Annexe n°5

101758405 - JP/JP/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS.

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.

C.S. 10459 / 10 RUE DE LA FERME DAI BAÏTA / 64504 ST-JEAN-DE-LUZ CEDEX / TELEPHONE 05 59 26 06 50 / TELECOPIE 05 59 26 94 78

- Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

# DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

#### Concernant la collectivité COMMUNE de SAINT-JEAN-DE-LUZ :

L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

#### Concernant L'OFFICE 64 DE L'HABITAT :

Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

# PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE de SAINT-JEAN-DE-LUZ est représentée à l'acte par Monsieur Jean-François IRIGOYEN, Maire de ladite Commune y demeurant, spécialement habilité à l'effet des présentes comme dit ci-après.
- L'OFFICE 64 DE L'HABITAT est représenté à l'acte par Monsieur Thierry MONTET, Directeur Général dudit Etablissement, demeurant ès-qualités à BAYONNE (64100), 5 allée de Laplane,

Monsieur MONTET ayant été confirmé dans ses fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de L'OFFICE 64 DE L'HABITAT en date du 8 octobre 2020 dont le procès-verbal est demeuré ci-annexé après mention,

Et agissant aux présentes en vertu tant de l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation que d'une délibération du Conseil d'Administration dudit Etablissement du 29 octobre 2021, dont un extrait conforme est demeuré ciannexé après mention.

Monsieur MONTET ici non présent mais représenté par Madame Alexandra COURTADE, Directrice Générale adjointe de L'OFFICE 64 DE L'HABITAT, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 20 octobre 2022 demeurée ci-annexée après mention.

# **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes de délibérations motivées de son Conseil Municipal en date des 2 juillet 2021, transmise à la Sous-Préfecture de BAYONNE le 8 juillet 2021, et 2 février 2023, transmise à la Sous-Préfecture de BAYONNE le

, dont copies sont demeurées ci-annexées après mention.

Les délibérations susvisées ont été prises après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 7 octobre 2022, dont une ampliation est demeurée ciannexée après mention, la Commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le représentant de la Commune déclare également que les délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits des comptes-rendus des séances ainsi que le prévoit l'article L.2121-5 du Code général des collectivités territoriales.

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 **RÉGLEMENTATIONS 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.

Date de telétransmission : 08/02/2023 Date de réception préfecture : 08/02/2023

- 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

# <u>AFFECTATION</u>

Le **BIEN** est actuellement à 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'acquérir 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 **BENECIAIRE**.
- 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.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

#### **EXECUTION**

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler les frais exclusivement par virement,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par **Maître Jérôme PAOLI**, notaire à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), 10 rue de la Ferme Dai Baïta.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
  - · soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
  - · soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** percevra l'indemnité d'immobilisation éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

# 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 DATION EN PAIEMENT**

La dation 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.

#### **A**CHÈVEMENT

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 euxmêmes 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 taches 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 venderesse 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).

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- la résiliation d'un contrat ou d'un marché passé avec une des entreprises ayant participé à l'acte de construire, quelle que soit la raison de la rupture.
- la rupture de stock ou le retard de livraison d'un ou de plusieurs fournisseurs.
- l'intervention de la Direction des Monuments historiques ou autres administrations en cas de découvertes de vestiges archéologiques dans le terrain ou son voisinage immédiat.
- les jours de suspension des travaux en raison de tout arrêté municipal ou toute décision administrative ;
- l'interruption des travaux consécutive à une procédure judiciaire, notamment d'un voisin.
- les travaux supplémentaires ou modificatifs importants demandés par l'acquéreur.
- retard apporté par l'acquéreur dans la confirmation de ses choix de revêtement ou de finition,
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- les troubles résultant d'hostilités, attentats ou actes de vandalisme, cataclysmes, accidents de chantier.
- les retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. G.D.F. P.T.T. Compagnie des Eaux, etc...) et aux services municipaux intervenant sur le chantier pour quelque cause que ce soit.
- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous sa propre responsabilité par le Maître d'Œuvre ou l'Architecte ayant la direction des travaux.

