

100206206

PM/MG/

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE**

**A l'hôtel de Région, 1, rue de la Loire à NANTES,
Maître Pierre MENANTEAU, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle « Charles-Henri GASCHIGNARD – Pierre MÉNANTEAU –
Delphine VOELKER, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son
siège à NANTES (Loire-Atlantique), 41, rue Jeanne d'Arc,
Avec la participation de Maître Alexandre TREILLARD, notaire aux
SABLES D'OLONNE, assistant l'ACQUEREUR, ici présent**

**A reçu le présent acte authentique contenant COMPROMIS DE VENTE, à
la requête des personnes ci-après identifiées.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La **REGION DES PAYS DE LA LOIRE**, Collectivité territoriale régie par les articles L 4111-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège est à NANTES (44000), 1 rue de La Loire Hôtel de La Région, identifiée au SIREN sous le numéro 234 400 034.

ACQUEREUR

La Société dénommée **REALITES PROMOTION**, Société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 €, dont le siège social est à SAINT HERBLAIN CEDEX (44803), 103, Route de Vannes - CS 10333, identifiée au SIREN sous le numéro 480 772 326 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

QUOTITES ACQUISES

La Société REALITES PROMOTION acquiert la pleine propriété du BIEN objet des présentes.

CAPACITE

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

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

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La REGION DES PAYS DE LA LOIRE est représentée à l'acte par Monsieur Malik MOUHOUD, Directeur du Patrimoine Immobilier de la Région des Pays de la Loire, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de signature en date du ++++ 2017, transmise à la Préfecture de la Région des Pays de la Loire le ++++ 2017, consentie par le Président du Conseil Régional, demeurant à l'Hôtel de Région, 1 rue de la Loire à Nantes, lui-même habilité à l'effet des présentes par délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional des Pays de la Loire en date du ++++ 2017, transmise à la Préfecture de la Région des Pays de la Loire en date du ++++2017.

Les copies de l'arrêté du ++++ 2017 et de la délibération de la commission permanente du ++++ 2017 demeureront jointes et annexées aux présentes après mention.

- La Société REALITES PROMOTION est représentée à l'acte par .

EXPOSE

L'ACQUEREUR projette l'édification d'un ensemble immobilier sur les parcelles objet des présentes ainsi que sur les parcelles cadastrées Section AZ numéros 386, 453, 455 et 457 appartenant à la Commune des SABLES D'OLONNE.

AVIS DE LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT

Une copie de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 3 juillet 2017 demeurera jointe aux présentes.

VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Le VENDEUR vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'ACQUEREUR, la pleine propriété du BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LES SABLES-D'OLONNE (VENDEE) (85100) Rue du Moulin.

Plusieurs bâtiments constituant anciennement le lycée Eric Tabarly, comprenant :

- Dans le bâtiment A0, des logements,
- Dans le bâtiment B0, un internat,
- Dans le bâtiment C0, des ateliers,
- Dans le bâtiment D0, une infirmerie,
- Dans le bâtiment E0, un atelier et une chaufferie.

Cour et voirie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	406	Rue du Moulin	00 ha 01 a 63 ca
AZ	452	Rue de la Forge	00 ha 02 a 47 ca
AZ	456	Rue du Moulin	00 ha 01 a 38 ca
AZ	610	31 rue de la Forge	00 ha 87 a 40 ca
AZ	611	46b rue du Moulin	00 ha 05 a 73 ca

Total surface : 00 ha 98 a 61 ca

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

PLANS

Un extrait de plan cadastral sur lequel les parcelles vendues sont matérialisées en jaune demeurera joint aux présentes.

Un plan en date du 28 février 2007, permettant d'identifier les bâtiments ci-dessus désignés, demeurera également joint aux présentes.

OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le BIEN vendu est désigné par ses références cadastrales.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'ACQUEREUR déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle. En tout état de cause, cette intervention ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

LOTISSEMENT – ZAC

Le VENDEUR déclare que le bien vendu n'est pas situé dans un lotissement ou dans une ZAC.

