIALITÉ DES BIENS-
DÉSAFFECTATION DE PRINCIPE DES
BIENS**

Les Biens étant actuellement affectés à l'usage du public ou à un service public, une délibération du Conseil Municipal de la Commune d'AYTRE en date du [...] a autorisé le principe de la désaffectation des BIENS

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

Un extrait certifié conforme du registre des délibérations demeure ci- joint et annexé aux Présentes.

Annexe : Délibération déclassement de principe

Sont érigés en Conditions Suspensives à l'Article 13.2.3 des Présentes :

- le caractère définitif de la délibération de la Commune d'AYTRE autorisant la signature des Présentes au visa de l'article L3112-4 du CG3P et le principe de désaffectation de principe des BIENS
- Ainsi la délibération de la Commune d'AYTRE purgée de tous recours, retrait constatant la désaffectation et prononçant le déclassement desdits BIENS au plus tard **QUATRE (4) MOIS** avant les dates prévisionnelles de signature fixées à l'Article 9.1 pour chacune des Tranches.

Par ailleurs, la désaffectation et le déclassement effectif et régulier des BIENS du domaine public communal constituent une Condition Essentielle et Déterminante du consentement du Bénéficiaire à l'acquisition de chaque Tranche.

9. DUREE DE LA PROMESSE – REALISATION – CARENCE- EXECUTION FORCEE

9.1. DÉLAIS

Ainsi qu'il a été plus amplement développé en l'Exposé, le Projet de construction devant être réalisé par Tranches, la Promesse est consentie pour les délais visés dans le Calendrier prévisionnel visé à l'Article 4.1.3 à 17 heures, en fonction de la Tranche concernée :

Tranche 1, correspondant à une emprise de 3.549 m² permettant la réalisation de l'ilot 1 (avec le foncier d'HABITAT 17) et correspondant à

- 84 m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 243
- 307m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 272
- 2.837 m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 273
- 35m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 276
- 125 m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 297
- 161m² à prélever sur le domaine public non cadastré

Tranche 2, correspondant à une emprise de 7.473 m² à prélever et permettant la réalisation de l'ilot 2 (avec le foncier d'HABITAT 17) et correspondant à :

- 5379 m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 273
- 2094 m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 307

Tranche 3, correspondant à une emprise de 7.147 m² et permettant la réalisation des ilots 3 et 4 (avec le foncier d'HABITAT 17) et correspondant à

- 681m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 217
- 1.212 m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 272
- 4.603 m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 273
- 250 m² environ à prélever sur la parcelle cadastrée section AL numéro 297
- 401 m² à prélever sur le domaine public non cadastré

Chaque délai pouvant éventuellement être prorogé dans les hypothèses définies à l'Article 9.2 « Prorogation de la Promesse » et ce, dans les conditions précisées aux termes de chaque Article auquel il est, le cas échéant, renvoyé.

Toute prorogation de délai pour l'une des Tranches entrainera une prorogation de délai identique et automatique pour les autres Tranches.

Toutefois si, à l'expiration du délai de validité de la Promesse pour chaque Tranche, le notaire rédacteur de l'Acte de Vente n'était pas en possession des pièces nécessaires à la levée des Conditions Suspensives et/ ou à celle des Conditions Essentielles et Déterminantes, le Délai serait automatiquement prorogé pour les trois Tranches de **trente (30) Jours Ouvrés**.

En cas de carence du Promettant pour la réalisation de l'une des Ventes, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration du délai de validité (éventuellement prorogé) de la Promesse de la Tranche concernée ci-dessus fixé ainsi que de l'expiration du délai de validité (éventuellement prorogé) des autres Tranches.

9.2. PROROGATIONS DE LA PROMESSE

1/ Le Notaire Soussigné informe les Parties, qu'en vertu des dispositions de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, complétées par les articles R213-7 et D. 213-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain a la faculté :

- d'adresser au propriétaire « *une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière* » ;
- de demander à visiter le Bien dans des conditions fixées par décret.

A cet effet, le Promettant donne mandat au Notaire Soussigné à l'effet de recevoir et de répondre à toutes notifications et/ou demandes de documentation émanant du titulaire du droit de préemption. Le Promettant s'engage à transmettre à première demande au Notaire Soussigné tous documents complémentaires et tous éléments permettant à ce dernier de répondre aux demandes du titulaire du droit de préemption.

Concernant le droit de visite il est ici précisé qu'il incombe au Promettant de prendre position, de faire connaître sa décision au titulaire du droit de préemption dans les formes prescrites par le Code de l'urbanisme et d'en informer le Notaire Soussigné.

En cas de visite des Biens par le titulaire du droit de préemption, le Promettant s'engage à transmettre audit Notaire Soussigné une copie du constat contradictoire de visite.

Le délai dont dispose le titulaire du droit de préemption pour faire connaître sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de pièces complémentaires susvisées ou de la demande de visite des Biens. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, de la visite des Biens, du refus de la visite des Biens par le propriétaire qu'il soit tacite ou exprès ou de la renonciation à la demande de visite des Biens par le titulaire du droit de préemption

Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Le Notaire Soussigné informera, de son côté, les Parties de toute prorogation de ladite Promesse résultant d'une demande de documents complémentaires ou de visite émanant du titulaire du droit de préemption.

Par conséquent, les Parties conviennent expressément que dans l'hypothèse où, à la date de réalisation de la Promesse de la Tranche concernée indiquée ci-dessus le droit de préemption urbain n'aurait pas été encore purgé, en raison de l'exercice par son titulaire des facultés qui lui sont offertes par application de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme susvisé, elles se rencontreront à l'effet de déterminer ensemble les modalités de poursuite des Présentes. Le Bénéficiaire pourra notamment se prévaloir de l'exercice de l'un de ces droits ou de l'une de ces facultés pour revendiquer la caducité de tout ou partie de la Promesse (c'est à dire uniquement de la Tranche concernée ou de l'ensemble des tranches), sans indemnité.

2/ Lors du dépôt des demandes d'autorisations administratives permettant la réalisation du Projet de Construction et en cas de demande particulière de ladite autorité entraînant une période de pré-étude plus longue, ces Délais seraient automatiquement prorogés dans les conditions prévues à l'Article 13.3.5 des Présentes.

3/ De plus, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire aurait à ces dates déposé les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire notamment) nécessaires à la réalisation de son Projet de Construction, mais qu'il ne les aurait pas obtenues ou que ces dites autorisations ne seraient pas purgées de tous recours des tiers, déféré préfectoral, opposition annulation ou retrait, ces Délais seraient automatiquement prorogés dans les conditions prévues à l'Article 13.3.5 des Présentes.

4/ De même, dans l'hypothèse où, à ces Dates, un diagnostic archéologique aurait été prescrit mais que ses résultats ne seraient pas encore connus ou ne seraient pas définitifs, ces Délais seraient alors automatiquement prorogés dans les conditions prévues à l'Article 13.3.8, sans qu'il y ait lieu à aucune formalité, hormis la simple information du Promettant.

5/ En dernier lieu dans l'hypothèse où la consultation pour marchés de travaux opérée par le Bénéficiaire serait déclarée infructueuse à la date d'acquisition de la première Tranche de foncier, les Délais seraient automatiquement prorogés d'une durée de quatre (4) mois afin de permettre au Bénéficiaire de relancer une consultation dans un délai de quatre (4) mois à compter de la notification au Promettant de la consultation infructueuse dûment justifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de carence du Promettant pour la réalisation des Ventes, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la Promesse ci-dessus fixée.

9.3. 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.

9.4. RÉALISATION

La réalisation de la Promesse aura lieu :

- **soit par la signature de l'Acte de Vente de la Tranche concernée**, accompagnée du paiement du Prix et du versement des Frais par virement dans le Délai ;

- **soit par la Levée d'Option de la Tranche concernée** faite par le Bénéficiaire dans le même Délai, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'Acte de Vente au plus tard dans les **quinze (15) Jours Ouvrés** suivant la Levée d'Option, d'une somme correspondant, pour la Tranche concernée :

- o au Prix stipulé payable comptant,
- o à la provision sur frais d'Acte de vente et de prêt éventuel,
- o à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- o et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du Bénéficiaire est attirée sur les points suivants :

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

La signature de l'Acte de Vente de la Tranche concernée ne pourra donc pas avoir lieu plus de **quinze (15) Jours Ouvrés** après le Délai de la Tranche concernée.

Cette Levée d'Option sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, acte d'huissier, ou acte remis contre récépissé, auprès du Notaire Soussigné ; l'écrit contenant la Levée d'Option devra lui parvenir au plus tard le jour d'expiration du Délai de la Tranche concernée. A défaut de versement l'option sera considérée comme non levée par le Bénéficiaire.

De convention expresse entre les Parties, la seule manifestation par le Bénéficiaire de sa volonté d'acquiescer par la Levée d'Option n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du Promettant et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du Promettant sur les Biens , ce transfert ne devant résulter que d'un acte de vente constatant le paiement du Prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement de défaut de cette réalisation par acte authentique.

Au cas où le Bénéficiaire refuserait de signer l'Acte de Vente ou ne lèverait pas l'option dans le Délai, avec paiement des Prix et des Frais comme ci-avant indiqué, le Bénéficiaire sera de plein droit déchu du bénéfice de la Promesse de la Tranche concernée le jour de l'expiration du Délai, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du Promettant, qui disposera alors librement des Biens nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le Bénéficiaire.

Il est ici rappelé que le Projet de Construction du Bénéficiaire doit s'asseoir sur le terrain objet des Présentes ainsi que sur des terrains riverains. Les Présentes sont donc indivisibles de l'acquisition par le Bénéficiaire des parcelles visées à l'Article 4.3.

Etant ici précisé que la parcelle appartenant à HABITAT 17 cadastrée section AL numéros 194 sera acquise dans le cadre de l'acquisition de la Tranche 1, si elle intervient.

Etant ici précisé que les parcelles appartenant à HABITAT 17 cadastrées section AL numéros 190 et 193 seront acquises dans le cadre de l'acquisition de la Tranche 2, si elle intervient.

Etant ici précisé que les parcelles appartenant à HABITAT 17 cadastrées section AL numéros 271 et 274 seront acquises dans le cadre de l'acquisition de la Tranche 3, si elle intervient.

En conséquence il est ici précisé que la Levée d'Option qui sera effectuée par le Bénéficiaire, le sera nécessairement sous la Condition Essentielle et Déterminante de l'acquisition définitive par acte authentique des terrains voisins des Biens de la Tranche concernée et constituant l'assiette de sa Tranche de Projet comme il est dit dans l'exposé. Les Parties conviennent expressément que la Levée d'Option sera automatiquement effectuée sous le bénéfice de cette condition même si la lettre de Levée d'Option ne le rappelait pas.

Chaque Acte de Vente sera reçu par l'un des notaires de l'Office notarial dénommé en tête des Présentes.

9.5. CARENCE DU PROMETTANT

Si, à l'expiration du Délai d'acquisition de la Tranche concernée, le cas échéant prorogé dans les conditions prévues aux Articles visés ci-dessus, la Vente de la Tranche concernée n'était pas réalisée du fait du Promettant, le Bénéficiaire, après avoir versé au Notaire Soussigné les Prix et des Frais dans les conditions prévues à l'Article 9.4 « Réalisation » (ou, si le Prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du Prix payable de ses deniers personnels et aux Frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du Prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même Notaire dans un délai maximum de **dix (10) Jours Ouvrés**.

Faute par le Promettant de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut qui pourra, à la demande du Bénéficiaire, être publié au service de publicité foncière compétent.

9.6. CLAUSE D'EXÉCUTION FORCÉE

Il est ici rappelé qu'il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil. Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

1°) Le Promettant a, pour sa part, définitivement consenti à la Vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du Bénéficiaire aux conditions des Présentes ; Le Promettant ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente Promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur les Biens, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du Bénéficiaire, ni détérioration aux Biens.

Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du Promettant. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des Présentes si bon semble au Bénéficiaire.

2°) Par les Présentes, les Parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du Bénéficiaire indépendamment du comportement du Promettant.

3°) Toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la Promesse en tant que telle par le Bénéficiaire, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le Promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'Indemnité d'Immobilisation.

4°) La Levée d'Option par le Bénéficiaire, pour la Tranche concernée, effectuée dans les conditions stipulées à l'Article « 9.4 Réalisation», engageant irrévocablement ce dernier à acquérir, le Promettant pourra également poursuivre l'exécution forcée de la Vente par voie judiciaire, en tant que de besoin et conformément à l'article 1221 du Code civil, qui dispose que « *le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier,* », sous réserve de la réalisation de la Condition Essentielle et Déterminante de concomitance de l'acquisition des terrains appartenant à l'établissement dénommé HABITAT 17 visées à l'Article 4.3.

En cas de refus par le Promettant de réaliser la Vente, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la Vente de la Tranche concernée.

10. PROPRIETE – JOUISSANCE

10.1. PROPRIÉTÉ

Si la Vente de la Tranche concernée se réalise, le Bénéficiaire sera propriétaire des Immeubles de la Tranche concernée le jour de la signature de l'Acte de Vente.

10.2. JOUISSANCE

Le Bénéficiaire aura la jouissance des Immeubles de la Tranche concernée le jour de la signature de l'Acte de Vente par la prise de possession réelle, les Immeubles devant être libres de toute location ou occupation quelconque, débarrassés de tous biens meubles, matériel, matériaux, gravats, déchets qui auraient pu y être entreposés objets quelconques encombrants non compris aux Présentes.

Le Promettant s'engage expressément à éviter tout « squatt » des Immeubles et plus généralement toute occupation non autorisée, qui retarderait le démarrage du futur chantier après la complète libération des lieux. Il évitera également tout agissement entraînant des dégradations sur les Immeubles empêchant la jouissance des Immeubles dans des conditions normales.

En cas d'occupation des Immeubles par des occupants précaires ou illégaux, le Promettant devra présenter au Bénéficiaire préalablement à la signature des Actes de Vente, les documents justifiant de la libération effective et complète des Immeubles. Le Promettant s'engage à faire son affaire personnelle de toute éviction éventuelle et de toutes les charges en résultant, et notamment du paiement de toute éventuelle indemnité, notamment d'éviction ou de transfert.

Préalablement à la signature de chaque Acte de Vente, un état des lieux amiable et contradictoire pourra être établi entre les Parties, à la demande du Bénéficiaire.