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-àvis 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.

13

Date de réception préfecture : 08/02/2023

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **BENEFICIAIRE** en contrepartie des engagements contractés envers le **PROMETTANT** par lui. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation de conformité.

#### CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

Le **BENEFICIAIRE** notifiera au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le **BENEFICIAIRE** invitera le **PROMETTANT** à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Le **PROMETTANT** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'ils croiront devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé, à cet égard, qu'aux termes de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation précité :

« 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. »

Les réserves du **PROMETTANT** seront acceptées ou contredites par la société.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés au **PROMETTANT** pour valoir livraison et prise de possession.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par le **PROMETTANT** de s'être rendu au rendez-vous fixé par le **BENEFICIAIRE**, ce dernier pourra le sommer seconde lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre les clés, et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par le **PROMETTANT** de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'Huissier lui sera adressée par le **BENEFICIAIRE** avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins huit (8) jours à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, le **PROMETTANT** ne pourra plus élever de contestation tant en ce qui concerne la conformité qu'en ce qui concerne les vices de construction apparents.

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de constatation d'état des lieux sera établi par le **BENEFICIAIRE** seul, les charges afférentes aux biens vendus seront alors dues par le **PROMETTANT** à compter de la première convocation et les biens vendus seront à ses risques, à compter de la même date.

#### 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 leguel 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 DATION EN PAIEMENT**

D'ores et déjà, les parties conviennent que l'acte de dation 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 dation 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 dation 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 dation 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 dation 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 dation 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 dation en paiement diffèrerait 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 iour.
- 8°) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la règlementation 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.

**9°)** Qu'en cas d'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques (PPRNT) postérieurement à la signature des présentes, celui-ci ne fasse pas état de prescriptions susceptibles de gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

A ce sujet, **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** reconnaissent avoir connaissance du nouveau Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi), dont la révision a été prescrite le 2 décembre 2015, non encore approuvé à ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il a tenu compte de ce plan dans son projet de construction.

En conséquence, il ne pourra invoquer cette condition suspensive en cas d'approbation dudit PPRi.

#### Conditions suspensives particulières

# Déclassement et désaffectation des BIENS dépendant du Domaine Public

Le **PROMETTANT** déclare que le tènement foncier objet des présentes est affecté à usage de parc de stationnement payant, de toilettes publiques et de salle associative affectés à l'usage du public.

Les présentes sont donc conclues sous la condition suspensive du déclassement et de la désaffectation des **BIENS** objet des présentes, conformément à l'article L.3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques qui prévoit que « 'un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil, dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation, permettant le déclassement, ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse. »

Il résulte d'une délibération du Conseil Municipal de la Commune de SAINT-JEAN-DE-LUZ en date du 23 septembre 2022, dont une copie est demeurée ciannexée après mention, notamment ce qui suit :

#### « N°26 – AMENAGEMENT ET URBANISME

Résidence sociale intergénérationnelle avenue Jaureguiberry : désaffectation avec prise d'effet différée et déclassement d'une emprise foncière et deux bâtiments communaux

Monsieur Vaquero, conseiller municipal délégué, expose :

Par délibération du 2 Juillet 2021, le conseil municipal a approuvé la réalisation d'une résidence intergénérationnelle à vocation sociale, à destination de séniors, de personnes en situation de handicap et de familles, comprenant au total 32 logements collectifs sociaux ainsi que des locaux à usage de bureaux en rez-dechaussée de l'immeuble, destinés à relocaliser un service public (le Centre Communal d'Action Sociale — CCAS), sous maîtrise d'ouvrage de l'Office 64 de l'Habitat, partenaire historique de la commune.

