

Annexe n°5

101758405 - JP/JP/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le

A SAINT-JEAN-DE-LUZ (Pyrénées Atlantiques), 10, rue de la Ferme Dai Baïta, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jérôme PAOLI, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée « Dominique PERRET, Jérôme PAOLI, Lorène GARAT-GOGUET, Marie-Laurence BOMASSI, Emmanuelle GOERGEN, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-JEAN-DE-LUZ, 10, rue de la Ferme Dai Baïta,

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

PROMETTANT

La **COMMUNE de SAINT-JEAN-DE-LUZ**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Pyrénées Atlantiques, dont l'adresse est à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), place Louis XIV Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 216404830.

BENEFICIAIRE

L'OFFICE 64 DE L'HABITAT, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à BAYONNE (64100), 5 allée de Laplane, CS 88531, identifié au SIREN sous le numéro 494468390 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

QUOTITÉS ACQUISES

L'OFFICE 64 DE L'HABITAT acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Par ailleurs, le représentant de la Commune déclare, en ce qui concerne la délibération du 2 juillet 2021, que le délai de deux mois prévu par l'article L.2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal Administratif pour acte contraire à la légalité.

En ce qui concerne la délibération du 2 février 2023, le représentant de la Commune déclare que celle-ci n'a à ce jour fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

EXPOSE

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit :

La Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, **PROMETTANT**, est propriétaire d'un tènement foncier sis à SAINT-JEAN-DE-LUZ, boulevard Victor Hugo, avenue Jaureguiberry et impasse des Ecoles, cadastré section BD numéro 510 (00ha 32a 02ca), accueillant actuellement un parc de stationnement aérien, des toilettes publiques ainsi que des locaux associatifs.

La Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ envisage la réalisation, sur ce site, d'un programme de résidence sociale intergénérationnelle comprenant également, en rez-de-chaussée, des locaux publics associatifs et s'est rapprochée, pour ce faire, de L'OFFICE 64 DE L'HABITAT, **BENEFICIAIRE**.

C'est dans ce contexte qu'intervient la promesse synallagmatique de vente objet des présentes.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION
DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
PRIX – REMISE DE LOCAUX
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GÉNÉRALES
RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

ENVOI PRÉALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel préalablement à ce jour.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUÉREURS 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.

OBJET DU CONTRAT PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **VENDEUR-PROMETTANT** s'engage irrévocablement à vendre à l'**ACQUEREUR-BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **VENDEUR-PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les **VENDEURS-PROMETTANTS** et le ou les **ACQUEREURS-BENEFICIAIRES**, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le "**BIEN**" désignera le bien objet de la présente promesse de vente.

- Les mots "**LOCAUX**" ou "**BIEN**" désigneront indifféremment la contrepartie du prix de vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A **SAINT-JEAN-DE-LUZ (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) (64500)**, Boulevard Victor Hugo, Avenue Jaureguiberry et Impasse des Ecoles,

Une parcelle de terrain actuellement à usage de parking public, comprenant également des toilettes publiques et un local associatif anciennement connu sous le nom de "Ecole des Garçons", d'une contenance de 1145 m² environ, à détacher d'une parcelle de plus forte contenance actuellement cadastrée : .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	510	34 BD VICTOR HUGO	00 ha 32 a 02 ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-annexé après mention.

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

Et tel, au surplus, que ledit **BIEN** figure sous liseré jaune au plan « PROJET DE DIVISION » dressé à l'échelle du 1/200ème en date du 31 mai 2022 par Madame Isabelle MONEDERO, Géomètre-Expert foncier DPLG à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), 24, rue Salagoïty, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Il est ici précisé que le bâti existant est destiné à être démoli par le **BENEFICIAIRE**.

Pour la parfaite information du **BENEFICIAIRE**, il est également ici précisé que le **BIEN** se situe en zone UA-1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ approuvé le 22 février 2020 et modifié le 10 décembre 2022, et dans le périmètre de révision du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), ainsi qu'il résulte du plan de zonage dudit PLU demeuré ci-annexé après mention.

DIVISION CADASTRALE À EFFECTUER

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée BD numéro 510 est d'une contenance totale de trente-deux ares deux centiares (00ha 32a 02ca) de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout Géomètre-Expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

BORNAGE

Il est ici précisé que les superficies ci-dessus énoncées sont approximatives et feront l'objet d'un calcul précis lors de l'établissement du Document d'Arpentage et, le cas échéant, d'un plan de bornage par Madame Isabelle MONEDERO, Géomètre-Expert susnommée.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement affecté à l'usage de parc de stationnement, toilettes publiques et salles associatives.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à l'édification d'une résidence intergénérationnelle, de bureaux et de locaux associatifs.