Le Promettant s'engage à ne pas entreposer ou laisser entreposer d'objet supplémentaire une fois ces états des lieux réalisés.

Le caractère libre des Biens constitue une Condition Essentielle et Déterminante pour le Bénéficiaire sans laquelle il n'aurait pas signé la présente Promesse.

11. PRIX

11.1. MONTANT DU PRIX

La Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le Prix de **DEUX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (2 951 000,00 EUR)**

Ainsi qu'il a été indiqué à l'Article 9.1, la réalisation des Présentes s'opérera par trois Actes de vente entraînant ainsi la ventilation du Prix de Vente suivante :

- A concurrence de **TROIS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (372.000,00 euros)** représentant ainsi 12,61% du Prix de Vente pour le premier Acte de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 1.
- A concurrence de **UN MILLION DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (1.231.000,00 euros)** représentant ainsi 41,71% du Prix de Vente pour le deuxième Acte de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 2
- A concurrence de **UN MILLION TROIS CENT QUARANTE HUIT MILLE EUROS (1.348.000,00 euros)** représentant ainsi 45,68 % du Prix de Vente pour le troisième Acte de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 3.

~~APPLICATION TVA SUR PRIX
TOTAL~~

~~Le Promettant déclare avoir acquis les parcelles composant les Biens avec d'autres, dont certaines ont été divisées depuis, et ne pas être en mesure à ce jour soit d'établir le régime de TVA applicable à l'époque de ces acquisitions soit de calculer le montant de la marge, certaines de ces parcelles n'ayant pas ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par ses soins.~~

~~Conformément au bulletin officiel en date du 15 septembre 2014 (BOI-TVA-IMM-10-20-10-20160302) lorsque le cédant n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions de qualification fiscale il est entré en possession de tout ou partie du bien en cause, il y a lieu — si l'opération est imposée — de soumettre l'ensemble de la cession à taxe sur le prix total.~~

~~L'assiette et le taux de la TVA seront déterminés selon les règles en vigueur le jour de la signature de l'Acte de Vente, et elle sera intégralement acquittée par le Bénéficiaire devenu Acquéreur le même jour.~~

~~A cet égard, en cas de changement dans les modalités de calcul de la TVA, le montant du Prix de Vente sera maintenu, seule la TVA s'y ajoutant devant faire l'objet d'un ajustement le cas échéant.~~

11.2. EXIGIBILITÉ DU PRIX

Pour chacun des Actes de Vente, le Prix de Vente sera payé comptant le jour de la signature des actes authentiques de vente.

Les Parties soumettent formellement la réalisation des Présentes et le transfert de la propriété de chaque Tranche, au paiement, par le Bénéficiaire, au plus tard au moment de l'Acte de Vente de la Tranche concernée, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation pour la Tranche concernée.

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

11.3. CHARGE AUGMENTATIVE DU PRIX
- OBLIGATION PAR LE BÉNÉFICIAIRE
DE PRENDRE À SA CHARGE
L'INDEMNITÉ DE DÉMÉNAGEMENT
DES LOCATAIRES COMMERCIAUX

Afin que les Biens soit vendus libres de toute location et occupation, les Parties rappellent que des protocoles transactionnels de résiliation des baux commerciaux sous conditions suspensives, dans le cadre de transferts entre le Promettant et d'une part, LA MIE BERTIN et d'autre part, la SNC PETIT seront régularisés avec intervention du Bénéficiaire sous diverses conditions suspensives.

Pour la parfaite compréhension des Présentes, il est précisé que le Bénéficiaire agissant en tant qu' «Intervenant» auxdits protocoles de résiliation des baux commerciaux dans le cadre de transferts s'est engagé audit acte en cas de réalisation des conditions suspensives, à prendre à sa charge, en qualité de tiers payeur, les indemnités de déménagement suivantes :

- **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150.000,00 euros HT)** pour la société **LA MIE BERTIN** majorée de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il sera dit ci-après,
- **CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50.000,00 euros HT)** pour la société **SNC PETIT** majorée de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il sera dit ci-après.

Mis en forme : Surlignage

Le Promettant s'engage à régulariser les actes de résiliation définitive ou de transfert avant la signature de l'Acte de Vente de la Tranche concernée, en accord avec l'Intervenant, de telle sorte que les Immeubles de la Tranche concernée soient libres de toute location et occupation ce jour là.

ÉVALUATION DE LA CHARGE AUGMENTATIVE DU PRIX

Le respect de l'obligation sus-visée étant une condition des Présentes, les Parties déclarent être parfaitement informées que cet engagement doit être analysé comme une charge augmentative du prix.

Ladite charge augmentative du prix étant évaluée au montant de l'indemnité de déménagement majorée de la TVA au taux en vigueur à la date de ce jour, savoir **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (240.000,00 euros TTC) maximum au global.**

11.4. VERSEMENTS DIRECTS

Le Notaire Soussigné informe le Bénéficiaire que tout versement effectué directement par lui au Promettant avant les constatations authentiques de la réalisation des Présentes, s'effectuera à ses risques.

11.5. 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.

12. INDEMNITE D'IMMOBILISATION

12.1. MONTANT

En considération de la Promesse et en contrepartie du préjudice qui pourrait résulter pour le Promettant de la non signature des Actes de Vente ou de Levée d'Option par le seul fait du Bénéficiaire, toutes les Conditions Suspensives et les Conditions Essentielles et Déterminantes ayant été réalisées, et notamment pour réparer forfaitairement le préjudice résultant de l'immobilisation des Biens, les Parties conviennent de fixer le montant de l'Indemnité à la somme de :

- **18.600 euros** correspondant à 5% du Prix de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 1.
- **61.550 euros** correspondant à 5% du Prix de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 2.
- **67.400 euros** correspondant à 5% du Prix de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 3.

L'Indemnité sera acquise, selon la Tranche concernée, au Promettant quelle que soit la date de la renonciation du Bénéficiaire son montant n'étant pas fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

12.2. REMISE DE CAUTIONS BANCAIRES

Le versement de l'Indemnité due au Promettant par le Bénéficiaire au cas de non réalisation sera garanti par la remise ~~au plus tard dans le délai de DEUX (2) mois de la Promesse~~ entre les mains du Notaire Soussigné pour le compte du Promettant, de trois engagements de caution d'un établissement financier ayant une représentation juridique ou un établissement financier agréé en France bénéficiant d'un agrément ACPR. Ledit établissement financier devant s'engager par ces cautions, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au Promettant au cas de défaillance du Bénéficiaire l'Indemnité, les sommes de :

- **18.600 euros** correspondant à 5% du Prix de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 1.
- **61.550 euros** correspondant à 5% du Prix de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 2.
- **67.400 euros** correspondant à 5% du Prix de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 3.

Lesdits engagements de caution seront respectivement remis comme suit :

- Pour la caution garantissant la somme de 18.600 euros : à la date du dépôt du permis de construire portant sur la Tranche 1 telle que visée à l'Article 4.1.3
- Pour la caution garantissant la somme de 61.550 euros : à la date du dépôt du permis de construire portant sur la Tranche 2 telle que visée à l'Article 4.1.3
- Pour la caution garantissant la somme de 67.4000 euros : à la date du dépôt du permis de construire portant sur la Tranche 3 telle que visée à l'Article 4.1.3

Le Promettant accepte ainsi que la Promesse soit consentie pour une période gratuite, soit sans charge d'indemnité d'immobilisation pour le délai courant à compter de ce jour jusqu'à la date ci-dessus convenue.

- les engagements de caution devront pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du :
- 31 mars 2028 pour le cautionnement remis dans le cadre de la Tranche 1 ;
 - 31 mars 2029 pour le cautionnement remis dans le cadre de la Tranche 2 ;
 - 30 juin 2030 pour le cautionnement remis dans le cadre de la Tranche 3 ;
 - soit à l'expiration d'un délai de **TROIS (3) mois** à compter des dates prévues pour la signature des Actes de Vente telles que fixées dans le Calendrier visé à l'Article 4.1.3

En cas de prorogation de chaque Tranche de la Promesse au-delà dudit délai de **TROIS (3) mois**, le Bénéficiaire s'engage d'ores et déjà aux termes des Présentes à remettre une caution identique dès le quatre-vingt-onzième jour (91ème) jour. La nouvelle caution devra pouvoir être mise en jeu jusqu'à la date expirant **UN (1) Mois** après l'expiration de la Promesse prorogée pour le Tranche concernée.

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir lesdites cautions dans les délais impartis, il aura la faculté d'effectuer par la comptabilité du Notaire Soussigné, dans les mêmes délais, le versement de sommes correspondant au montant de l'indemnité, soit la somme de :

- **18.600 euros** correspondant à 5% du Prix de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 1.
- **61.550 euros** correspondant à 5% du Prix de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 2.

- **67.400 euros** correspondant à 5% du Prix de Vente portant sur le foncier permettant la réalisation de la Tranche 3.

➤ **Dans l'hypothèse** où le Bénéficiaire n'aurait remis au Notaire Soussigné, ni une seule des cautions bancaires dans les conditions visées ci-dessus, ni à défaut de caution bancaire, les sommes susvisées aux dates convenues, et ce, **HUIT (8) Jours Ouvrés** après une mise en demeure adressée au Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant sera délié de toute obligation et sans indemnité de part **ni d'autre.**

Les Parties conviennent que pendant toute la durée de validité des Présentes, le Bénéficiaire aura la faculté de substituer aux cautions bancaires visées ci-dessus, le versement des sommes susvisées en la comptabilité du Notaire Soussigné, dans le même délai, lesquelles viendront s'imputer sur le Prix de vente de chaque Tranche en cas de réalisation.

Précision étant ici faite que les Parties conviennent que le sort de l'Indemnité sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées, étant précisé que le terme de « Bénéficiaire » désigne également son substitué, le cas échéant :

**12.3. POUR CE QUI CONCERNE
L'INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION DE LA
TRANCHE 1 :**

1°) En cas de réalisation de la Vente de la Tranche 1 dans les conditions visées à l'Article 9.4 « REALISATION », l'Indemnité s'imputera sur le Prix de la Tranche 1 et à défaut sur les Frais.

Dans l'hypothèse où la Vente de la Tranche 1 serait financée intégralement par un prêt bancaire, l'Indemnité s'imputera à due concurrence sur les Frais et le solde sera restitué au Bénéficiaire.

2°) En cas de non réalisation de la Promesse de la Tranche 1 dans les conditions visées à l'Article 9.4 « REALISATION », alors que toutes les Conditions Suspensives et les Conditions Essentielles et Déterminantes auront été réalisées ou considérées comme telles, l'Indemnité de la Tranche 1 sera acquise de plein droit au Promettant à titre de dommages et intérêts forfaitairement fixés pour la réparation du préjudice subi et, ce quelle qu'ait été la durée de l'immobilisation du Bien.

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au Promettant même si le Bénéficiaire, ou son substitué, faisait connaître sa décision de ne pas acquérir dans le Délai. En aucun cas, cette somme ne fera l'objet d'une répartition *prorata temporis*, dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

3°) En cas de non réalisation de la Promesse de la Tranche 1 du fait du Promettant dans l'hypothèse prévue à l'Article 9.5 « CARENCE », l'Indemnité de la Tranche 1 sera restituée au Bénéficiaire, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des Présentes, dès lors qu'il aura, dans le procès-verbal, renoncé à poursuivre la réalisation de la Vente de la Tranche 1.

4°) Au cas de non réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Essentielles et Déterminantes et / ou des Conditions Suspensives de la Tranche 1 stipulées aux Présentes (étant précisé que le Bénéficiaire ne pourra se prévaloir ici de la non réalisation d'une Condition Suspensive à laquelle il aurait expressément renoncé) ou en cas d'application des dispositions de l'Article 20.3 « SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES», l'Indemnité de la Tranche 1 sera restituée au Bénéficiaire, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des Présentes lequel autorise expressément cette compensation.

**12.3. POUR CE QUI CONCERNE
L'INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION DE LA
TRANCHE 2 :**

1°) En cas de réalisation de la Vente de la Tranche 2 dans les conditions visées à l'Article 9.4 « REALISATION », l'Indemnité s'imputera sur le Prix de la Tranche 2 et à défaut sur les Frais.

Dans l'hypothèse où la Vente de la Tranche 2 serait financée intégralement par un prêt bancaire, l'Indemnité s'imputera à due concurrence sur les Frais et le solde sera restitué au Bénéficiaire.

2°) En cas de non réalisation de la Promesse de la Tranche 2 dans les conditions visées à l'Article 9.4 « REALISATION », alors que toutes les Conditions Suspensives et les Conditions Essentielles et Déterminantes auront été réalisées ou considérées comme telles, l'Indemnité de la Tranche 2 sera acquise de plein droit au Promettant à titre de dommages et intérêts forfaitairement fixés pour la réparation du préjudice subi et, ce quelle qu'ait été la durée de l'immobilisation du Bien.

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au Promettant même si le Bénéficiaire, ou son substitué, faisait connaître sa décision de ne pas acquérir dans le Délai. En aucun cas, cette somme ne fera l'objet d'une répartition *pro rata temporis*, dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

3°) En cas de non réalisation de la Promesse de la Tranche 2 du fait du Promettant dans l'hypothèse prévue à l'Article 9.5 « CARENCE », l'Indemnité de la Tranche 2 sera restituée au Bénéficiaire, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des Présentes, dès lors qu'il aura, dans le procès-verbal, renoncé à poursuivre la réalisation de la Vente de la Tranche 2.

4°) Au cas de non réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Essentielles et Déterminantes et / ou des Conditions Suspensives de la Tranche 2 stipulées aux Présentes (étant précisé que le Bénéficiaire ne pourra se prévaloir ici de la non réalisation d'une Condition Suspensive à laquelle il aurait expressément renoncé) ou en cas d'application des dispositions de l'Article 20.3 « SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES», l'Indemnité de la Tranche 2 sera restituée au Bénéficiaire, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des Présentes lequel autorise expressément cette compensation.

**12.3. POUR CE QUI CONCERNE
L'INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION DE LA
TRANCHE 3 :**

1°) En cas de réalisation de la Vente de la Tranche 3 dans les conditions visées à l'Article 9.4 « REALISATION », l'Indemnité s'imputera sur le Prix de la Tranche 3 et à défaut sur les Frais.