EMPIETEMENT

Il résulte de l'acte administratif en date du 2 octobre 2009, constatant le transfert de propriété de l'ensemble immobilier entre l'ETAT et la REGION ce qui suit :
« *SERVITUDES*

.....
A cet égard, il est rappelé qu'un bâtiment édifié sur les parcelles voisines cadastrées section AZ n° 386, 453, 455 et 457, propriété de la Commune des Sables d'Olonne, empiète sur une faible largeur, sur les parcelles AZ n°s 452 et 611 visées par le présent acte. »

L'ACQUEREUR déclare en avoir été parfaitement informé préalablement aux présentes et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR. Il ajoute avoir pu mesurer les conséquences de cet empiètement et en avoir tenu compte dans la réalisation de son projet de construction.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR déclare que si la vente se réalise, l'IMMEUBLE sera affecté à la construction d'un ensemble immobilier destiné à un usage d'habitation, un usage commercial et un usage associatif, après démolition des constructions existantes.

ABSENCE DE DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte n'ayant pas pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

EFFET RELATIF

Transfert de propriété suivant acte administratif en date du 2 octobre 2009, publié au service de la publicité foncière des SABLES D'OLONNE le 8 octobre 2009, volume 2009p, numéro 7361.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle ;

Le VENDEUR déclare, qu'à la date de ce jour, le BIEN vendu est libre de toute location ou occupation et encombrements quelconques. Toutefois, les parties ont convenu entre elles, ainsi qu'il sera dit ci-après, que l'ACQUEREUR prendra le bien libre ou occupé, quel que soit son état d'occupation au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Etant expressément convenu ce qui suit entre les parties :

La charge des risques et la garde des biens immobiliers sont transférées à l'ACQUEREUR à compter de la signature des présentes. La responsabilité du VENDEUR ne pourra en aucun cas être recherchée au titre de l'occupation des biens immobiliers ou de leur entretien, avant la signature de l'acte authentique de vente.

L'ACQUEREUR assurera, à ses frais, l'entretien et la surveillance du site à compter de ce jour jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente.

Il devra faire assurer les biens immobiliers auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour leur valeur vénale, à compter de ce jour et jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Cette assurance devra également comporter un volet « responsabilité locative y compris le recours des voisins et des tiers ». L'ACQUEREUR devra en justifier au VENDEUR dans les QUINZE (15) jours des présentes.

Une copie de l'état des lieux, établi par huissier de justice, contradictoirement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, le +++, demeurera ci-jointe. Les frais de cet état des lieux seront supportés par l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR s'engage à justifier au VENDEUR, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature des présentes, de la souscription à ses frais d'un contrat de surveillance ; ce contrat devra être maintenu pendant toute la durée des présentes.

Corrélativement, le VENDEUR ne sera pas tenu des dégradations ou pertes éventuelles que pourrait subir le site à compter de ce jour, l'ACQUEREUR prenant les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le VENDEUR est déchargé non seulement de toute obligation d'entretien et réparation, mais également au titre de tout accident ou dommage pouvant intervenir dans les lieux.

De même, si les biens étaient occupés le jour de la signature de l'acte authentique de vente par des encombrants ou des personnes, l'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle à ses frais, sans recours contre le VENDEUR.

D'une manière générale, l'ACQUEREUR s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de l'évolution de l'état des biens vendus entre la date de signature des présentes et la date de signature de l'acte authentique de vente, qui seraient la conséquence soit de dégradations provenant de tiers, soit liées à l'usure normale du temps ou à l'ancienneté des biens, soit liées aux éléments climatiques.

Toutefois, si l'ACQUEREUR n'achète pas les biens objets des présentes, il devra obligatoirement restituer les lieux au VENDEUR dans leur état actuel, sauf usure normale des biens ou sinistre pris en charge par l'assurance de l'ACQUEREUR.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1.400.000,00 EUR)** net vendeur.

PAIEMENT DU PRIX

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

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

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

NEGOCIATION

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

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

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'opération est, compte tenu de ce qui précède, le suivant :

- Prix de vente : 1400000,00 EUR

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte : 17800,00 EUR
DIX-SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS

Le total s'établit à la somme de :

UN MILLION QUATRE CENT DIX-SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS 1417800,00 EUR

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises aux conditions suspensives ci-après :

I – Conditions suspensives stipulées dans l'intérêt tant du VENDEUR que de l'ACQUEREUR

* Que l'état hypothécaire qui sera requis du chef du VENDEUR ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

* Qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les BIENS objets des présentes. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le VENDEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

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

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le VENDEUR délié de toute obligation à l'égard de l'ACQUEREUR.