EFFET RELATIF

Le BIEN appartient à la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ depuis un temps immémorial, antérieurement au 1er janvier 1956

CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au **BENEFICIAIRE** qui accepte d'acquiescer aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN**. 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 **BENEFICIAIRE**.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du **BENEFICIAIRE** et des cas prévus dans le présent contrat.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le **31 août 2023**, à seize heures.

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

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT 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.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

En ce qui concerne les locaux à construire :

Le **PROMETTANT** bénéficiaire des locaux à construire en sera propriétaire à leur livraison.

Il en aura la jouissance et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés et livrés dans les conditions définies ci-après.

PRIX –CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **HUIT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE TROIS CENT ONZE EUROS (863 311,00 EUR)** payable selon les modalités ci-après indiquées.

PAIEMENT DU PRIX

A titre de condition essentielle et déterminante, les parties conviennent d'un commun accord entre elles de convertir et nover l'obligation de payer la somme de **HUIT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE TROIS CENT ONZE EUROS (863 311,00 EUR)** en l'obligation contractée par le **BENEFICIAIRE**, ainsi que l'y oblige son représentant, de faire construire, donner en paiement et remettre au **PROMETTANT**, nettes de tous frais afférents à la construction, les parts et portions de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ci-après désigné, que le **BENEFICIAIRE** envisage de construire sur le terrain dont s'agit.

Pareille obligation est en conséquence acceptée par le **BENEFICIAIRE**.

Lesdites parts et portions consistant dans les biens ci-après désignés, dont le **BENEFICIAIRE** envisage la réalisation sur la parcelle objet des présentes, savoir :

Bureaux, salles de réunion et associatives situés au rez-de-chaussée, d'une superficie totale approximative de 345 m².

Ces **BIENS** sont considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour la parfaite information du **BENEFICIAIRE**, est annexé aux présentes le tableau détaillé des surfaces approximatives dédiées aux locaux communaux.

Et tels, au surplus, que lesdits locaux seront définis dans l'état descriptif de division volumétrique qui sera établi dans le cadre de cette opération immobilière aux frais du **BENEFICIAIRE**.

CARACTÉRISTIQUES DE LA DATATION EN PAIEMENT

La datation se trouvera assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

TRAVAUX

Les locaux que le **BENEFICIAIRE** devra construire pour le compte du **PROMETTANT** devront être effectués selon les règles de l'art et conformes aux plans du permis de construire, au sens de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, seront précisés dans l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation à déposer en l'office notarial.

ACHÈVEMENT

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances. »

Il est ici encore précisé et convenu entre les parties que la délivrance par un homme de l'art (bureau d'études, géomètre...) d'une attestation constatant la réalisation et l'achèvement des travaux susvisés, dans le délai ci-dessous imparti, vaudra constatation de la libération du **BENEFICIAIRE** à l'égard du **PROMETTANT** du prix de vente et par suite la créance du **PROMETTANT** à l'encontre du **BENEFICIAIRE** se trouvera à compter de cette date purement et simplement éteinte.

ENGAGEMENT D'EFFECTUER LES TRAVAUX – DÉLAI – CAUSES LÉGITIME DE SUSPENSION DU DÉLAI DE LIVRAISON

Engagement d'effectuer les travaux

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à construire l'immeuble et notamment les biens dont il s'agit, à les achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

Délai

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard le **31 décembre 2025**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, le délai sera, le cas échéant, prolongé en cas de force majeure ou des causes légitimes suivantes :

- la mise en œuvre d'une procédure de référé préventif fondée sur l'article 145 du Code de procédure civile.

- les intempéries, comprenant non seulement les jours d'intempéries eux-mêmes mais aussi les jours de retard consécutifs à ces intempéries ayant entraînés une interruption de chantier.

D'autre part, il est précisé que les jours d'intempéries ne sont pas forcément des jours chômés et déclarés à une caisse d'allocation. En effet, l'entrepreneur a toute latitude de replier, ces jours-là, ses effectifs sur un autre chantier où le travail est possible. (Travaux intérieurs ou travaux de maintenance à l'abri). Il n'y a donc ce (ou ces) jour(s) là pas de déclaration d'intempérie à la caisse, mais, il y a intempérie pour le chantier, les tâches situées sur le chemin critique du planning n'étant pas réalisées.