Dans l'hypothèse où la Vente de la Tranche 3 serait financée intégralement par un prêt bancaire, l'Indemnité s'imputera à due concurrence sur les Frais et le solde sera restitué au Bénéficiaire.

2°) En cas de non réalisation de la Promesse de la Tranche 3 dans les conditions visées à l'Article 9.4 « REALISATION », alors que toutes les Conditions Suspensives et les Conditions Essentielles et Déterminantes auront été réalisées ou considérées comme telles, l'Indemnité de la Tranche 3 sera acquise de plein droit au Promettant à titre de dommages et intérêts forfaitairement fixés pour la réparation du préjudice subi et, ce quelle qu'ait été la durée de l'immobilisation du Bien.

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au Promettant même si le Bénéficiaire, ou son substitué, faisait connaître sa décision de ne pas acquiescer dans le Délai. En aucun cas, cette somme ne fera l'objet d'une répartition *pro rata temporis*, dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

3°) En cas de non réalisation de la Promesse de la Tranche 3 du fait du Promettant dans l'hypothèse prévue à l'Article 9.5 « CARENCE », l'Indemnité de la Tranche 3 sera restituée au Bénéficiaire, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des Présentes, dès lors qu'il aura, dans le procès-verbal, renoncé à poursuivre la réalisation de la Vente de la Tranche 3.

4°) Au cas de non réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Essentielles et Déterminantes et/ou des Conditions Suspensives de la Tranche 3 stipulées aux Présentes (étant précisé que le Bénéficiaire ne pourra se prévaloir ici de la non réalisation d'une Condition Suspensive à laquelle il aurait expressément renoncé) ou en cas d'application des dispositions de l'Article 20.3 « SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES », l'Indemnité de la Tranche 3 sera restituée au Bénéficiaire, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des Présentes lequel autorise expressément cette compensation.

13. 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 de la Tranche concernée, sauf si un délai d'accomplissement spécifique est prévu dans lesdites Conditions Suspensives.

13.1. BONNE FOI ET RAPPEL DU CARACTÈRE NON RÉTROACTIF DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Parties se reconnaissent expressément averties des dispositions des articles suivants du Code civil :

Article 1103 : « *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.* »

Article 1104 : « Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public. »

Article 1193 du Code Civil : « Les contrats ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise. »

Le Notaire Soussigné a rappelé également aux Parties les dispositions du 1^{er} alinéa de l'article 1304-3 du Code civil qui prévoit que "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

De convention expresse, les Parties s'accordent pour déroger :

o aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil qui prévoit qu'une partie est libre de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt tant que celles-ci ne sont pas accomplies. Par suite, les Parties conviennent que la Partie à qui une Condition Suspensive profite pourra y renoncer même après sa défaillance dans le Délai de la présente Promesse.

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

La renonciation à une Condition Suspensive ne saurait se présumer, elle ne pourra être qu'écrite et non équivoque. Le Bénéficiaire devra notifier au Promettant par courrier recommandée avec accusé de réception ou par courriel, la défaillance de la Condition Suspensive et, le cas échéant, sa renonciation avant expiration du Délai propre à chaque Tranche.

13.2. CONDITIONS SUSPENSIVES À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

13.2.1. DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

En cas d'exercice du droit de préemption/préférence/substitution sur l'une des Tranches, la Promesse sera caduque de plein droit pour la Tranche concernée et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire auquel devra être restitué dans un délai maximum de **dix (10) Jours Calendaires** de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration soit l'original de la caution bancaire remise soit la somme versée pour la Tranche concernée et ce, en application de l'Article 12.

En cas de préemption/préférence/substitution sur l'ensemble des Tranches, la Promesse sera caduque de plein droit en totalité et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire auquel devra être restitué dans un délai maximum de **dix (10) Jours Calendaires** de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, soit l'original de la caution bancaire remise soit la somme versée pour la Tranche concernée et ce, en application de l'Article 12.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Promettant qui mandate à cet effet son Notaire qui est ainsi chargé d'établir, de signer et de transmettre les notifications à la personne ou administration intéressée et ces notifications devront stipuler que les réponses du Bénéficiaire du droit devront être adressées audit Notaire.

Les formalités de purge ne pourront être accomplies qu'après l'accord exprès du Bénéficiaire, elles devront être accomplies avant la date prévue pour le dépôt de la demande de permis d'aménager.

Le Promettant déclare qu'il n'est, à sa connaissance, obligé par aucun droit de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les Parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le Bénéficiaire, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

13.2.2. CONCOMITANCE DES ACQUISITIONS DES PARCELLES NECESSAIRES A LA RÉALISATION DE CHACUNE DES TRANCHES AUPRES DU PROMETTANT ET DE L'ÉTABLISSEMENT DÉNOMMÉ HABITAT 17

Les Présentes sont conclues sous la Condition Suspensive de la concomitance de :

- la signature de l'Acte de vente portant sur la Tranche 1 avec la signature de l'acte de vente consenti au Bénéficiaire par HABITAT 17 portant sur la parcelle lui appartenant et nécessaire à la réalisation de la Tranche 1
- la signature de l'Acte de vente portant sur la Tranche 2 avec la signature de l'acte de vente consenti au Bénéficiaire par HABITAT 17 portant sur la parcelle lui appartenant et nécessaire à la réalisation de la Tranche 2
- Et la signature de l'Acte de vente portant sur la Tranche 3 avec la signature de l'acte de vente consenti au Bénéficiaire par HABITAT 17 portant sur la parcelle lui appartenant et nécessaire à la réalisation de la Tranche 3.

A cet égard, le Bénéficiaire prend l'engagement d'acquérir les parcelles visées à l'Article 4.3 et de payer les prix de vente, sous réserve de la réalisation de toutes les conditions suspensives et essentielles et déterminantes stipulées dans la nouvelle promesse à régulariser avec HABITAT 17, objet de la Condition Suspensive stipulée à l'Article 13.2.21.

13.2.3. DÉSFFECTATION ET DÉCLASSEMENT DES BIENS

La Promesse est consentie sous les Conditions Suspensive suivantes :

- le caractère définitif de la délibération de la Commune d'AYTRE prévoyant le principe de désaffectation des Biens et autorisant la signature des Présentes au visa de l'article L3112-4 du CG3P
- et la délibération devenue définitive de la Commune constatant la désaffectation et prononçant le déclassement desdits Biens au plus tard **QUATRE (4) MOIS** avant les dates prévisionnelles de signature fixées à l'Article 9.1 pour chacune des Tranches concernées.

Etant ici précisé que, pour que la délibération constatant la désaffectation et prononçant le déclassement desdits Immeubles, soit régulière :

1/ En ce qui concerne les Biens

Une enquête publique devra précéder la délibération constatant la désaffectation et le déclassement. En effet, conformément à l'article 141-3 du Code de la voirie routière, le déclassement de voies communales sont dispensés d'enquête publique préalable **sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie**. En l'espèce, le déclassement portant atteinte aux fonctions de desserte et de circulation, une enquête publique va être rendue nécessaire selon les modalités prévues aux articles R 141-4 à R 141-10 car le déclassement n'était pas déjà prévu dans un document de planification lui-même soumis à enquête publique.

Le Promettant déclare donc que l'enquête publique sera menée de [...] à [...].

L'avis favorable du commissaire enquêteur est une Condition Suspensive des Présentes.

2/ En ce qui concerne l'Immeuble Article Cinq, la délibération constatant la désaffectation des bâtiments scolaires (cantine scolaire) et prononçant leur déclassement ne pourra être prise par le Conseil Municipal, qu'après avis du Préfet, lequel se prononcera après consultation de l'Inspection académique. **En conséquence de quoi, la Condition Suspensive consistant en la désaffectation et le déclassement de l'Immeuble Article Cinq ne sera réalisée que sur production en sus de la délibération de déclassement de :**

- la consultation de l'inspection académique (avis favorable)
- l'avis favorable du Préfet.

En application des dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, il est convenu entre les Parties que la désaffectation devra prendre effet au plus tard **QUATRE (4) MOIS** avant les dates prévisionnelles de signature fixées dans le Calendrier prévisionnel visé à l'Article 4.1.3 pour chacune des Tranches.

Par suite, l'engagement de désaffectation de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien des Immeubles dans le domaine public.

Si cette condition venait à se réaliser pour un tel motif, le Bénéficiaire ne pourra être indemnisé que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant au Promettant.

En conséquence, le Bénéficiaire a été informé par le Notaire Soussigné, ce qu'il reconnaît, que a contrario, cela signifie que les dépenses engagées par lui et ne profitant pas à la personne publique propriétaire ne peuvent pas être indemnisées. Il en ira ainsi, par exemple, des diagnostics, des études techniques réalisées, etc.

13.2.4. SIGNATURE DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive qu'il soit signée la convention de Projet Urbain Partenarial prévue par les articles L 332-11-3 et suivants avec le Bénéficiaire et ce, dans un délai compatible avec le Calendrier visé à l'Article 4.1.3 des Présentes.

**13.3. CONDITIONS SUSPENSIVES
AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE
POURRA RENONCER**

La Promesse est acceptée sous les Conditions Suspensives suivantes dont seul le Bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

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

13.3.1. 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 Promettant 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 au Bénéficiaire préalablement à la date prévue pour le dépôt de la demande de permis d'aménager de l'ensemble des titres y figurant et des renseignements hypothécaires les transcrivant.

Le Promettant déclare et garantit d'ores et déjà que l'origine est régulière et au moins trentenaire, assurant au Bénéficiaire une propriété incommutable.

13.3.2. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

La présente Promesse est consentie sous la Condition Suspensive qu'il soit justifié au moyen d'un état hypothécaire de moins de deux mois au jour des Ventes 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 Promettant, et ce, avant l'arrivée du terme de la Promesse pour chaque Tranche, des justifications écrites de tous les créanciers hypothécaires aux termes desquelles ils indiquent que les inscriptions révélées sont devenues sans objet ou bien confirmant qu'ils donnent leur accord définitif de donner mainlevée avec ou sans paiement.

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

13.3.3. SERVITUDES – CHARGES – CONDITIONS PARTICULIÈRES

La Présente Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que les titres de propriété immédiats et antérieurs ou autres documents, dont les cahiers des charges et règlements d'anciens lotissement (notamment celui évoqué aux Présentes), ZUP ou ZAC, sans que cette liste ne soit limitative, ne révèlent aucune servitude (y compris mitoyennetés), charge ou conditions particulières susceptibles de nuire au droit de propriété ou de jouissance du Bénéficiaire, de déprécier sensiblement la valeur des Biens ou d'entraver la réalisation du Projet de Construction ou encore de générer un surcout qui ne rentrerait pas dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction **d'un montant de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)**

regroupant les surcouts suivants : surcout lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcout lié à l'urbanisme- surcout géotechnique- Surcout Environnemental, surcout lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcout lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcout lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide).

La réalisation ou non réalisation de cette Condition Suspensive sera appréciée par Tranche d'acquisition soit à hauteur de QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000,00 euros HT) par Tranche.

13.3.4. URBANISME

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que les documents d'urbanisme, certificats, renseignements d'urbanisme, plans de prévention des risques naturels, miniers, ou technologiques portant sur les Présentes ne révèlent aucun projet ou servitudes, prescriptions, charge ou contrainte de toute nature autres que celles indiquées aux Présentes et susceptibles de nuire au droit de propriété ou de jouissance du Bénéficiaire, de déprécier sensiblement la valeur des Biens, de réduire la constructibilité ou rendre impossible ou encore de générer un surcout qui ne rentrerait pas dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)** (regroupant les surcouts suivants : surcout lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcout lié à l'urbanisme- surcout géotechnique- Surcout Environnemental, surcout lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcout lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcout lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide).

La réalisation ou non réalisation de cette Condition Suspensive sera appréciée par Tranche d'acquisition soit à hauteur de QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000,00 euros HT) par Tranche.

13.3.5. OBTENTION PAR LE BÉNÉFICIAIRE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES EXPRES ET DEFINITIVES PERMETTANT LA RÉALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

➤ Règles générales

Pour les besoins du Projet de Construction, la réalisation des Présentes est soumise à :

- ⇒ **L'obtention par le Bénéficiaire, de toutes autorisations administratives exprès et définitives nécessaires à la réalisation du Projet de Construction (déclaration préalable de division, permis d'aménager, permis de construire valant division, permis de construire valant démolition, permis de démolir...) en ce compris les autorisations connexes.**
- ⇒ **L'absence de tout recours, de tout déféré préfectoral et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais ci-dessous énoncés.**

En conséquence, la Promesse est conclue sous la Condition Suspensive de l'obtention dans les délais visés ci-après, de toutes autorisations administratives exprès et définitives (déclaration préalable de division, permis d'aménager, permis de construire valant division, permis de démolir etc.) autorisant la réalisation du Projet de Construction du Bénéficiaire sur les Biens savoir :

- ⇒ La division foncière nécessaire à la constitution des quatre ilots visés à l'Article 4.1.1 par le dépôt et l'obtention d'un permis d'aménager devenu définitif autorisant la réalisation de **quatre (4) ilots au minimum**, ainsi que la réalisation de l'ensemble des voiries, espaces communs et espaces verts nécessaires au Projet de construction.
Il s'agit d'une Condition Suspensive de l'acquisition de la Tranche 1.
- ⇒ La démolition des constructions existantes (inclus dans le permis d'aménager ou les permis de construire, selon le choix du Bénéficiaire).
- ⇒ La construction du Projet de Construction du Bénéficiaire consistant en la réalisation de 285 logements minimum et de nouveaux commerces et services développant une SDP de 18.955 m² minimum et la création de 224 emplacements de stationnement par le dépôt d'au moins quatre permis de construire portant sur les quatre ilots prévisionnels (il est possible que des lots supplémentaires soit créés) dont la programmation est définie sous l'Article 4.1.1 des Présentes.
- ⇒ La possibilité de se prévaloir d'emplacements de stationnement en dehors de l'assiette des PC et PA, sur le fondement de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ Et plus généralement, l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet de Construction du Bénéficiaire purgées de tout recours de tiers, opposition, annulation, déféré préfectoral ou retrait et n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de référé suspension, conforme en tous points à la demande déposée et autorisant la réalisation du Projet ci-dessus décrit sur les parcelles visées à l'exposé.

Dès lors, constitue une Condition Suspensive de l'acquisition de la Tranche 1 (en plus de l'obtention et du caractère définitif du permis d'aménager susvisé) :

- L'obtention et le caractère définitif d'un ou plusieurs permis de construire autorisant la réalisation de 60 logements minimum pour une surface de plancher globale de 3 900 m² minimum.