Auquel cas le dépôt de garantie éventuellement remis devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du VENDEUR, qui mandate à cet effet le notaire rédacteur des présentes, lequel est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée ; cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

Les formalités de purge du droit de préemption urbain seront accomplies après obtention du permis de construire.

* Que l'ACQUEREUR régularise avant le dépôt du dossier de demande de permis de construire en mairie, soit avant le 1^{er} mars 2018, une promesse synallagmatique de vente pour l'acquisition des parcelles cadastrées section AZ numéros 386, 453, 455 et 457 appartenant à la Commune des SABLES D'OLONNE.

Cette promesse de vente devra reprendre les termes, modalités et délais figurant aux présentes et ne contenir aucune disposition contradictoire avec celles figurant aux présentes. Elle ne pourra être signée par l'ACQUEREUR qu'après validation par le VENDEUR, à qui le projet devra être transmis au moins HUIT (8) jours avant sa signature.

A défaut du respect des conditions ci-dessus convenues, la présente promesse de vente sera caduque, si bon semble au VENDEUR.

II – Conditions suspensives stipulées dans l'intérêt de l'ACQUEREUR

Les présentes sont consenties et acceptées sous les conditions suspensives suivantes, dont seul l'ACQUEREUR pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer, si bon lui semble :

* Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

* Que le certificat d'urbanisme portant description du projet envisagé par l'ACQUEREUR autorise la réalisation dudit projet. Il est précisé que l'ACQUEREUR devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du notaire soussigné du dépôt de la demande de certificat d'urbanisme, dans un délai d'UN MOIS à compter de la signature des deux compromis de vente nécessaires à la réalisation du programme envisagé par l'ACQUEREUR, au moyen d'une copie de la demande de certificat d'urbanisme et de ses annexes et d'une copie du récépissé de dépôt délivré par l'autorité compétente. L'ACQUEREUR devra produire ces justificatifs au notaire rédacteur des présentes dans les 15 jours suivant le dépôt du certificat d'urbanisme.

*** Obtention d'un permis de construire, valant permis de démolir, définitif**

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire valant autorisation de démolir, purgé du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif, pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante : Construction d'un ensemble immobilier destiné à l'habitation, le commerce et l'associatif,

- d'une surface plancher de 5.150 m2 minimum pour l'habitation, dont 80% en logements libres et 20% en logements sociaux
- d'une surface plancher de 450 m2 minimum, pour les commerces,
- et d'une surface plancher de 190 m2 minimum pour des locaux associatifs,

Il est précisé que l'ACQUEREUR devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, déposer sa demande de permis de construire auprès de la mairie au plus tard le 1^{er} mars 2018, puis justifier auprès du Notaire rédacteur des présentes du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire dans le délai de

huit (8) jours suivant ce dépôt, par la remise d'une copie du dossier intégral de demande de permis de construire et d'une copie du récépissé de dépôt délivré par l'autorité compétente. L'ACQUEREUR devra ensuite adresser au Notaire rédacteur des présentes une copie du courrier de la mairie indiquant si le dossier est complet ou listant les pièces complémentaires à fournir, dans les 15 jours suivant la réception de ce courrier.

Au cas où l'acquéreur ne respecterait pas les engagements ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition suspensive.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de procéder à toutes les analyses et sondages même destructifs nécessaires à l'examen du terrain d'assiette du bâtiment à la condition expresse de remettre les lieux dans le même état qu'ils se trouvaient avant ces analyses et sondages;

Etant précisé :

- que l'acquéreur pourra effectuer tous sondages et prélèvements sur la partie non bâtie de l'ensemble immobilier sans l'accord du vendeur, mais qu'en ce qui concerne la partie bâtie, il devra obtenir l'accord préalable du vendeur,
- que quels que soient les résultats de ces sondages, analyses, études et prélèvements, l'acquéreur ne pourra s'en prévaloir, l'état du sol et du sous-sol n'étant pas une condition suspensive des présentes.