Ci-après, l'extrait de l'article L731-2 du code du travail qui définit clairement les intempéries :

« Article L731-2 (inséré par loi n° 73-4 du 2 janvier 1973 Journal Officiel du 3 janvier 1973) :

Sont considérées comme intempéries pour l'application du présent chapitre les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent effectivement l'accomplissement du travail dangereux ou impossible eu égard soit à la santé ou à la sécurité des travailleurs, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir. »

- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier (qu'il s'agisse de l'entreprise générale ou de ses sous-traitants).

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

Etant entendu, en outre, que les jours d'intempéries sont décomptés à partir du jour de la signature de l'ordre de service des marchés de travaux.

Pour permettre au **BENEFICIAIRE** d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les travaux, il conservera jusqu'à la réception des travaux la qualité de maître de l'ouvrage, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le **PROMETTANT** s'interdira de s'immiscer dans ces opérations de travaux et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux hommes de l'art, architecte et entrepreneurs.

De convention expresse entre les parties, il est convenu que le **BENEFICIAIRE** sera, à l'égard du **PROMETTANT**, tenu à la garantie des vices de construction prévue par les articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2, du code civil, ainsi qu'il sera plus amplement dit ci-après.

EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL VENDU

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à installer dans le **BIEN** objet de la dation en paiement les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui seront prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive, si elle existe.

QUALITÉ ET POUVOIRS CONFÉRÉS POUR ASSURER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le **BENEFICIAIRE**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

Maitrise d'ouvrage

Le **BENEFICIAIRE** conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, il restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

La signature par le **PROMETTANT** de l'acte de vente emportera automatiquement constitution du **BENEFICIAIRE** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la construction de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- pour assurer la desserte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- pour déposer toute demande, plan, et d'une manière générale tous documents nécessaires.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHÈVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT

A/ - Le **BENEFICIAIRE** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

B/ - Le **BENEFICIAIRE** sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

Article 1642-1

« Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice. »

Article 1646-1

« Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3, du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

Article 1648, alinéa 2

« Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents. »

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions :

1°) - Garantie des vices ou des défauts de conformité apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices ou défauts de conformité, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par le **PROMETTANT** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice ou défaut de conformité avant l'expiration du délai fixé par l'article susvisé, le **PROMETTANT** devra en informer le **BENEFICIAIRE** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **BENEFICIAIRE** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices ou défauts de conformité lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice ou un défaut de conformité venait à se révéler et à être dénoncé au **BENEFICIAIRE** dans les formes et délais prévus ci-dessus, le **PROMETTANT** ne pourrait agir en justice contre le **BENEFICIAIRE** que dans l'année qui suit la date à laquelle ce dernier pourra être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

2°) - Garantie des vices cachés

Le **BENEFICIAIRE** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est stipulé que toute action à l'encontre du **BENEFICIAIRE** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

C/ - Le **BENEFICIAIRE** sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe B 2° ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **BENEFICIAIRE** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

D/ - Le **BENEFICIAIRE** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

E/ - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties susvisées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **BENEFICIAIRE**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'**IMMEUBLE**.

CONTESTATION RELATIVE À LA CONFORMITÉ

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des biens livrés avec les engagements pris par le **BENEFICIAIRE** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par le **PROMETTANT**, ses ayants droit ou ayants-cause.

Toute action concernant les défauts de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an, du jour où le **PROMETTANT** l'aura notifié au **BENEFICIAIRE**.

Le **PROMETTANT** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **BENEFICIAIRE** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du **PROMETTANT** tous recours et actions contre le **BENEFICIAIRE**.

En revanche, une fois ce délai expiré, le **PROMETTANT** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

ACTE DE DATATION EN PAIEMENT

D'ores et déjà, les parties conviennent que l'acte de datation en paiement devra intervenir dès que possible, c'est-à-dire dès l'achèvement des travaux, cet état de fait résultant, soit de la déclaration faite à l'administration compétente, soit encore des constatations effectuées par l'architecte de l'opération, que les parties mandatent, à titre irrévocable, à cet effet.