Observation étant ici faite que si le Bénéficiaire décidait de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour un nombre de logements différent de 60, et/ou pour une surface de plancher différente de 3 900 m², la présente Condition Suspensive serait réputée porter sur l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, objet de ladite demande.

Dès lors, constitue une Condition Suspensive de l'acquisition de la Tranche 2 :

- L'obtention et le caractère définitif d'un ou plusieurs permis de construire autorisant la réalisation de 76 logements minimum pour une surface de plancher globale de 4 940 m² minimum, ainsi que 400 m² de commerces et activités de services.

Observation étant ici faite que si le Bénéficiaire décidait de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour un nombre de logements différent de 76, et/ou pour une surface de plancher différente de 4 940 m², la présente Condition Suspensive serait réputée porter sur l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, objet de ladite demande.

- **Dès lors, constitue une Condition Suspensive de l'acquisition de la Tranche 3 :**

L'obtention et le caractère définitif d'un ou plusieurs permis de construire autorisant la réalisation de 149 logements minimum pour une surface de plancher globale de 9 685 m² minimum.

Observation étant ici faite que si le Bénéficiaire décidait de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour un nombre de logements différent de 149, et/ou pour une surface de plancher différente de 9685 m², la présente Condition Suspensive serait réputée porter sur l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, objet de ladite demande.

- ⇒ Lesdites autorisations ne devant pas être assorties de prescriptions empêchant leur mise en œuvre immédiate.
- ⇒ Lesdites autorisations devant être devenues définitives par la purge de tout recours de tiers, retrait, opposition, annulation ou déferé préfectoral, ne pas faire l'objet d'une procédure de référé suspension, être conformes en tous points à la ou aux demandes déposées, et autoriser la réalisation du Projet de Construction du Bénéficiaire sur l'assiette ci-dessus définie.

➤ **Délai de dépôt de la demande de permis :**

Le Bénéficiaire s'oblige à déposer ses demandes de permis d'aménager et de construire et/ou de toute demande d'autorisation administrative nécessaires à la réalisation de son Projet de Construction, au plus tard **dans les délais visés dans le Calendrier visé à l'Article 4.1.3.**

Il devra en justifier à première demande du Promettant par la production d'une copie des récépissés délivrés par l'autorité compétente.

Ces délais seraient automatiquement prorogés d'une durée de **six (6) mois**, sans qu'il soit nécessaire de signer un avenant, sur simple information du Promettant, en cas de demande particulière de ladite autorité entraînant une période de pré-étude plus longue (demande que le Bénéficiaire pourra prouver par tous moyens).

Au cas où le Bénéficiaire ne respecterait pas son engagement et ce, **QUINZE (15) Jours Ouvrés** après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par le Promettant, restée sans réponse du Bénéficiaire, les Parties conviennent de se rapprocher dans un délai de **DEUX (2) MOIS** de la réception de cette mise en demeure, pour convenir par avenant de la prorogation de ce délai de dépôt. A défaut d'accord trouvé dans ce délai, la présente Promesse sera caduque et chaque Partie reprendra sa liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois si le Bénéficiaire reçoit de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanismes nécessaires au Projet de Construction tout courrier ou document l'informant que le Projet de Construction n'est pas envisageable ou qu'aucune suite favorable ne sera donnée audit Projet de Construction, la Condition Suspensive d'obtention des autorisations administratives sera considérée comme non réalisée, que le Bénéficiaire ait ou non déposé une demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

ETANT PRECISE que la réalisation de ladite Condition Suspensive s'entend de l'obtention de permis exprès et non tacites.

En cas d'obtention d'un ou plusieurs permis tacites, le Bénéficiaire aura le choix, soit de demander la caducité de la Promesse pour la Tranche concernée, soit de poursuivre la Promesse pour la Tranche concernée, en faisant son affaire personnelle du caractère tacite du ou des permis obtenu(s). Ce choix ne pourra résulter que d'un choix exprès et ne sera jamais présumé.

➤ **Mise en œuvre – Prorogations de plein droit :**

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

- ***Pour le cas où l'instruction des demandes d'autorisations administratives nécessiterait un délai supplémentaire*** de la part de l'autorité administrative, les délais nécessaires à l'obtention de l'ensemble des permis seront prorogés d'autant. L'ensemble des délais relatifs à la Condition Suspensive d'obtention et de purge des permis, ainsi que les Délais de validité de la Promesse (toutes Tranches confondues) seront prorogés d'autant.

- ***Si les demandes d'autorisations administratives faisaient l'objet d'un sursis à statuer par l'autorité compétente***, les délais de la Promesse (toutes Tranches confondues) seraient prorogés de la durée effective dudit sursis.

L'ensemble des délais relatifs à la Condition Suspensive d'obtention et de purge des permis d'aménager et de construire, ainsi que les Délais de la Promesse (toutes Tranches confondues) seront prorogés d'autant.

- ***Si l'une ou plusieurs de ces demandes d'autorisations administratives recevai(en)t une réponse négative dans le délai d'instruction,*** éventuellement majoré, cette Condition Suspensive serait prorogée automatiquement d'un délai de **SIX (6) mois** à compter de la décision de refus permettant ainsi au Bénéficiaire de redéposer une nouvelle demande de permis sauf si le Bénéficiaire décidait de se prévaloir de la non réalisation de ladite Condition Suspensive, ou de renoncer au bénéfice de ladite Condition Suspensive. Ce choix ne pourra résulter que d'un choix exprès du Bénéficiaire et ne pourra pas être présumé.

L'ensemble des délais relatifs à la Condition Suspensive d'obtention et de purge des autorisations administratives, ainsi que les Délais de la Promesse seront prorogés d'autant, pour toutes les Tranches.

Faute pour le Bénéficiaire d'avoir pu déposer ses nouvelles autorisations administratives dans le délai ci-dessus, les Parties se reverront pour décider de la suite à donner à la Promesse. A défaut d'accord des Parties pour une prorogation conventionnelle de la Promesse à l'issue d'un délai complémentaire de **DEUX (2) mois**, les Présentes seront considérées, pour l'ensemble des Tranches, comme nulles et non avenues et les sommes versées et/ou les cautions seront restituées sans pénalités.

➤ **Affichage :**

Le Bénéficiaire s'oblige à afficher lesdits permis dans les **QUINZE (15) JOURS** de leur obtention et à fournir au Promettant une copie du constat d'affichage à première demande de ce dernier et à justifier à ses frais de l'affichage sur les Biens de façon continue sur une période de deux (2) mois par exploit d'huissier.

➤ **Réalisation de la Condition Suspensive- Caractère définitif des autorisations administratives délivrées :**

La Promesse est consentie sous la condition que chaque autorisation administrative sus-énoncée ait acquis un caractère définitif, c'est-à-dire qu'elle ne fasse pas l'objet, savoir :

- (i) dans les délais de recours contre l'autorisation administrative précitée :
 - soit d'un recours gracieux ou contentieux en annulation d'un tiers ;
 - soit d'un déferé préfectoral, d'une demande d'information, d'une demande de déferé préfectoral.
- (ii) dans le délai de retrait : du retrait de ladite autorisation administrative.

Hypothèses d'un retrait ou recours contre les autorisations administratives :

a – Si l'une des autorisations administratives fait l'objet d'un retrait dans le délai légal, le pétitionnaire s'oblige à en tenir informé son cocontractant aux Présentes par tous moyens, au plus tard dans les **quinze (15) Jours Ouvrés** de la notification qui lui sera faite du retrait.

Dans ce cas, la Condition Suspensive de dépôt de l'autorisation administrative serait prorogée automatiquement d'un délai de **SIX (6) mois** à compter de la décision de retrait permettant ainsi au Bénéficiaire de redéposer une nouvelle demande d'autorisation sauf si le Bénéficiaire décidait de renoncer au bénéfice de ladite Condition Suspensive. L'ensemble des délais relatifs à la Condition Suspensive d'obtention et de purge des autorisations administratives seront prorogés d'autant, pour toutes les Tranches.

Faute pour le Bénéficiaire d'avoir pu déposer ses nouvelles autorisations administratives dans le délai ci-dessus, les Parties se reverront pour décider de la suite à donner à la présente Promesse. A défaut d'accord des Parties pour une prorogation conventionnelle de la Promesse ou de dépôt d'une nouvelle demande, à l'issue d'un délai complémentaire de **DEUX (2) mois**, les Présentes seront considérées comme nulles et non avenues pour le tout si le retrait concerne le permis d'aménager et au seul choix du Bénéficiaire pour le tout ou uniquement pour la Tranche faisant l'objet du retrait s'agissant d'un retrait contre le permis de construire de la Tranche considérée et les sommes versées et/ou les cautions seront restituées sans pénalités.

b – Si l'une des autorisations administratives fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux ou déferé préfectoral y compris non notifié, le pétitionnaire s'oblige à en tenir informé son cocontractant aux Présentes par tous moyens, au plus tard dans les **quinze (15) Jours Ouvrés** de la notification qui lui sera faite des recours ou s'il n'a pas été notifié, dans les **quinze (15) Jours Ouvrés** à compter du jour où il en aura eu connaissance.

Dans ce cas, les Parties conviennent que les délais de réalisation de la présente Condition Suspensive et les Délais de la Promesse pour toutes les Tranches seront automatiquement prorogés y compris si le recours ou déferé n'a pas été notifié, afin de tenir compte du retard engendré par lesdits recours ou déferé, pour permettre au **Bénéficiaire** de gérer lesdits recours, savoir :

- d'une durée de **CINQ (5) MOIS** en cas de recours gracieux,
- d'une durée de **SEIZE (16) MOIS** en cas de recours contentieux,
- d'une durée de **SEIZE (16) MOIS** en cas de déferé préfectoral.

Etant ici précisé qu'en cas de recours contentieux en annulation d'un tiers faisant suite à un recours gracieux, les prorogations automatiques ci-dessus seront cumulatives.

Dans ce cas, les délais de réalisation de la présente Condition Suspensive et de réalisation de la Promesse pour toutes les Tranches seront prorogés automatiquement à l'issue du premier délai de prorogation de **CINQ (5) mois pour un nouveau délai de SEIZE (16) mois**.

Etant ici précisé qu'en cas de recours, retrait, déferé préfectoral, effectué en dehors des délais légaux, l'ensemble des délais relatifs à la Condition Suspensive d'obtention et de purge des autorisations administratives, ainsi que les Délais de validité de la Promesse seront prorogés automatiquement de la durée nécessaire à l'obtention d'une décision juridictionnelle devenue définitive rejetant le recours, annulant le retrait ou le déferé.

A l'issue de ces délais cumulatifs, le Bénéficiaire décidera seul

- soit de prononcer la caducité totale ou partielle de la Promesse et renoncer au Projet de Construction sans indemnité de part ni d'autre,

- soit de poursuivre la réalisation de la Promesse, le Bénéficiaire renonçant au bénéfice de la présente Condition Suspensive qui sera alors réputée comme n'étant pas réalisée,

- soit de poursuivre et gérer lesdits recours par toutes voies amiables et/ou contentieuses. Dans cette hypothèse, les Parties se rapprocheront dans un délai supplémentaire de **DEUX (2) mois** afin de déterminer le délai dans lequel le Bénéficiaire devra gérer le recours et le délai de prorogation conventionnelle de la présente Condition Suspensive et par voie de conséquence le délai de Levée d'Option de la Promesse. A défaut d'accord à l'issue de cette prorogation, le Bénéficiaire pourra prononcer la caducité totale ou partielle de la Promesse et renoncer au Projet de Construction sans indemnité de part ni d'autre.

c – Si les autorisations administratives n'ont fait l'objet d'aucun recours, déferé préfectoral ou retrait la Condition Suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Le caractère définitif des autorisations administratives résultera d'une attestation qui sera établie après l'expiration des délais de recours et de retrait, par l'autorité administrative compétente qui a délivré ladite autorisation administrative, celle-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage (pour le délai de recours), de déferé préfectoral qui aurait été effectué dans le délai de **deux (2) mois** à compter de la transmission du dossier complet d'autorisation en Préfecture, et de **trois (3) mois** à compter de la date de la décision (pour le délai de retrait) d'une attestation du Tribunal Administratif compétent ou à défaut d'une attestation sur l'honneur du pétitionnaire de non recours/retrait/ déferé à l'encontre des autorisations administratives.

13.3.6. OBTENTION PAR LE BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE DÉFINITIVE

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive :

- Que le Bénéficiaire obtienne le cas échéant l'autorisation environnementale prévue par l'article L 181-1 du Code de l'environnement dans un délai compatible avec le Calendrier Prévisionnel de la réalisation du Projet de Construction et que celle-ci ait un caractère définitif ;

- Qu' aucune mesure ERC (Eviter -Réduire-Compenser) ne soit prescrite pour la réalisation du Projet de Construction.

13.3.7. TAXES – PARTICIPATIONS ET PROJET URBAIN PARTENARIAL

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive :

- Que les autorisations d'urbanisme ne fassent pas l'objet de nouvelles taxes ou participations non existantes à ce jour, ni d'augmentation des taxes ou participations applicables hormis le cas échéant celles pouvant résulter de la seule application des indices habituels auxquels elles peuvent être soumises,

- Que la part communale de la taxe d'aménagement applicable aux arrêtés de permis d'aménager et de construire ne dépasse pas le taux de **5 %** à leur valeur actuelle.

La Promesse est également conclue sous la Condition Suspensive que le montant du Projet Urbain Partenarial qui pourrait être prescrit ne dépasse pas un cout global à la charge du BÉNÉFICIAIRE, pour l'ensemble des tranches, de **NEUF CENT DIX MILLE EUROS NET (910.000 euros NET)**.

13.3.8. ABSENCE DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que l'instruction des autorisations administratives ne révèle l'existence d'aucune prescription archéologique formulée dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant la conservation de tout ou partie des Biens et/ou la modification du Projet de Construction du Bénéficiaire, telle que définie par ses dossiers de demande d'autorisations et/ou prescrivant la réalisation de fouilles et/ou ayant encore pour effet de retarder le début du chantier de démolition et de construction et/ou de rendre indisponible tout ou partie du terrain.