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 notifié et en application des articles L 424-2, R 424-1 et R 424-2 du Code de l'urbanisme, la condition sera considérée comme défaillie.

Si le permis est accordé, expressément, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les dix jours suivant sa délivrance, et à justifier du tout auprès du VENDEUR, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

L'ACQUEREUR devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises :

- . dans les 10 jours suivant l'affichage,
- . dans un délai compris entre 25 jours et 35 jours à compter du début de l'affichage
- . dans les 10 jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Il devra justifier de cet affichage en adressant au Notaire soussigné les copies des PV de constat d'affichage établis par huissier, dans les ~~10~~ quinze (15) jours suivant chacun des affichages.

En cas de non-respect des délais convenus pour l'affichage du permis de construire sur le terrain, l'acquéreur sera réputé avoir renoncé à la condition suspensive.

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

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.

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 et la date d'affichage en mairie 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.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans un délai de onze mois et quinze jours (11 mois ½) à compter de la signature des présentes.

- Fouilles archéologiques

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de la confirmation par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, dans le délai de quatre mois à compter de ce jour, de la non présomption de prescription archéologique.

A défaut de confirmation de la DRAC dans le délai sus-indiqué, les présentes seront caduques si bon semble à l'ACQUEREUR, sauf renonciation par ce dernier à la présente condition suspensive.

- Que l'ACQUEREUR régularise concomitamment à la réitération du présent l'acte authentique de vente des parcelles appartenant à la Ville des SABLES D'OLONNE, soit au plus tard dans un délai de 12 mois à compter de la signature des présentes.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE DE PRET

L'ACQUEREUR déclare ne pas faire de l'obtention d'un prêt une condition suspensive des présentes.

SEQUESTRE

L'ACQUEREUR déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans un délai de QUINZE (15) jours à compter d'aujourd'hui, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Madame Murielle GALL, domiciliée professionnellement à NANTES, 41, rue Jeanne d'Arc, sur le compte bancaire dont les références figurent ci-après, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR).

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues, si bon semble au VENDEUR.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Cette somme viendra en déduction du prix du par l'ACQUEREUR lors de la réalisation de l'acte authentique.

En cas de non réalisation des présentes par la faute de l'ACQUEREUR, et conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra

remettre les fonds au VENDEUR que du consentement de toutes les PARTIES ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

En cas de non réalisation des présentes hors la faute de l'ACQUEREUR, le VENDEUR donne dès maintenant pouvoir au séquestre de remettre les fonds à l'ACQUEREUR.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000 €) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution de la vente, et notamment le respect de toutes les conditions de forme et de délai imposées aux parties aux termes des présentes.

La présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin, mais qu'en revanche il existe un empiètement sur les parcelles objets des présentes, ainsi qu'indiqué ci-dessus,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du

BIEN, de la loi, et de l'urbanisme, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus sous le titre « Empiètement ».

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouvera le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le VENDEUR s'interdisant personnellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le VENDEUR, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux au cours des dix dernières années,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

CONTENANCE

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

L'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à première réquisition du vendeur, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé en propre.

Il est ici expressément convenu que l'ACQUEREUR remboursera le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères :

- Soit le jour de la signature de l'acte de vente sur présentation de l'avis de taxes foncières émis pour l'année précédant l'année de signature de l'acte authentique de vente et sur la base de l'impôt alors acquitté,
- Soit sur présentation de l'avis de taxes foncières à venir pour l'année en cours, dès présentation dudit avis par le VENDEUR.

Le choix de ce règlement appartiendra au VENDEUR.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES D'ENERGIE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de tous contrats de distribution et de fourniture d'énergie.

A cet égard, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'aucun abonnement à l'eau, au gaz et à l'électricité n'est en cours.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au VENDEUR, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.
- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

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

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

Toutefois, l'ACQUEREUR ayant l'intention de démolir les bâtiments existants, il déclare qu'il fera établir un diagnostic avant démolition et qu'il a expressément dispensé le VENDEUR d'établir un diagnostic amiante avant-vente.