En cas de refus de l'une des parties de signer l'acte de datation en paiement qui serait préparé par le notaire soussigné, l'autre pourrait l'y contraindre par sommation adressée par exploit d'huissier et laissant un délai de quinze jours pour procéder à cette signature.

Passé ce délai à compter de l'exploit, la partie qui se refuserait à signer l'acte de datation en paiement serait débitrice vis-à-vis de l'autre d'une indemnité forfaitaire dont le montant reste à déterminer, nonobstant toutes autres indemnités auxquelles le défaillant pourrait être condamné.

Il est bien précisé que ne pourrait être considéré comme une raison légitime, et encore moins un cas de force majeure, le simple fait d'un défaut prétendu de conformité des locaux devant faire l'objet de la datation en paiement avec les prévisions du contrat, et notamment avec le devis descriptif, sauf si le défaut de conformité a affecté l'essence même du contrat.

Le **PROMETTANT** serait simplement en droit de faire insérer audit acte de datation en paiement des réserves comme dans un procès-verbal de réception, mais non de faire obstacle au transfert de propriété, lequel devra, ainsi qu'il est clairement entendu dans l'esprit des parties, intervenir dès que possible, c'est-à-dire dès l'achèvement des locaux devant faire l'objet de la datation en paiement.

CLAUSE DE REVOYURE

A titre de condition essentielle des présentes, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** conviennent, dans l'éventualité où le coût des travaux relatifs aux locaux objet de la datation en paiement différerait du coût prévisionnel desdits travaux, de se rapprocher.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

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.

DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

En outre, les parties sont convenues de ne stipuler aux présentes aucune clause pénale.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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

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

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun ci-après, stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

1°) Absence de servitudes administratives et d'urbanisme affectant le **BIEN** et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur du **BIEN**, à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le **BENEFICIAIRE**.

2°) Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'Eau (article L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement) entraînant pour le **BENEFICIAIRE** un surcoût ou une modification de sa consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

3°) Que le **PROMETTANT** justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement.

Et que l'état hypothécaire qui sera délivré par le service de la publicité foncière compétent ne révèle pas :

- l'existence d'inscriptions dont le montant, en principal, intérêts, frais et accessoires, soit supérieur au prix convenu ; à moins que le **PROMETTANT** ne justifie de l'extinction de leur cause ou de l'engagement de mainlevée des créanciers,
- l'existence d'un commandement de saisie,
- l'existence de servitudes non portées à la connaissance du **BENEFICIAIRE**.

4°) Que ne soient pas exercés par tout organisme pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales.

5°) Absence de toute servitude de droit privé grevant le **BIEN** résultant notamment d'un cahier des charges ou règlement de lotissement et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le **BENEFICIAIRE**.

6°) Que le résultat des sondages géotechniques ne révélant pas la nécessité de réaliser des fondations spéciales ou cuvelages au titre de la réalisation de l'opération de construction projetée, du fait de la présence d'éléments divers (tels que eau, roche, argile gonflante, présence de carrières, etc...) ou ne remettant pas en cause la faisabilité économique et technique de l'opération envisagée par le **PROMETTANT**.

7°) Que le **PROMETTANT** justifie de l'absence d'inscription du **BIEN** au titre des installations classées. A ce sujet, les comptes-rendus d'interrogation des sites BASIAS, BASOL, INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) et GEORISQUES ont été remis au **BENEFICIAIRE** dès avant ce jour.

8°) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant notamment la modification de l'opération du **BENEFICIAIRE**, telle que définie par son dossier de demande de permis de construire et/ou la réalisation de fouilles.

La libération de cette emprise foncière doit permettre la réalisation d'une opération mixte, proposant :

- une résidence sénior (1^{er} et 2^{ème} étages) de 23 logements locatifs sociaux-LLS (11 PLUS, 7 PLAI, 5 PLS),
- 9 logements en accession sociale sous bail réel solidaire-BRS (3^{ème} étage),
- une salle commune pour des moments partagés,
- et en RDC des locaux public remis en dation pour l'installation du CCAS et la relocalisation du club Lagun Artean.

Par arrêté du 16 Mars 2022, la commune a engagé, au titre du Code de la voirie routière, une procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public de cette emprise foncière et des deux bâtiments édifiés sur cette emprise.

Cette enquête publique s'est déroulée du 7 juin 2022 au 29 Juin 2022 inclus, en application des dispositions du Code de la Voirie Routière (art. L.141-3 et R.141-4 à 10) et du Code des Relations entre le public et l'administration (art. L.134-1 et 2 et leurs textes d'application).