Dans l'hypothèse où les services de l'Etat compétents prescriraient la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive, la confirmation que ce diagnostic puisse être réalisé par les services compétent sur l'assiette du Projet du Bénéficiaire sans démolition et que ce diagnostic ne soit pas suivi de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totalement ou partiellement) du terrain assiette du Projet du Bénéficiaire, soit en la modification du Projet du Bénéficiaire soit en la réalisation de fouilles.

A ce titre, les Parties sont informées :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, 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 du projet immobilier projeté.

Il est convenu qu'en cas d'existence desdites prescriptions :

- Le Bénéficiaire devra en informer le Promettant,
- Le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la caducité de la Promesse en tout ou partie (en fonction de la Tranche concernée) sans indemnité, ou se prévaloir de l'une des prorogations automatiques suivantes :
 - o Les Délais des Présentes seront prorogés automatiquement d'une durée de **SIX (6) mois**, pour l'ensemble des Tranches, à compter de la réception par le Bénéficiaire de la notification de **prescriptions d'un diagnostic archéologique** par les autorités compétentes,

A l'issue du diagnostic archéologique, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la caducité de la Promesse (en tout ou partie, en fonction de la Tranche concernée) sans indemnité si celui-ci révèle la nécessité de faire des fouilles, est suivi de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totalement ou partiellement) du terrain assiette du Projet du Bénéficiaire, soit en la modification du Projet du Bénéficiaire

- o Les Délais des Présentes seront prorogés automatiquement d'une durée de **DOUZE (12) mois**, pour l'ensemble de Tranches, à compter de la réception par le Bénéficiaire de la notification de **prescriptions de fouilles archéologiques** par les autorités compétentes.

Le Bénéficiaire pourra revendiquer la caducité de la Promesse (en tout ou partie, en fonction de la Tranche concernée) sans indemnité si, pendant les fouilles, des tranches complémentaires sont prescrites.

Le Bénéficiaire pourra revendiquer la caducité de la Promesse (en tout ou partie, en fonction de la Tranche concernée) sans indemnité si, à l'issue des fouilles, des prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totalement ou partiellement) du terrain assiette du Projet du Bénéficiaire sont notifiées, ou si des prescriptions entraînant la modification du Projet du Bénéficiaire sont notifiées.

A l'issue du délai de prorogation automatique susvisé, pour le cas où les prescriptions archéologiques persisteraient, les Parties conviennent de se rapprocher afin de convenir des suites à donner aux Présentes.

A défaut d'accord entre les Parties dans un délai de **TROIS (3) mois** à compter de leur rencontre, les Présentes seront considérées comme nulles et non avenues et les sommes versées et/ou les cautions seront restituées sans pénalités.

13.3.9. SURCOUT GÉOTECHNIQUE ENTRANT DANS L'ENVELOPPE GLOBALE DES SURCOUTS LIÉS À LA RÉALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN MONTANT DE DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUROS)

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le surcout total identifié par l'étude géotechnique des sols qui sera diligentée, par Tranche, par le Bénéficiaire entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)**

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

- Si le surcout géotechnique entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction **d'un montant de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)** (regroupant les surcouts suivants : surcout lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcout lié à l'urbanisme- surcout géotechnique- Surcout Environnemental, surcout lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcout lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcout lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide): ils seront supportés à titre définitif par le Bénéficiaire ;

- Si ledit surcout géotechnique n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 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 **DEUX (2) 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,
- la nécessité de réaliser des fondations profondes ou semi profondes de type « puits » ou « pieux » et autres techniques apparentées ;
- la nécessité de réaliser 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, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter des Présentes, les sondages et études de sol nécessaires à l'établissement d'une étude géotechnique comprenant notamment des sondages de sol de la Tranche 1.

S'agissant de la Tranche 2, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de l'acquisition de la Tranche 1, les sondages et études de sol nécessaires à l'établissement d'une étude géotechnique comprenant notamment des sondages de sol.

S'agissant de la Tranche 3, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de l'acquisition de la Tranche 2, 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 produits dans les **quarante-cinq (45) Jours Calendaires** suivants.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre la copie de cette étude et du chiffrage qui suivra au Promettant 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 le Bénéficiaire du chiffrage de l'éventuel surcoût venant compléter ladite étude.

L'accès aux Biens, pour la réalisation de cette étude, pourra se faire, à des jours et heures ouvrables, après avoir informé par tous moyens le Promettant au moins **Cinq (5) Jours Ouvrés à l'avance**.

Le Bénéficiaire devra remettre en l'état les Biens en cas de non-réalisation de la Vente, à moins que le Promettant ne l'en dispense expressément.

L'appréciation de la réalisation ou non réalisation de la présente Condition Suspensive se fait à l'échelle de chaque Tranche. soit à hauteur de **QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000,00 euros HT) par Tranche.**

13.3.10. ABSENCE D'INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT SUR LES BIENS.

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que la consultation des bases de données environnementales et celles de la Préfecture ne révèlent pas que les Biens supportent ou aient supporté une installation classée pour la protection de soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation, dont les formalités de cessation d'activité et/ou dont les travaux de remise en état du site prescrites par la Préfecture n'ont pas été effectués, et/ou pour laquelle/lesquelles des mesures de surveillance auraient été prescrites et n'auraient pas été réalisées ou seraient toujours en cours.

Dans l'hypothèse où les Biens auraient accueilli une exploitation soumise à la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, le Promettant s'engage à remettre au Bénéficiaire :

- le récépissé de la déclaration de cessation d'activité faite auprès de l'autorité compétente.
- l'ATTES SECUR, l'ATTES MEMOIRE, l'ATTES TRAVAUX.
- et le procès-verbal de récolement constatant la réalisation des travaux de mise en sécurité et de remise en état qui auraient pu être prescrits par ladite autorité.
- Les délais de dépôt des autorisations d'urbanisme seront prorogés de la durée nécessaire à l'obtention de l'ensemble des éléments ci-dessus, ainsi que d'une ATTES ALUR par le Bénéficiaire en cas de nécessité d'effectuer un changement d'usage. Les travaux de réhabilitation nécessaires à ce changement d'usage seront considérés comme un surcout environnemental, dont les conséquences sont traitées ci-après.

13.3.11. SURCOUT ENVIRONNEMENTAL ENTRANT DANS L'ENVELOPPE GLOBALE DES SURCOUTS LIÉS À LA RÉALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN MONTANT DE DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUROS)

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le Surcout Environnemental total suite au diagnostic environnemental, qui sera être diligenté par Tranche, par le Bénéficiaire, entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant total de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)** afin d'assurer la comptabilité du Bien avec l'usage futur du Projet de Construction déterminé par le Bénéficiaire savoir notamment : un usage d'habitation avec espaces verts privatifs, niveaux de sous-sol de stationnement, commerces et services sans restriction d'usage.

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

- Si le Surcoute Environnemental entre dans l'enveloppe globale des surcoute liés à la réalisation du Projet de Construction (**d'un montant de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)**) (regroupant les surcoute suivants : surcoute lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcoute lié à l'urbanisme- surcoute géotechnique- Surcoute Environnemental, surcoute lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcoute lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcoute lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcoute lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide): ils seront supportés à titre définitif par le Bénéficiaire ;

- Si ledit Surcoute Environnemental n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcoute à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 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 **DEUX (2) mois** à compter de la première rencontre sur ce point, les Présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre, pour la Tranche concernée (caducité partielle de la promesse).

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

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

- dont le terrassement, évacuation et/ou traitement (y compris en cas de maintien des terres sur place) génèreraient un surcoute (ci-après « Surcoute »).

Étant ici précisé que par Surcoute, 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 surcoute de construction lié à une éventuelle pollution pour assurer la comptabilité du Bien avec l'usage futur du Projet de Construction déterminé par le Bénéficiaire savoir notamment : un usage d'habitation sans restriction d'usage et usage sensible
- et/ou rendraient incompatible le Bien avec l'usage auquel le Bénéficiaire 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, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter des Présentes, les sondages et études de sol nécessaires à l'établissement d'un diagnostic environnemental comprenant notamment des sondages de sol de la Tranche 1.

S'agissant de la Tranche 2, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de l'acquisition de la Tranche 1, les sondages et études de sol nécessaires à l'établissement d'un diagnostic environnemental comprenant notamment des sondages de sol.

S'agissant de la Tranche 3, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de l'acquisition de la Tranche 2, les sondages et études de sol nécessaires à l'établissement d'un diagnostic environnemental comprenant notamment des sondages de sol.

Les chiffrages des éventuels surcoûts venant compléter lesdites études susvisées devront être produites dans les **quarante-cinq (45) Jours Calendaires** suivants.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre la copie de cette étude et du chiffrage qui suivra au Promettant 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 le Bénéficiaire du chiffrage de l'éventuel surcoût venant compléter ladite étude.

L'accès aux Biens, pour la réalisation de cette étude, pourra se faire, à des jours et heures ouvrables, après avoir informé par tous moyens le Promettant au moins **Cinq (5) Jours Ouvrés à l'avance**.

Le Bénéficiaire devra remettre en l'état les Biens en cas de non-réalisation de la Vente, à moins que le Promettant ne l'en dispense expressément.

L'appréciation de la réalisation ou non réalisation de la présente Condition Suspensive se fait à l'échelle de chaque Tranche, soit à hauteur de **QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000,00 euros HT) par Tranche**.

13.3.12. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Il résulte de la loi numéro 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et, du décret numéro 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagement, qu'un porteur de projet de construction peut être contraint, eu égard à la nomenclature définie dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, de se soumettre à une étude d'impact environnemental.

Cependant, l'article R. 122-2-1 du Code de l'environnement, dans sa rédaction issue du décret numéro 2022-422 du 25 mars 2022 a apporté les aménagements suivants :

« I. - L'autorité compétente soumet à l'examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 tout projet, y compris de modification ou d'extension, situé en deçà des seuils fixés à l'annexe de l'article R. 122-2 et dont elle est la première saisie, que ce soit dans le cadre d'une procédure d'autorisation ou d'une déclaration, lorsque ce projet lui apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard des critères énumérés à l'annexe de l'article R. 122-3-1.

II. - L'autorité compétente pour la première demande d'autorisation ou déclaration déposée relative au projet informe le maître d'ouvrage de sa décision motivée de soumettre le projet à examen au cas par cas, au plus tard quinze jours à compter du dépôt du dossier de cette demande ou déclaration. Le maître d'ouvrage saisit l'autorité en charge de l'examen au cas par cas dans les conditions prévues aux articles R. 122-3 et R. 122-3-1.

[...] »

Il résulte de ce nouveau dispositif qu'à ce jour un aléa existe quant à la soumission ou non du Projet de Construction à la réalisation d'une étude d'impact environnementale alors même que celui-ci serait en deçà des seuils fixés par l'annexe de l'article R. 122-2 dudit Code.

Cette Condition Suspensive sera réalisée dès lors que :

. le Bénéficiaire ne sera pas destinataire d'une décision préfectorale de soumettre le Projet de Construction à un examen au cas par cas en application de l'article R 122-2-1 du Code de l'environnement,

. ou, dans l'hypothèse où l'autorité compétente décide, en application de l'article R 122-2-1 du Code de l'environnement, de soumettre le Projet de Construction à un examen au cas par cas, que le résultat de cet examen dispense le Bénéficiaire de devoir réaliser une étude d'impact environnemental.

Dans l'hypothèse où l'autorité compétente décide, en application de l'article R 122-2-1 du Code de l'environnement, de soumettre le Projet de Construction à un examen au cas par cas, et impose au Bénéficiaire de devoir réaliser une évaluation environnementale, alors la durée de validité des Présentes sera prorogée de six (6) mois, voire douze (12) mois en cas de nécessité d'effectuer une étude 4 saisons.

Cette prorogation sera automatique et ne nécessitera pas de signer un avenant.

En toutes hypothèse, les mesures préconisées à l'issue de l'évaluation environnementale ne devront pas entraîner pour le Bénéficiaire une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation du Projet de Construction ou encore de générer un surcout qui ne rentrerait pas dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction **d'un montant de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)** regroupant les surcouts suivants : surcout lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcout lié à l'urbanisme- surcout géotechnique- Surcout Environnemental, surcout lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcout lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcout lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide).

L'appréciation de la réalisation ou non réalisation de la présente Condition Suspensive se fait à l'échelle de chaque Tranche. soit à hauteur de **QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000,00 euros HT) par Tranche.**

13.3.13. LOI SUR L'EAU

Les Présentes sont soumises à la Condition Suspensive :

1/ que le Projet de Construction du Bénéficiaire ne soit pas soumis aux dispositions de la réglementation relative à la loi sur l'eau (déclaration ou autorisation, articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement).

- Ou si ledit Projet venait à être soumis à cette réglementation, que le Bénéficiaire obtienne le récépissé de dépôt s'il s'agit d'une déclaration, l'autorisation loi sur l'eau s'il s'agit d'une autorisation, que la déclaration ou l'autorisation ne fasse l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait dans les délais légaux et qu'il n'y ait aucune prescription imposée par l'autorité ayant délivré l'autorisation/non opposition à déclaration ou que les prescriptions édictées ne soient pas génératrices de travaux ou qu'elles n'entraînent pas de modification du Projet de construction.

A défaut, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin :

- d'étudier, définir ou adopter en totale collaboration un nouveau projet tenant compte des prescriptions imposées au titre de la loi sur l'eau ;

- ou de mettre un terme à la Promesse, auquel cas l'Indemnité d'Immobilisation sera restituée au Bénéficiaire et tous les frais engagés par le Bénéficiaire jusqu'à cette date resteront à sa charge.

A défaut d'entente entre les Parties dans un délai de **DEUX (2) mois** à compter de la défaillance de la présente Condition Suspensive, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la caducité de la Promesse par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au Promettant, sans indemnité de part et d'autre.

2/ Par ailleurs, la Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le Projet qu'envisage de réaliser le Bénéficiaire ne soit pas soumis à des prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le Bénéficiaire un surcoût n'entrant pas dans l'enveloppe globale des surcoûts (regroupant les surcoûts suivants : surcoût lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcoût lié à l'urbanisme- surcoût géotechnique- Surcoût Environnemental, surcoût lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcoût lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcoût lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide) d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXE (240.000,00 euros HT)** ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son Projet de Construction.

Le Bénéficiaire s'engage à informer le Promettant dès qu'il aura connaissance de l'application ou non des dispositions de la réglementation relative à la loi sur l'eau.