L'emprise foncière du projet, située avenue Jaureguiberry et cadastrée BD n°510p, correspond à un parking public de 1145 m² et à des locaux communaux à disposition du public (bâtiment accueillant le club-séniors « Lagun Artean » et toilettes publiques). Cette emprise foncière et les bâtiments mentionnés relèvent actuellement du domaine public communal du fait de leur affectation et au regard de leur affectation à usage du public. Ils ne sont donc pas cessibles sans décisions de désaffectation et de déclassement préalables.

GO ACCUSE DE réception en preferante de l'écomme de l'

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

- une résidence sénior (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) de 23 logements locatifs sociaux-LLS (11 PLUS, 7 PLAI, 5 PLS),
  - 9 logements en accession sociale sous bail réel solidaire-BRS (3ème 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 règlementation 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 commissaireenquêteur, 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.

La désaffectation impliquera un arrêté de M. le Maire interdisant l'accès au parc de stationnement et aux deux bâtiments, et des mesures matérielles sur le terrain interdisant l'accès public à ces dépendances, lesquelles donneront lieu à un constat.

Au vu de la décision de déclassement, il sera possible de procéder à la cession prévue de cette emprise foncière (plan en annexe), à l'opérateur public retenu pour la réalisation du projet de résidence sociale intergénérationnelle (l'Office 64 de l'Habitat).

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de prendre acte des conclusions et de l'avis favorable du commissaireenquêteur (annexe),
- d'acter la désaffectation du domaine public communal de la parcelle cadastrée BD n°510p d'une superficie de 1145 m² et des deux bâtiments qui y sont édifiés.
  - de prononcer le déclassement desdits biens,
- de décider que la désaffectation desdits biens prendra effet dans un délai maximum de 3 ans à compter de la présente conformément aux dispositions des articles L2141-2 du CGPPP,
- d'autoriser M. le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL,

- après avoir entendu l'exposé du rapporteur et en avoir délibéré,
- vu l'avis favorable de la commission « Urbanisme, habitat, stratégie urbaine et mobilités » du 12 septembre,
- prend acte des conclusions et de l'avis favorable du commissaire-enquêteur (annexe),
- acte la désaffectation du domaine public communal de la parcelle cadastrée BD n°510p d'une superficie de 1145 m² et des deux bâtiments qui y sont édifiés,
  - prononce le déclassement desdits biens,
- décide que la désaffectation desdits biens prendra effet dans un délai maximum de 3 ans à compter de la présente conformément aux dispositions des article L2141-2 du CGPPP.
- autorise M. le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

# Adopté à l'unanimité »

Au surplus, sont demeurés ci-annexés après mention :

- le rapport du Commissaire Enquêteur relatif à l'Enquête Publique préalable au déclassement d'emprises foncières du Domaine Public, établi en date du 29 juillet 2022 concluant à un bilan avantages/inconvénients favorable, et ses annexes ;
- les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur établies en date du 29 juillet 2022.

Sont également demeurés ci-annexés après mention les doubles des notifications d'information relatives au projet de déclassement du **BIEN** du Domaine Public, effectuées par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées aux propriétaires riverains en mitoyenneté du tènement foncier concerné par ladite procédure de déclassement.

Le **PROMETTANT** précise que la désaffectation du **BIEN** concerné, à usage de parc de stationnement, devra intervenir au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2023, sauf report du commencement des travaux par le **BENEFICIAIRE**.

Il résulte en outre de l'article L.3112-4 2ème 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 3ème 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 ciaprès littéralement rapporté :

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

**«** 

# PERMIS D'AMENAGER DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée l	N° PA 64 483 22B0007	
Demande affichée le		
Par :	OFFICE 64 DE L'HABITAT	
Demeurant à:	5 allée de Laplane 64100 BAYONNE	Destination : Habitation
Pour :	Division foncière en vue de construire.	
Sur un terrain sis :	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

<u>Article 1</u>: 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 règlementaires 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 :
- $^{\star}$  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 soussol, des prélèvement 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 déféré 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 **BENEFICIAIRE**

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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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.