Dans ce cadre, un registre papier et une adresse mail ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Cinq observations ont été réceptionnées par mail, courrier ou sur registre papier. Comme le souligne le commissaire-enquêteur dans son rapport, cette enquête n'a donc pas suscité un fort intérêt du public. Seuls 5 riverains ont exprimé un avis sur cette enquête. Le commissaire-enquêteur a pu constater leurs avis divergents allant d'une acceptation totale, à deux demandes de modifications du projet (demandes non conformes au PLU et SPR) et deux oppositions franches.

Aux termes de l'enquête, le commissaire-enquêteur a émis, dans son rapport d'enquête et ses conclusions et avis du 29 Juillet 2022 (annexe), un avis favorable, sans réserve ni recommandation, au déclassement concerné. Les conclusions motivées du commissaire-enquêteur s'appuient sur l'ensemble d'un dossier détaillé, qui analyse le projet, la réglementation en vigueur, et les avis du public.

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur considère que « le projet de résidence intergénérationnelle lié à ce déclassement favorisera la politique de mixité sociale en centre-commune et participera ainsi pour partie aux obligations de la loi SRU ». Elle considère qu'il s'inscrit également dans « les enjeux communaux de densification urbaine et d'utilisation de dent creuse comme le prévoit le PADD du PLU en vigueur ».

En conclusion, le commissaire enquêteur a considéré que le déclassement de cette emprise foncière respecte les procédures règlementaires et les documents opposables et s'avère à la fois opportun et acceptable du point de vue sociétal, participant de l'intérêt général.

Au vu de cette enquête publique et de cet avis favorable du commissaire-enquêteur, après prise en considération des observations recueillies au cours de l'enquête, il est proposé le déclassement de l'emprise foncière cadastrée BD n°510p nécessaire à la réalisation du projet de résidence sociale intergénérationnelle, et donc son transfert dans le domaine privé de la commune.

Conformément à l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) qui permet de différer la prise d'effet de la désaffectation, il est également proposé de décider que la désaffectation de ladite emprise foncière et des bâtiments édifiés sur cette emprise prendront effet dans un délai de 3 ans afin de préserver l'usage direct du public dans l'intervalle.

Il résulte en outre de l'article L.3112-4 2^{ème} alinéa du Code général de la propriété des personnes publiques que la promesse de vente doit comporter, à peine de nullité « *des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire, reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, 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 du bien dans le domaine public.* »

En conséquence, les parties conviennent que seuls les motifs apparus postérieurement à la signature des présentes et tirés de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le **BIEN** concerné est affecté, pourront justifier la défaillance de la présente condition suspensive.

Si la présente condition suspensive venait à défaillir, le **PROMETTANT** s'engage à indemniser le **BENEFICIAIRE** des seules dépenses qu'il aura engagées et qui profiteront au **PROMETTANT**, en application de l'article L.3112-4 3^{ème} alinéa du Code général de la propriété des personnes publiques qui prévoit que « *la réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire.* »

Afin de ne pas méconnaître le principe d'inaliénabilité du Domaine Public, les parties conviennent expressément de repousser la formation de la vente au moment où le **BIEN** concerné aura pu être effectivement distrait du Domaine Public.

Ainsi, la réalisation des conditions suspensives objet des présentes sera dépourvue d'effet rétroactif.

Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait

Compte tenu de la destination envisagée du **BIEN** par le **BENEFICIAIRE**, celui a déposé en mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ, le 15 septembre 2022, une demande de permis d'aménager en vue de la division foncière dudit **BIEN**.

Aux termes d'un arrêté rendu par Monsieur le Maire de SAINT-JEAN-DE-LUZ le 14 décembre 2022 sous le numéro PA6448322B0007, au profit de L'OFFICE 64 DE L'HABITAT, ladite division foncière a été autorisée

Le contenu de ce permis, dont une copie est annexée aux présentes, est ci-après littéralement rapporté :

«

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ	PERMIS D'AMENAGER DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande déposée le 15/09/2022 Demande affichée le		N° PA 64 483 22B0007
<i>Par :</i>	OFFICE 64 DE L'HABITAT	Destination : Habitation
<i>Demeurant à :</i>	5 allée de Laplane 64100 BAYONNE	
<i>Pour :</i>	Division foncière en vue de construire.	
<i>Sur un terrain sis :</i>	9bis avenue Jaureguiberry	