L'appréciation de la réalisation ou non réalisation de la présente Condition Suspensive se fait à l'échelle de chaque Tranche. soit à hauteur de **QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000,00 euros HT) par Tranche.**

13.3.14. ABSENCE DE DÉCOUVERTE D'ESPÈCES PROTÉGÉES

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 la somme séquestrée restituée au Bénéficiaire dans les conditions définies à l'Article 10.3.

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

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 les sommes séquestrées restituées au Bénéficiaire ou l'original de la caution remise les conditions définies à l'Article 12.2.

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne se prévaudrait pas de la caducité de la Promesse, et, malgré la découverte d'une espèce protégée ou menacée, le Bénéficiaire se renseigne pour connaître les surcouts engendrés, les Parties conviennent de ce qui suit s'agissant de la prise en charge du surcoût généré par les travaux rendus nécessaires pour l'obtention et la mise en œuvre de la dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées :

- Si le surcout lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation dite « espèces protégées » entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction (regroupant les surcouts suivants : surcout lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcout lié à l'urbanisme- surcout géotechnique- Surcout Environnemental, surcout lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcout lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcout lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide) d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)**: ils seront supportés à titre définitif par le Bénéficiaire.

- Si ledit surcout lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation dite « espèces protégées » n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcouts à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 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 **DEUX (2) mois** à compter de la première rencontre sur ce point, les Présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et l'Indemnité restituée au Bénéficiaire.

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

L'appréciation de la réalisation ou non réalisation de la présente Condition Suspensive se fait à l'échelle de chaque Tranche, soit à hauteur de **QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000,00 euros HT) par Tranche.**

13.3.15. SURCOUT LIÉ À LA PRÉSENCE D'ÉLÉMENTS EN INFRA OU EN SUPERSTRUCTURE

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive, applicable Tranche par Tranche, que si les diagnostics démolitions et l'étude de sols qui seront diligentés par le Bénéficiaire révèlent la présence d'éléments en infrastructure ou en superstructure, que les surcouts générés par leur suppression, déplacement, maintien sur site entrent dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)**

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

- Si le surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction (regroupant les surcouts suivants : surcout lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcout lié à l'urbanisme- surcout géotechnique- Surcout Environnemental, surcout lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcout lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcout lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide) d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)**

ils seront supportés à titre définitif par le Bénéficiaire ;

- Si ledit surcout lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcouts à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 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 **DEUX (2) mois** à compter de la première rencontre sur ce point, le Bénéficiaire pourra se prévaloir, soit de la caducité de la totalité de la Promesse, sans indemnité de part ni d'autre, soit de la caducité partielle de la Promesse, sans indemnité de part ni d'autre, pour la Tranche impactée par le surcout géotechnique. Le cautionnement remis pour chacune de ces Tranches sera alors restitué au Bénéficiaire.

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

- ouvrage présentant un caractère exceptionnel
- massif de fondation,

- transformateur EDF,
- réseaux aériens ou enterrés actifs,
- canalisations actives,
- massif rocheux.

Pour les besoins de la réalisation de cette Condition Suspensive, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter des Présentes, les sondages et études de sol nécessaires pour la Tranche 1.

S'agissant de la Tranche 2, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de l'acquisition de la Tranche 1, les sondages et études de sol nécessaires.

S'agissant de la Tranche 3, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de l'acquisition de la Tranche 2, les sondages et études de sol nécessaires.

Les chiffrages des éventuels surcoûts venant compléter lesdites études susvisées devront être produites dans les **quarante-cinq (45) Jours Calendaires** suivants.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre la copie de cette étude et du chiffrage qui suivra au Promettant 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 le Bénéficiaire du chiffrage de l'éventuel surcoût venant compléter ladite étude.

L'accès aux Biens, pour la réalisation de cette étude, pourra se faire, à des jours et heures ouvrables, après avoir informé par tous moyens le Promettant au moins **Cinq (5) Jours Ouvrés à l'avance**.

Le Bénéficiaire devra remettre en l'état les Biens en cas de non-réalisation de la Vente, à moins que le Promettant ne l'en dispense expressément.

L'appréciation de la réalisation ou non réalisation de la présente Condition Suspensive se fait à l'échelle de chaque Tranche.

13.3.16. SURCOUT LIÉ AU DÉSAMIANTAGE ET AU RETRAIT DE PLOMB ENTRANT DANS L'ENVELOPPE GLOBALE DES SURCOUTS LIÉS À LA RÉALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN MONTANT DE CENT MILLE EUROS (240.000,00 EUROS)

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le cout de l'exécution des mesures préconisées par les diagnostics amiante et plomb avant démolition ne révèlent pas un surcout n'entrant pas dans l'enveloppe de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)**

Cette enveloppe concernera également l'amiante et le plomb éventuellement contenu dans le sol et le sous-sol.

Etant ici précisé que :

- la réalisation desdits diagnostics sera à la charge matérielle et financière du Bénéficiaire
- le Bénéficiaire s'engage à procéder à cette recherche aux endroits les moins dommageables pour le fonds du Promettant et à remettre les lieux en état.

Ainsi, les Parties conviennent de ce qui suit concernant la prise en charge dudit surcoût généré par les travaux d'élimination et de traitement des matériaux contenant du plomb et/ou de l'amiante :

- Si le surcoût entre dans l'enveloppe globale des surcoûts liés à la réalisation du Projet de Construction (regroupant les surcoûts suivants : surcoût lié aux servitudes, charges et conditions particulières- surcoût lié à l'urbanisme- surcoût géotechnique- Surcoût Environnemental, surcoût lié à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, surcoût lié à la présence d'éléments en infra ou en superstructure, surcoût lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcoût lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide) d'un montant total de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)**

: ils seront supportés à titre définitif par l'Acquéreur ;

- Si ledit surcoût n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcoûts à la réalisation du Projet de Construction d'un montant de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 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 **DEUX (2) mois** à compter de la première rencontre sur ce point, le Bénéficiaire pourra se prévaloir, soit de la caducité de la totalité de la Promesse, soit de la caducité partielle de la Promesse portant sur les Tranches impactées par le surcoût géotechnique. Le cautionnement remis pour chacune de ces Tranches sera alors restitué au Bénéficiaire

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

Pour les besoins de la réalisation de cette Condition Suspensive, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter des Présentes, les sondages et études de sol nécessaires pour la Tranche 1.

S'agissant de la Tranche 2, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de l'acquisition de la Tranche 1, les sondages et études de sol nécessaires.

S'agissant de la Tranche 3, le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer, à ses frais exclusifs, et au plus tard dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de l'acquisition de la Tranche 2, les sondages et études de sol nécessaires.

Les chiffrages des éventuels surcoûts venant compléter lesdites études susvisées devront être produites dans les **quarante-cinq (45) Jours Calendaires** suivants.

Le Bénéficiaire s'engage à remettre la copie de cette étude et du chiffrage qui suivra au Promettant 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 le Bénéficiaire du chiffrage de l'éventuel surcoût venant compléter ladite étude.

L'accès aux Biens, pour la réalisation de cette étude, pourra se faire, à des jours et heures ouvrables, après avoir informé par tous moyens le Promettant au moins **Cinq (5) Jours Ouvrés à l'avance**.

Le Bénéficiaire devra remettre en l'état les Biens en cas de non-réalisation de la Vente, à moins que le Promettant ne l'en dispense expressément.

L'appréciation de la réalisation ou non réalisation de la présente Condition Suspensive se fait à l'échelle de chaque Tranche.

L'appréciation de la réalisation ou non réalisation de la présente Condition Suspensive se fait à l'échelle de chaque Tranche, soit à hauteur de **QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000,00 euros HT) par Tranche**.

13.3.17. PRÉ-COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS HORS LLS ET LLI ET DES COMMERCES

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que la pré-commercialisation par le Bénéficiaire permette la régularisation de contrats de réservation devenus définitifs (purgés du délai de rétractation) et pour lesquels une offre de prêt aura été formulée et acceptée, à concurrence de **60%** du nombre de logements destinés à l'accession libre (dont BRS et RSS, pour ces locaux/produits des conditions supplémentaires sont visées dans un paragraphe spécifique après) pour chaque Tranche du Projet de Construction.

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

Pour la bonne réalisation de cette Condition Suspensive, le Bénéficiaire s'engage à lancer la commercialisation de la partie de son Projet de Construction correspondant à la Tranche considérée au plus tard dans le mois qui suit l'obtention d'un permis de construire de la Tranche considérée, purgé de tous recours et retrait et elle s'étendra sur une période minimale de **dix (10) mois**.

Cette pré-commercialisation sera effectuée sur la base de prix qui ne pourront être inférieurs au prix ci-après indiqué en fonction de la nature des logements concernés :

- 4 500 € TTC le m² SHAB pour les logements en accession libre (TVA 20 %)
- 3 300 € TTC le m² SHAB pour les logements en BRS (TVA 10 %)
- 5 000 € TTC le m² SHAB pour les logements en RSS (TVA 20 %)

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

- Impression d'une plaquette commerciale dudit Projet ;

- Mise en place d'actions publicitaires dans un journal local ou envoi de mailings présentant ledit Projet
- Mise en ligne dudit Projet sur le site internet du Bénéficiaire,
- Le cas échéant, si le Bénéficiaire l'estime pertinent, la création d'un espace de vente sur site ou dans la ville ou utilisation d'un bureau de vente existant à proximité permettant la réception des futurs acquéreurs
- Installation d'un panneau de publicité routière (dit panneau 4x3) à AYTRE et dans ses environs et / ou sur le site du Projet, sous réserve de l'accord de la Ville et du respect du règlement local de publicité.

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

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

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

Pour les logements en RSS, les présentes seront également soumises à la Condition Suspensive :

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que le Bénéficiaire ou tout Affilié (Affilié désignant toute société contrôlée, directement ou indirectement, par Nexity SA société anonyme, dont le siège social est situé 67, rue Arago – CS 70058 – 93 585 SAINT-OUEN CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny et identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro d'identification unique 444 346 795) ait pu régulariser :

- Soit un contrat de réservation avec un investisseur portant sur la totalité des logements de la résidence services seniors, au prix moyen de 3 300 euros/m² de SHAB (stationnement compris), et que l'investisseur ait obtenu l'ensemble de ses financements de sorte que rien n'empêche l'acquisition des logements.
- Soit plusieurs contrats de réservation avec des investisseurs au détail, portant sur 60% des logements de la résidence services seniors, au prix moyen de 3 300 euros/m² de SHAB (stationnement compris), que les contrats de réservation soient tous purgés du délai de rétractation et qu'une offre de prêt ait été formulée et acceptée.

- Dans les deux cas : la régularisation d'un protocole tripartite entre le Bénéficiaire, l'investisseur (en bloc ou au détail) et le gestionnaire prévoyant un loyer annuel HT/HC de [...]€/ m² de surface habitable. Il est ici précisé que la somme indiquée ci-avant au titre du loyer correspond à la somme nette annuelle reçue par l'investisseur (=bailleur) de la part du gestionnaire (=preneur). Cette somme s'assimilant ainsi au rendement net perçu par l'investisseur.

- La signature d'une promesse synallagmatique de vente avec le gestionnaire pour les locaux de services au prix minimum de [...] euros/m² de SDP. Que l'ensemble des conditions suspensives de la promesse soit réalisé, de sorte que rien ne s'oppose à la cession des locaux.

Afin que cette condition ne puisse être considérée comme potestative, le Bénéficiaire s'engage à tenir le Promettant informé des démarches réalisées auprès des investisseurs et gestionnaires.

Pour les commerces et locaux d'activités de services :

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive de :

- La Signature de promesses synallagmatiques de vente avec un ou des investisseurs pour les 800 m² de commerces et locaux d'activités de services pour un prix moyen de **1.500 euros/m² SU**.

Etant ici précisé que les 800 m² de surfaces utiles sont ventilés comme suit :

- **50 % des surfaces utiles (soit 400 m² de surfaces utiles) devront avoir été commercialisées pour l'acquisition de la Tranche 2.**
- **50% des surfaces utiles (soit 400 m² de surfaces utiles) devront avoir été commercialisées pour l'acquisition de la Tranche 3.**
- L'obtention par chaque investisseur de ses financements de sorte que rien n'empêche la cession effective des commerces et locaux d'activités de services.

13.3.18. SIGNATURE DE CONTRATS DE RÉSERVATION AVEC DES BAILLEURS SOCIAUX PORTANT SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ET LES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Pour les logements en LLS :

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le Bénéficiaire ait régularisé, dans le délai de 180 Jours Ouvrés du dépôt de la demande de permis de construire de la Tranche considérée, un contrat de réservation au profit d'un bailleur social portant sur l'acquisition de 60% logements locatifs sociaux de la Tranche concernée du Projet de Construction au prix minimum de 2.380 euros hors taxe par m² SHAB (stationnements inclus) et que cet organisme ait obtenu l'ensemble des agréments et financements nécessaires à cette acquisition de sorte que l'acquisition desdits logements ne puisse être remise en cause.

Pour se prévaloir de la non-réalisation de cette Condition Suspensive, le Bénéficiaire 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.

Pour les logements en LLI :

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le Bénéficiaire ait régularisé, dans le délai de 180 Jours Ouvrés du dépôt de la demande de permis de construire de la Tranche considérée, un contrat de réservation au profit d'un bailleur social ou de tout autre investisseur en bloc portant sur l'acquisition de 60% des logements locatifs intermédiaires de la Tranche concernée du Projet de Construction au prix minimum de 3.500€ hors taxe par m² SHAB (stationnement inclus) et que cet organisme/investisseur ait obtenu l'ensemble des financements nécessaires à cette acquisition de sorte que l'acquisition desdits logements ne puisse être remise en cause.

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

13.3.19. OBTENTION D'UNE GARANTIE FINANCIERE D'ACHÈVEMENT

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire, ou toute personne morale de son choix, préalablement à la signature des Actes de Vente, d'une garantie d'achèvement globale ou par Tranche conforme aux dispositions de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'habitation mais aussi des articles R 442-13 et 14 du code de l'urbanisme et portant sur le Projet de Construction à édifier sur les Biens et les terrains visés à l'Article 4.3 des Présentes appartenant à HABITAT 17.

Le coût de cette garantie ne devra pas être supérieur à **0,3%** du chiffre d'affaires **toutes taxes comprises**. Ce pourcentage devant s'appliquer une fois et non annuellement.