# **CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

# A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

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

#### **GARANTIE HYPOTHÉCAIRE**

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

Un état hypothécaire obtenu à la date du 17 janvier 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### **SERVITUDES**

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

#### Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

# **ETAT DU BIEN**

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

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

· des vices apparents,

des vices cachés.

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

- si le 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 PARTICULIERES

# **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.

En outre, il résulte dudit règlement ce qui suit littéralement rapporté, en ce qui concerne la mixité fonctionnelle et sociale :

« 1. En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors secteur de mixité sociale spécifique défini dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

De 5 à 7 logements (ou de plus de 400 m² à 600 m² de surface de plancher)	Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 8 à 15 logements (ou de plus de 600 m2 à 1 150 m2 de surface de plancher)	Au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) Et Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De 16 à 40 logements (ou de plus de 1 150 m2 à 3 200 m2 surface de plancher)	Au moins 40% de logements locatifs sociaux (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) Et : Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS
De plus de 40 logements (ou plus de 3 200 m2 SDP)	Au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) Et : Au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété type PSLA ou BRS

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération.

- 2. Pour les opérations réalisées sous maitrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.
- 3. Pour les « résidences services séniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1. »
- Le **BENEFICIAIRE** 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 les documents annexés.
- Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

#### 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.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
  - · d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** 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.

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

# Etude géotechnique

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

Article L 132-5

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

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

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

#### Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

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

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

#### Article L 132-7

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

- 1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- 2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

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

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

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

# 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 BENEFICIAIRE, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

# **Assurance-construction**

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 1er juillet 1997.

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un diagnostic amiante avant démolition 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 soussols 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 (Bg/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.

# Plan de prévention des risques technologiques

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

#### Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité modérée (zone 3).

#### Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être crées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

#### Absence de sinistres avec indemnisation

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

# Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone 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.

C.S. 10459 / 10 RUE DE LA FERME DAI BAÏTA / 64504 ST-JEAN-DE-LUZ CEDEX / TELEPHONE 05 59 26 06 50 / TELECOPIE 05 59 26 94 78

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

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

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

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

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

# Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement;
  - · l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple);
  - · il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux;

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

#### 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 1 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.

#### TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

La commune n'a pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts.

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

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

#### **PLUS-VALUES**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** depuis un temps immémorial, antérieurement au 1er janvier 1956.

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

# **FACULTÉ DE SUBSTITUTION**

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

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficiarent chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

- Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.
- En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.
- Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

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 susindiquée 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.

# CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** 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, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au PROMETTANT, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

#### DROIT DE PRÉEMPTION PUBLIC

Une déclaration d'intention d'aliéner sera déposée auprès de la mairie par le notaire en qualité de mandataire des **PARTIES**, avec les indications qui ont été fournies par le **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** déclare savoir que cette déclaration constitue une offre de vente avec toutes les conséquences qui y sont attachées.

Le titulaire du droit de préemption peut, dans un délai de deux mois à partir de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, demander au propriétaire de lui communiquer différents documents dont la liste est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat, il peut également demander à effectuer une visite des lieux.

Le délai de deux mois tel que défini par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme pour exercer le droit de préemption est alors suspendu jusqu'à la visite (ou au refus d'accorder une visite) ou la production des documents. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour prendre sa décision. Par suite le délai de régularisation authentique de la constatation du transfert de propriété est prolongé d'autant.

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

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **QUATRE CENT VINGT-CINQ EUROS (425,00 EUR).** 

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

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

45

#### Date de réception préfecture : 08/02/2023

#### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le BENEFICIAIRE 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.

# ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

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

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

# **ADRESSES ÉLECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

- COMMUNE de SAINT-JEAN-DE-LUZ : robin.dubarbier@saintjeandeluz.fr
- L'OFFICE 64 DE L'HABITAT : m.suissa@office64.fr

#### MÉDIATION

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

# 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.

# MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés.
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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.