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susmentionnée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants,

*Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/02/2020,
Vu le règlement de la zone UA-1
Vu les articles L.632-1 et 632-2 du code du patrimoine,
Vu le Site Patrimonial Remarquable de Saint-Jean-de-Luz approuvé le
25/03/2011 et modifié le 10/07/2015,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France
en date du 09 décembre 2022,*

ARRETE

*Article 1 : Le Permis d'Aménager décrit dans la demande susvisée est
AUTORISE tel que délimité au plan joint en annexe du présent arrêté.*

Article 2 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET ASPECT EXTERIEUR

*La future construction sera étudiée en accord avec les orientations
réglementaires de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP,
secteur 3f) de Saint Jean de Luz dans un souci de préservation des qualités
architecturales, urbaines et paysagères du site protégé.*

Saint-Jean-de-Luz, le 14/12/2022

Le Maire,

Signature : Jean-François IRIGOYEN

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les
conditions prévues à l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales. »*

La présente promesse est en conséquence soumise à la condition suspensive
du caractère définitif du permis d'aménager susvisé, comme purgé de tous recours et
retrait.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la délivrance
d'un certificat attestant de la purge du délai de recours des tiers et du délai de retrait
administratif.

Les parties sont informées que le délai de recours contentieux au permis
d'aménager à l'égard des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'affichage
de la décision de lotir sur le terrain. Le permis d'aménager ne peut être retiré que s'il
est illégal, et ce dans le délai de trois mois suivant sa date de délivrance.

En toutes hypothèses, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer à se prévaloir de
cette condition suspensive.

À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce permis
d'aménager, les présentes seront caduques.

Obtention d'un permis de construire, valant autorisation de démolir, purgé de tous recours

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE**
d'un permis de construire, valant autorisation de démolir, avant le **15 février 2023**
pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

*Réalisation d'un ensemble immobilier collectif à vocation intergénérationnelle
comprenant notamment 31 logements, composé, savoir :*

- au rez-de-chaussée :

** bureaux et salle associative d'une surface utile de 345 m² environ, objet de
la dation en paiement dont il a été parlé ci-dessus ;*

* une salle de convivialité qui demeurera la propriété du **BENEFICIAIRE** et qui fera l'objet d'une mise à disposition dont les modalités seront précisées par une convention ;

- aux premier et deuxième étages :

* 23 logements locatifs sociaux seniors, soit 11 PLUS (9 T2 et 2 T3), 7 PLAI (4 T2 et 3 T3) et 5 PLS (3 T2 et 2 T3) ;

* une salle de convivialité de 27 m² environ ;

- au troisième étage : 9 logements en bail réel solidaire, par abréviation BRS (3 T2, 3 T3, 2 T4, 1 T5).

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la délivrance d'un certificat attestant de la purge du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif.

Pour la parfaite information du **PROMETTANT**, est demeurée ci-annexée après mention copie du courrier adressé le 8 décembre 2021 par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE, agissant au nom de l'ETAT, au **BENEFICIAIRE**, contenant décision de financement pour la construction de logements locatifs aidés (PLUS, PLAI).

Il est ici précisé que le **BENEFICIAIRE** a d'ores et déjà procédé au dépôt de la demande de permis de construire, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt portant la date du 15 septembre 2022.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'a à ce jour reçu aucune demande de pièces complémentaires émanant des services compétents de la mairie de SAINT-JEAN-DE-LUZ.

Une copie de la demande de permis de construire est demeurée ci-annexée après mention.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

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

A ce sujet, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance du nouveau Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) prescrit sur la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ.

En outre, les parties rappellent que les résultats des études de sol, de sous-sol, des prélèvements et de toutes analyses, réalisés par le **BENEFICIAIRE** à ses frais et sous sa responsabilité, ne devront pas remettre en cause la réalisation technique et/ou économique des opérations de construction ou d'aménagement envisagées sur le **BIEN** par le **BENEFICIAIRE**.