Pour la réalisation de cette condition suspensive les Parties conviennent que le BENEFCIAIRE devra présenter un dossier de demande de garantie financière d'achèvement auprès de deux établissements financiers notoirement solvables.

Si le comité d'engagement des établissements financiers sollicités, refusait la délivrance de la GFA, la Promesse de Vente sera caduque de plein droit.

*

L'obtention de **garantie financière d'achèvement étant conditionnée par les établissements bancaires à la pré-**commercialisation du programme en tout ou partie, la présente condition devra être réalisée dans les **DIX (10) mois** suivant le lancement commercial de chaque Tranche que le Bénéficiaire s'engage à effectuer au plus tard dans **le mois** de l'obtention du permis de construire de la Tranche concernée.

Cependant, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire, la pré-commercialisation ne pourra démarrer que si le contexte économique induit par la Guerre en Ukraine, l'augmentation du cout des matériaux, et l'augmentation des taux d'intérêts d'emprunts immobiliers, permet de considérer que la clientèle cible du BENEFCIAIRE sera solvable et pourra accéder au crédit immobilier, au regard d'un prix de vente moyen de :

- 3 300 €TTC par m² hors stationnement pour le BRS
 - 4 500 €TTC par m² hors stationnement pour le libre
 - 3 850 €TTC par m² hors stationnement pour le LLI
 - 2 620 €TTC par m² hors stationnement pour le LLS
 - 5 000 €TTC par m² hors stationnement pour les logements type RSS
 - 2 550 €TTC par m² hors stationnement pour les logements LLS Béguinage
 - 1.500 €TTC par m² SU hors stationnement pour les locaux commerciaux
- A défaut, la Condition Suspensive d'obtention d'une GFA sera considérée comme non réalisée.

Pour se prévaloir de la non-réalisation de cette Condition Suspensive, le Bénéficiaire transmettra au Promettant toute étude portant notamment sur les prévisions d'évolution des prix de l'immobilier, de la solvabilité de ses clients et des conditions d'accès au crédit.

13.3.20. ABSENCE DE ZONE HUMIDE

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive qu'il n'existe sur les terrains aucune zone humide ou que dans l'hypothèse où les terrains comportaient une ou des zones humides, l'autorité compétente ne prescrive aucune mesure qui serait de nature (i) à réduire la SDP que le Bénéficiaire envisage de réaliser notamment la SDP destinée à l'habitation ou (ii) à rendre impossible la réalisation projetée par le Bénéficiaire ou encore que le surcout lié à la présence de zone humide n'entre pas dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant total de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)**.

13.3.21. RÉGULARISATION D'UNE NOUVELLE PROMESSE AVEC HABITAT 17 OU D'UN AVENANT À LA PROMME SIGNÉE LE 23 SEPTEMBRE 2022

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de la régularisation par le Bénéficiaire d'une nouvelle promesse ou d'un deuxième avenant à la promesse signée le 23 septembre 2022 (au libre choix du Bénéficiaire) aux fins notamment d'élargir la promesse de vente à d'autres parcelles (parcelles 274, 271, et 190), d'harmoniser les conditions suspensives, et le calendrier avec ceux des présentes.

Que toutes les conditions suspensives afférentes à la promesses de vente susvisée soient réalisées et qu'aucun obstacle de quelque nature que ce soit n'empêche la signature concomitante des actes authentiques de vente.

13.3.22. LIBÉRATION DES BIENS

La Promesse est consentie sous la condition suspensive que BIENS soient libres de toute location ou occupation et débarrassés de tous meubles et objets mobiliers pour le jour de la réalisation des Présentes en la forme authentique, le Bénéficiaire s'engageant à prendre en charge le montant de l'indemnité de déménagement des Locataires en place ainsi qu'il est dit ci-dessus.

14. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DES BIENS

Le Bénéficiaire sera subrogé dans tous les droits et actions du Promettant relativement aux Biens.

14.1. GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le Promettant déclare :

- qu'il est régulièrement propriétaire, de façon incommutable des Biens,
- qu'il n'existe aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du Bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette Vente.

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

Le Bénéficiaire 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.

14.2. GARANTIE DE JOUISSANCE

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

Par ailleurs, s'agissant des Locataires visés aux Articles 7.1.1 et 7.1.2, la Vente entre dans l'un des cas d'exception au droit de préférence du locataire, prévus au dernier alinéa de l'article L 145-46-1 du Code de commerce savoir : la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ainsi qu'il a été indiqué à l'Article 4.2.2.

14.3. GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le Promettant règlera 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 pour **la signature de l'Acte de Vente de chaque tranche.**

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

Il s'interdit d'en conférer jusqu'à la réitération de la présente Promesse en la forme authentique.

A cet égard, l'état hypothécaire délivré via le dispositif ANF le [...] révèle le [...].

14.4. SERVITUDES

Le Promettant déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir sur les Biens aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune grevant ou profitant au Bien, à l'exception de celles pouvant résulter 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 ou de la loi.

Le Promettant supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le Bien et qu'il n'aurait pas indiquées à l'Acte.

Etant ici précisé que l'absence de servitudes susceptibles de nuire au droit de propriété ou de jouissance du Bénéficiaire ou d'en déprécier la valeur de gêner, ou réduire la constructibilité du Projet de Construction ou encore de générer un surcout qui ne rentrerait pas dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction est érigée en Condition Suspensive à l'Article 13.3.3 des Présentes.

14.5. ETAT DES BIENS

Le Bénéficiaire, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'Acte par le Promettant, s'il décide d'acquérir, prendra les Biens dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part du Promettant en raison notamment :

- soit de l'état du sol et du sous-sol des Biens (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite sous réserve de ce qui a été érigée en Conditions Suspensives des Présentes ;
- 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 ; , sous réserve de ce qui a été érigée en Conditions Suspensives des Présentes ;
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance des Biens.

Le tout sous réserve des Conditions Suspensives stipulées aux Présentes.

Le Promettant se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du Bénéficiaire, 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.

14.6. CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le Promettant ne donnera au Bénéficiaire aucune garantie de superficie des constructions ni de contenance de l'assiette foncière des Biens. Toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte du Bénéficiaire.

14.7. ASSURANCES MULTIRISQUES

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle, à compter de la Vente, de la souscription de toutes polices d'assurances qu'il jugera appropriées en sa qualité de propriétaire.

Le Promettant procédera à ses frais, à la résiliation de la police d'assurance multirisques couvrant les Biens qu'il aurait pu souscrire en sa qualité de propriétaire.

14.8. CONTENTIEUX AUTRES QUE LOCATIFS

Le Promettant déclare qu'il n'existe aucune procédure contentieuse de quelque nature que ce soit, concernant les Biens et leur utilisation.

Le Promettant s'engage à faire son affaire personnelle des litiges et procédures en cours au jour de la date de transfert de propriété et supporter l'ensemble des conséquences, notamment financières, qui pourraient en résulter, de sorte que le Bénéficiaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

15. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DES BIENS

15.1. IMPÔTS ET CHARGES

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

Le Bénéficiaire acquittera à compter de la Date d'Entrée en Jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

En ce qui concerne les différentes taxes liées à la propriété des Biens au titre de l'année en cours (taxes foncières, taxe d'enlèvement des ordures ménagères), les Parties ont convenu entre elles ce qui suit :

- Pour l'année en cours, le Bénéficiaire réglera le jour de la signature des Actes de Vente au Promettant, par la comptabilité de l'Office Notarial, le montant du prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les Parties, ces règlements seront définitifs, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre et ce, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôts et taxes pour l'année en cours

15.2. FRAIS

L'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive des Ventes, 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 seront intégralement à la charge du Bénéficiaire.

Il en sera de même pour tous les frais qui seront la suite et les conséquences de la Vente.

16. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES BIENS

16.1. SITUATION LOCATIVE ANTÉRIEURE

Le Promettant déclare que l'Immeuble Article Quatre est pour partie loué ainsi qu'il a été plus amplement développé aux Articles 7.1.1 et 7.1.2.

Par ailleurs, le Promettant garantit qu'il n'existe pas d'autre location ni contrat de bail ou de convention d'occupation consentie sur les Biens autre que les baux visés aux Articles 7.1.1 et 7.1.2, et qu'il n'existe aucune lettre, ni accord écrit quelconque constituant un avenant aux Baux.

Ainsi qu'il est indiqué à l'Article 13.2.22 des Présentes, les Présentes sont soumises à la Condition Suspensive de la libération des Biens.

En conséquence, le Promettant s'engage aux termes des Présentes :

-à faire son affaire personnelle du départ des Locataires à charge pour le Bénéficiaire de payer directement -et uniquement - aux Locataires le montant de les indemnités de déménagement qui seront dues aux Locataires dans la limite de :

- **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150.000,00 euros HT)** pour la société **LA MIE BERTIN** majorée de la taxe sur la valeur ajoutée
- **CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50.000,00 euros HT)** pour la société **SNC PETIT** majorée de la taxe sur la valeur ajoutée.

- à justifier de la résiliation des baux commerciaux dans le cadre de transferts susvisés sur l'Immeuble Article Quatre au Bénéficiaire au plus tard au jour de l'Acte de Vente de la Tranche concernée

Le tout, de telle sorte que les Biens soient remis libres au jour de la Vente et que le Bénéficiaire ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

16.2. AUTRES CONTRATS

16.2.1. CONTRAT D'AFFICHAGE

Le Promettant déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage et s'engage à ce qu'il en soit de même pour les Actes de Vente.

Dans l'hypothèse où cette déclaration serait erronée, le Promettant fera son affaire personnelle de la résiliation immédiate desdits contrats et des conséquences notamment financières découlant de cette résiliation, de façon à ce que le Bénéficiaire ne soit pas recherché ni inquiété à ce sujet.

16.2.2. CONTRAT DE RELAIS TELEPHONIQUES

Le Promettant déclare qu'il n'a consenti sur les Biens aucun contrat de relais téléphonique auprès de tout opérateur et qu'il n'a perçu à ce sujet aucune redevance quelconque et s'engage à ce qu'il en soit de même pour les Actes de Vente.

Dans l'hypothèse où cette déclaration serait erronée, le Promettant fera son affaire personnelle de la résiliation immédiate desdits contrats et des conséquences notamment financières découlant de cette résiliation, de façon à ce que le Bénéficiaire ne soit pas recherché ni inquiété à ce sujet.

16.2.3. CONTRAT DE GESTION

Le Promettant déclare qu'il n'a souscrit aucun mandat de gestion afférent aux Biens et s'engage à ce qu'il en soit de même pour les Actes de Vente.

16.2.4. CONTRAT D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

Le Promettant déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat d'entretien ou de maintenance et s'engage à ce qu'il en soit de même pour les Actes de Vente.

Dans l'hypothèse où cette déclaration serait erronée, le Promettant fera son affaire personnelle de la résiliation immédiate desdits contrats et des conséquences notamment financières découlant de cette résiliation, de façon à ce que le Bénéficiaire ne soit pas recherché ni inquiété à ce sujet.

16.2.5. CONTRAT DE TRAVAIL

Le Promettant déclare n'avoir conclu aucun contrat de travail attaché aux Biens ni de salariés affectés à l'entretien et à la surveillance des Biens de nature à obliger le Bénéficiaire à sa poursuite.

Par voie de conséquence, les dispositions des articles L 1224-1 et suivants du Code du Travail ne s'appliqueront pas aux Présentes.

Le Promettant s'engage à ce qu'il en soit de même pour les Actes de Vente.

17. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

**17.1. NOTES DE RENSEIGNEMENTS
D'URBANISME**

Demeure ci-jointe et annexée aux Présentes deux notes de renseignements d'urbanisme portant sur chacune des parcelles en date du [...] sur la base des données mise à jour le même jour téléchargée sur le site de la commune.

Annexe : Notes de renseignements d'urbanisme.

Le Bénéficiaire reconnaît que le Notaire Soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces notes.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces notes.

**17.2. DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS
D'IMMEUBLES**

Ainsi qu'il a été précisé, les Biens devant faire l'objet de divisions foncière, la Promesse est consentie sous la Condition Suspensive de l'obtention d'un permis d'aménager exprès et définitif.

18. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

**18.1. INFORMATION RELATIVE À LA
CONSTRUCTION, AUX
AMÉNAGEMENTS ET AUX
TRANSFORMATIONS**

Dispositions générales

Le Notaire Soussigné informe le Bénéficiaire 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.

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

18.2. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

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

A cet égard, le Bénéficiaire déclare que le Bien est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Toutefois, le Promettant ne peut garantir ni la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur, ni le caractère suffisant du dimensionnement des réseaux pour la réalisation du Projet de Construction du Bénéficiaire.

En conséquence, le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de la réalisation et du coût des travaux éventuellement nécessaires afin de mettre l'installation du Projet de Construction aux normes en vigueur et ce, sans recours contre le Promettant à ce sujet.

18.3. ASSURANCE-CONSTRUCTION

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

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

18.4. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

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

**18.5. CONSERVATION DES FACTURES
DES TRAVAUX**

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

18.6. ETUDE GÉOTECHNIQUE

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

- Article L 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 112-21 du présent Code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

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

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

- Article L 132-7 :

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

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

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

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

Les Biens n'étant pas situés dans une zone concernée par le retrait gonflement des argiles, les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application de cette réglementation.

19. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

**19.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC
TECHNIQUE (DDT)**

Dispense de production du DDT

Au regard du Projet de Construction qui conduira à la destruction des constructions actuellement Présentes sur les Biens, le Bénéficiaire en sa qualité de professionnel de l'immobilier dispense le Promettant de produire un quelconque des diagnostics immobiliers obligatoires (amiante, termite, électricité, diagnostic énergétique, plomb), destinant la construction à la démolition.

En conséquence, le Bénéficiaire fait son affaire personnelle sans recours contre le Promettant de toutes anomalies qui auraient pu être révélées dans lesdits diagnostics.

Les Parties requièrent expressément le Notaire Soussigné de régulariser ladite Promesse sans l'établissement des diagnostics déclarant vouloir faire leur affaire personnelle, sans recours contre le Notaire Soussigné, des conséquences inhérentes à l'absence d'information préalable sur la situation des Biens au regard de la réglementation applicable.

Etant précisé que le Bénéficiaire s'engage à prendre à sa charge matérielle et financière un diagnostic technique amiante avant démolition sur l'ensemble des constructions existantes sur les Biens et à faire, en tout état de cause, son affaire personnelle des conclusions dudit diagnostic.

19.2. ETAT PARASITAIRE

Le Promettant déclare :

- qu'à sa connaissance les Biens ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

19.3. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions établi en date du [...] est demeuré ci- joint et annexé aux Présentes.
Annexe : ERP

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

Les Biens sont situés dans une zone de sismicité modérée : zone 3

Radon

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

Secteur d'informations des sols

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

Par ailleurs, il résulte dudit état des risques et pollution :

- **L'existence d'un Territoire à Risque important d'Inondation sur la Commune sans plus d'informations sur l'exposition des Biens**
- **L'existence de Programmes d'Actions de Prévention des Inondations sur la Commune sans plus d'informations sur l'exposition des Biens**
- **L'existence de zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : fiabilité moyenne (dans un rayon de 500 mètres).**
- **Les Biens se situent dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.**

Absence de sinistres avec indemnisation

Le Promettant 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

Le Bénéficiaire 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.

19.4. RADON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.5. ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AÉRODROMES

Les Biens ne sont pas situés dans une zone d'exposition au bruit ainsi qu'il résulte d'un état des nuisances sonores en date du [...] de sorte que les Présentes ne sont pas soumis à l'article L142-11 du Code de l'urbanisme.

Une copie dudit état demeure ci-jointe et annexée aux Présentes.

ANNEXE : ENSA

19.6. ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le Bénéficiaire 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.

19.7. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

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.

19.8. ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, les Biens ne sont pas concernés par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire ainsi qu'il résulte d'une attestation argiles en date du [..] demeurée ci-jointe et annexée aux Présentes.

Annexe : Attestation argiles

19.9. ABSENCE DE MINES OU CARRIÈRES

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 Promettant

- 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 des Biens.

**19.10. IOTA ET IMPACT SUR
LES MILIEUX AQUATIQUES**

Le Promettant déclare au Bénéficiaire que depuis qu'il en est propriétaire :

-les **BIENS** ne sont pas concernés par l'exploitation actuelle ou passée ou à proximité d'une installation soumise à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement).

- qu'à sa connaissance, aucun incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement n'a eu lieu,

Ces IOTA, réalisés à des fins domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée et qui ne figurent pas dans la nomenclature des installations classées, entraînent :

- des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non,
- une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux,
- la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole,
- des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

Ils ont des effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques compte tenu notamment de l'existence des zones et périmètres institués pour la protection de l'eau et des milieux aquatiques.

**19.11. PROTECTION DE
L'ENVIRONNEMENT**

19.11.1. ETAT ENVIRONNEMENTAL DES BIENS – SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

Rappel des textes

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

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

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

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

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

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

Déclarations du Promettant

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

19.11.2. ETAT ENVIRONNEMENTAL DES BIENS – INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Rappel des textes

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

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

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

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

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

Déclarations du Promettant

I/ En conséquence, il a été établi par la société [...] en date du [...] un état des risques et pollution des sols duquel il résulte que :

« [...] »

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

Annexe : ERPS

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

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

Déclarations du Promettant au titre de son obligation d'information générale

Le Promettant déclare :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à déclaration, , ou qui aurait dû l'être sur les Biens,
- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- 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

Dans l'hypothèse où les Biens auraient accueilli une exploitation soumise à la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, le Promettant s'engage à remettre au Bénéficiaire :

- le récépissé de la déclaration de cessation d'activité faite auprès de l'autorité compétente.
- l'ATTES SECUR, l'ATTES MEMOIRE, l'ATTES TRAVAUX.
- et le procès-verbal de récolement constatant la réalisation des travaux de mise en sécurité et de remise en état qui auraient pu être prescrits par ladite autorité.
- Les délais de dépôt des autorisations d'urbanisme seront prorogés de la durée nécessaire à l'obtention de l'ensemble des éléments ci-dessus, ainsi que d'une ATTES ALUR par le Bénéficiaire en cas de nécessité d'effectuer un changement d'usage. Les travaux de réhabilitation nécessaires à ce changement d'usage seront considérés comme un surcote environnemental, dont les conséquences sont traitées ci-avant dans la condition suspensive dédiée.

19.11.3. ETAT ENVIRONNEMENTAL DES BIENS - 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 Bénéficiaire, 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 Promettant

Par suite, le Promettant déclare :

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

Concernant l'état du sol et en particulier la présence de terres polluées non excavées, le Promettant déclare qu'il n'a pas été diligenté d'études environnementales.

Convention des Parties

Ainsi qu'il a été plus amplement développé à l'Article 13.3.11 des Présentes, est érigée en Condition Suspensive des Présentes que l'étude environnementale, à diligenter par le Bénéficiaire dans les délais prévus aux Présentes, à ses frais exclusifs, par un bureau d'études spécialisé entre dans l'enveloppe globale des surcouts liés à la réalisation du Projet de Construction d'un montant total de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240.000,00 euros HT)** afin d'assurer la comptabilité des Biens avec l'usage futur du Projet de Construction déterminé par le Bénéficiaire savoir notamment : un usage d'habitation avec espaces verts privés, niveaux de sous-sol de stationnement, commerces et services sans restriction d'usage.

Par ailleurs, dans l'hypothèse de la découverte de pollution postérieurement à l'Acte de Vente, le Bénéficiaire 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 Promettant.

19.12. TRANSFORMATEUR À
PYRALÈNE

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

20. CONVENTIONS POUR LA PÉRIODE INTERMEDIAIRE

20.1. AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFÉRÉS AU BÉNÉFICIAIRE

1°) Le Promettant donne par les Présentes tous pouvoirs au Bénéficiaire pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son Projet de Construction et notamment les autorisations administratives.

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

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

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

Le Promettant donne également au Bénéficiaire toutes autorisations corrélatives et auprès des propriétaires voisins, afin qu'ils établissent tous bornages contradictoires, 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. Tous les frais et indemnités afférents auxdites conventions seront à la charge définitive du Bénéficiaire.

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

Sous réserve de l'accord exprès et écrit du Promettant, ces pouvoirs incluent l'autorisation pour le Bénéficiaire 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 des Biens.

A cet effet, le Bénéficiaire 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 Promettant au moins **Cinq (5) Jours Ouvrés à l'avance.**

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par le Bénéficiaire 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 Promettant ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

En cas de non réalisation des Présentes, le Bénéficiaire s'oblige à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant exécution des travaux préparatoires.
En outre, ils autorisent le Bénéficiaire 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 de la première des autorisations administratives, le Promettant autorise le Bénéficiaire à implanter sur les Biens les panneaux d'affichage des permis, et des panneaux publicitaires annonçant son opération immobilière.

Le Bénéficiaire devra au préalable obtenir l'accord écrit du Promettant sur les panneaux publicitaires souhaités.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à installer un bureau de vente nécessaire à son activité conformément à la réglementation en vigueur.

Ils s'engagent à laisser accès aux Biens objet des Présentes dans le cadre de toute procédure notamment de référé préventif qui serait engagée par le Bénéficiaire en vue de la mise en œuvre de son Projet de Construction.

Aux fins ci-dessus, le Promettant donne tous mandats et s'engage à signer tous documents.

20.2. OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Entre la date des Présentes et la date d'entrée en jouissance du Bénéficiaire, le Bien demeurera sous la garde et possession du Promettant qui s'y oblige.

En conséquence, le Promettant 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.

**20.3. SINISTRE PENDANT LA PÉRIODE
INTERMÉDIAIRE**

En cas de sinistre de nature soit à rendre les Biens inconstructibles soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le Bénéficiaire 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 Promettant entend que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

**20.4. OCCUPATION SANS TITRE
PENDANT LA DURÉE DES PRÉSENTES**

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

Dans le cas où la libération des Biens ne serait pas intervenue au jour fixé pour la régularisation des Actes de Vente, le Bénéficiaire 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 le Bénéficiaire sera subrogé dans les procédures engagées par le Promettant.
- Soit de constater la caducité des Présentes, sans indemnité,
- 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 de Vente, afin de parvenir à la libération des Biens par le Promettant.

Pendant ce délai, le Promettant continuera à accomplir toutes diligences pour parvenir à la libération des Biens à ses frais.

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

21. FISCALITE

21.1. IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

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

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

21.2. TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

21.2.1. TAXE PRÉVUE PAR L'ARTICLE 1529 II DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

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

21.2.2. TAXE PRÉVUE PAR L'ARTICLE 1605 NONIES DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les Présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible.

21.3. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le Promettant 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 présente mutation ;~~
- ~~qu'il n'agit pas en tant que tel dans le cadre de la présente mutation, celle-ci rentrant dans le cadre de la gestion de son patrimoine ;~~
-

- ~~que les Biens sont des terrains nus situés dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme et qu'il constitue donc un terrain à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;~~

- ~~avoir acquis les parcelles composant les Biens avec d'autres, dont certaines ont été divisées depuis, et ne pas être en mesure à ce jour soit d'établir le régime de TVA applicable à l'époque de ces acquisitions soit de calculer le montant de la marge, certaines de ces parcelles n'ayant pas ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par ses soins;~~

~~Conformément au bulletin officiel en date du 15 septembre 2014 (BOI-TVA-IMM-10-20-10-20160302) lorsque le cédant n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions de qualification fiscale il est entré en possession de tout ou partie du bien en cause, il y a lieu – si l'opération est imposée – de soumettre l'ensemble de la cession à taxe sur le prix total;~~

- ~~que les opérations qu'il réalise sont déclarées au Service des Impôts de LA ROCHELLE (17000) 26 avenue de Fétilly dont il dépend et auprès duquel il est identifié sous le numéro **211 700 281 00010**.~~

- ~~qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectuera le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée exigible sur imprimé CA3.~~
- ~~par conséquent, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.~~

21.4. TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le Bénéficiaire déclare :

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

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

21.5. CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

21.6. PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais et d'honoraires liés à la régularisation de la présente promesse, le Bénéficiaire 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.

22. FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente Promesse pourra avoir lieu au profit du Bénéficiaire ou au profit de toute société existante ou à créer dont le contrôle serait assuré, au sens des dispositions de l'article L233-3 I 1°/ du Code de Commerce, soit par le Bénéficiaire, soit par toute société contrôlant le Bénéficiaire ou au profit de toute société de crédit-bail immobilier.

Toute substitution pourra porter sur tout ou partie des Biens.

La substitution partielle est autorisée, le BENEFICIAIRE restera solidaire de son ou ses substitués jusqu'à la réalisation des ventes si elle intervient, lesquelles devront être concomitantes.

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 Promettant en conséquence de la substitution.

La substitution devra être obligatoirement constatée aux termes d'un acte authentique ou sous signatures privées aux termes duquel il devra être expressément stipulé des 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 Promettant.
- iii) Le substitué devra réitérer les déclarations et engagements du substituant formulé aux termes de l'Acte de Vente.

Le Promettant devra être averti de cette substitution par la communication de l'acte de substitution au plus tard quinze (15) Jours Ouvrés avant la date d'expiration des Présentes.

A défaut du respect des conditions énoncées ci-dessus, la substitution sera inopposable au Promettant, le Bénéficiaire 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 Bénéficiaire 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.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable à la Vente, le substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du substituant, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue. Afin de permettre au substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration des Présentes, le Bénéficiaire reconnaît expressément que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Dans le cas contraire, la substitution ne pourra avoir lieu qu'au profit d'un substituant ne pouvant se prévaloir des dispositions dudit article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le substitué dans l'avant-contrat.

Enfin, elle devra comporter de la part du substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre Promettant et Bénéficiaire concernant la Condition Suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du Promettant.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

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

23. DISPOSITIONS GENERALES

23.1. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANT DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire dudit Promettant s'il s'agit d'une personne morale, 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.

Le Bénéficiaire pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou 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. En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

23.2. RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANT DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire du Bénéficiaire s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, celles-ci seront caduques.

~~Au cas de dissolution judiciaire du Bénéficiaire s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, celles-ci seront caduques.~~

Pour ce qui concerne l'Indemnité d'Immobilisation si elle existe, l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

23.3. POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

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

23.4. PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'Acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)**.

Le Bénéficiaire dispense le Notaire Soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les Présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

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

23.5. 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.

23.6. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

23.7. CONFIDENTIALITÉ

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 du Bénéficiaire en ce qui concerne le Promettant et du Promettant en ce qui concerne le Bénéficiaire.

23.8. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

23.9. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

23.9.1. DE L'OFFICE NOTARIAL DÉNOMMÉ EN TÊTE DES PRÉSENTES

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.

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.

23.9.2. DU BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire déclare à cet effet :

Toute donnée personnelle collectée dans le cadre de la présente Promesse sera traitée en conformité avec le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données, dite « RGPD ») ainsi qu'à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le Bénéficiaire en tant que Responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel ayant pour finalité d'acquiescer les Biens s dans les conditions définies au sein de la présente Promesse auprès du Promettant. Le traitement est nécessaire à l'exécution des Présentes

Les données ainsi collectées sont destinées aux services concernés de le Bénéficiaire et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires. Ceux-ci sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser les données du Promettant qu'en conformité avec ses dispositions contractuelles et la législation applicable.

Les données personnelles seront conservées pendant la durée de la promesse de vente.

Conformément à la législation en vigueur, le Promettant a la possibilité d'exercer ses droits pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter les traitements, s'y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Le Promettant peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : informatique-libertes@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - Nexity SA -67 RUE ARAGO, 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

Le Promettant peut également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 08.

Le Responsable du traitement prend l'ensemble des mesures nécessaires à la sécurité et à l'intégrité des données. Il met en place un signalement des incidents ayant un impact sur les données au profit du Promettant dans le délai légal à compter de sa connaissance dudit incident.

A toute fin utile, il est précisé que le Bénéficiaire se réserve le droit de procéder à l'archivage des données personnelles qu'il a pu être amené à collecter en exécution des présentes, pour la durée de prescription des actions en responsabilité. Dans ce cas, les données archivées seront stockées sur un serveur sécurisé, et pourra faire l'objet d'un accès exclusivement dans le cadre d'un contentieux dont la résolution nécessite la communication judiciaire desdites données.

**23.10. CERTIFICATION
D'IDENTITÉ**

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

**23.11. FORMALISME LIÉ AUX
ANNEXES**

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

Lorsque l'Acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'Acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du Notaire Soussigné, 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 Soussigné 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 en-tête 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