Dans le cas contraire, et sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

Il est ici précisé que le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à effectuer toutes les démarches susvisées.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais et sans délai toutes les traces d'études de sol effectuées

Mise en œuvre :

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déféré préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

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

Affichage du permis de construire

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

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

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

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

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

Respect de la soutenabilité financière de l'opération par le BENEFCIAIRE

L'équilibre économique résultant de l'appel d'offre devra respecter le plan de financement adopté par le Conseil d'Administration de L'OFFICE 64 DE L'HABITAT en date du 29 octobre 2021, dont un extrait du registre des délibérations est annexé aux présentes, en ce sens que l'investissement en fonds propres du **BENEFCIAIRE** ne devra pas être supérieur à la limite autorisée par ledit Conseil d'Administration en sa dite séance du 29 octobre 2021, à savoir 22.000,00 EUR par logement (pour l'opération locative).

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFCIAIRE** déclare recourir à un prêt pour le financement de son acquisition mais n'entend pas faire de l'octroi de ce prêt une condition suspensive des présentes.

- des vices cachés.

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

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

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

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

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

La taxe foncière, si elle est exigible, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Sont demeurés ci-annexés après mention :

- le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ, duquel il résulte que le BIEN se situe en zone UA-1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;

- un extrait du règlement du PLU de la Commune concernant les dispositions applicables à la zone UA-1.

SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES – RÉGLEMENTATION

Il résulte des renseignements d'urbanisme obtenus que le BIEN se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR).

L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que « *Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.*

Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. »

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

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

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** 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.

Assurance-construction

Le **BENEFICIAIRE** 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.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

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

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

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** 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.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION DES AUTORITÉS

L'article L 461-1 du Code de l'urbanisme dispose :

"Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux."

L'article L 461-4 du même Code précise que, lorsque, à l'issue de cette visite, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le maître d'ouvrage peut être mis en demeure, dans un délai qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Amiante

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un diagnostic amiante avant démolition totale a été effectué par le Cabinet ALEA CONTROLE, dont le siège est à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), 109 chemin de Chibau, le 7 juillet 2022.

Les conclusions dudit rapport, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention, sont les suivantes : « *dans le cadre de la mission objet du présent rapport : il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.* »

Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté 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.

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.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques délivré en date du 19 janvier 2023, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels dont la révision a été prescrite le 2 décembre 2015.

Les risques pris en compte sont : inondation, inondation par submersion marine.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone exposée à un aléa faible ainsi qu'il résulte de l'extrait de cartographie d'aléa retrait et gonflement des argiles joint à la consultation environnementale dite « Géorisques » ci-après annexée.

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des particularités révélées par les états des risques dont les rapports sont annexés et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé des conséquences de ces particularités au regard des autorisations d'urbanisme et du fait que le terrain peut devenir inconstructible après la vente.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est demeurée ci-annexée après mention.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Proximité d'activités agricoles - commerciales - artisanales - industrielles

Le rédacteur des présentes informe le **BENEFICIAIRE** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** n'agit pas en qualité d'assujetti au sens de l'article 256 du Code général des impôts pour l'opération objet des présentes.

Le **BENEFICIAIRE**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

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

Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts.

Le **BENEFICIAIRE** devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, le **BENEFICIAIRE** sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

Le **BENEFICIAIRE** pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

Le **BENEFICIAIRE**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de BAYONNE, 11 rue Vauban, BP 11, 64109 BAYONNE CEDEX.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** 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.

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.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

Si un sinistre de nature à rendre les **BIENS** inutilisables pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou 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 des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

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.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

Cette somme comprend :

- une première provision au titre des débours engagés sur laquelle le **BENEFICIAIRE** autorise le notaire soussigné à effectuer tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte de vente authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.
- Des honoraires de conseil et de rédaction des présentes à concurrence de DEUX CENT EUROS (200,00 EUR) hors taxes, soit DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00EUR) toutes taxes comprises.

A cet égard, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que les présentes constituent une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L 444-1 du Code de Commerce, dont les conditions de forme et de fond ont été respectées.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les présentes seront publiées et enregistrées par le notaire soussigné aux frais du **BENEFICIAIRE** au service de la publicité foncière compétent.

L'acte supportera lors de sa publication :

- la taxe fixe de publicité foncière à 125 euros en vertu des dispositions de l'article 680 du Code général des impôts,
- ainsi que la contribution de sécurité immobilière à calculer sur une assiette de HUIT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE TROIS CENT ONZE EUROS (863 311,00 EUR) en vertu des dispositions de l'article 879 du Code général des impôts, soit la somme de HUIT CENT SOIXANTE TROIS EUROS (863,00 EUR).

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 nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION 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 du **BIEN**.

- 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 délégué, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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