Pour l'information de l'ACQUEREUR, demeureront jointes aux présentes les copies des dossiers techniques amiante établis par la Société APAVE Nord Est, pour chaque bâtiment, avec la fiche récapitulative datée du 23 mai 2007.

Termites

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

Selon la législation en vigueur, le VENDEUR doit fournir à l'ACQUEREUR un état relatif à la présence de termites.

Toutefois, l'ACQUEREUR ayant l'intention de démolir les bâtiments existants, il a expressément dispensé le VENDEUR d'établir un tel état.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence

d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Le BIEN n'étant pas à usage d'habitation, le BIEN n'est pas concerné par le diagnostic prévu à l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation,

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Le BIEN n'étant pas à usage d'habitation, le BIEN n'est pas concerné par le diagnostic prévu à l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Diagnostic de performance énergétique

L'ACQUEREUR ayant l'intention de démolir les constructions existantes, il a expressément dispensé le VENDEUR d'établir un diagnostic de performance énergétique.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques établi le 1^{er} octobre 2017, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, est ci-annexé.

A cet état sont joints :

- 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

Il existe sur la commune des SABLES D'OLONNE un plan de prévention des risques naturels (submersion marine, érosion littorale et terrestre par débordement de cours d'eau).

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre dudit plan de prévention des risques naturels.

Dans l'hypothèse où le BIEN serait situé dans le périmètre dudit plan préalablement à la réitération authentique des présentes, les parties s'engagent à se rapprocher pour décider de la suite à donner aux présentes.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

Le BIEN est situé dans une zone de sismicité 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées le 1^{er} octobre 2017 :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Les copies de ces consultations sont annexées aux présentes.

Protection de l'environnement

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance :
 - . il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement ;
 - . l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;
 - . le bien 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 et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
 - . il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.
- 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.

Obligation générale d'élimination des déchets - Information

Le VENDEUR doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le BIEN. Il ne peut s'exonérer de son 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.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité

ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

ASSAINISSEMENT – DISPENSE

Le notaire informe spécialement les parties des dispositions applicables en matière d'assainissement, notamment :

- De l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique qui impose, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, la présentation d'un contrôle des installations existantes daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente ;

- De l'article L. 271-4, II, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation, duquel il résulte, que : "En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente."

- Des dispositions applicables à certaines communes qui imposent, y compris lorsque l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement collectif, la présentation d'un contrôle obligatoire des installations existantes.

Connaissance prise de ces dispositions, les parties déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant expressément le Notaire soussigné de la production de contrôles des installations d'assainissement pour établir le présent acte.

Le VENDEUR déclare :

- Que l'ensemble immobilier est desservi par un réseau public d'assainissement.

- Ne pas savoir si les constructions y sont raccordées,

ETANT CONVENU ENTRE LES PARTIES que dans le cas où l'établissement d'un audit relatif à l'assainissement serait imposé par la Ville en vue de la régularisation de l'acte de vente, cet audit sera établi par l'**ACQUEREUR**, à ses frais.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 18-1 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans un délai de **DOUZE (12) MOIS** à compter de ce jour par le ministère de Maître **TREILLARD**, Notaire sus-nommé, avec la participation de Maître **MENANTEAU**, Notaire rédacteur des présentes, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

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

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

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

La date d'expiration de ce délai n'est pas extinctive, mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des PARTIES pourra obliger l'autre à s'exécuter, sauf ce qui est dit ci-après.

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

ASTREINTE due par l'ACQUEREUR en cas de non-respect de ses obligations

Pour l'information des parties, il est ici rappelé que dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente, le manquement à l'une quelconque de ses obligations par l'une des parties rend caduque la promesse synallagmatique de vente, si bon semble à l'autre partie. A cet effet, un protocole de résiliation doit être régularisé entre les parties.

Dans le cas où ce manquement proviendrait de l'ACQUEREUR et exclusivement dans cette hypothèse, afin de garantir au vendeur la signature de ce protocole de résiliation, il est convenu ce qui suit entre les parties :

- Le VENDEUR ou son notaire notifiera à l'ACQUEREUR le non-respect de ses engagements et son souhait de mettre fin aux présentes ; cette notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier. Etant ici précisé que l'acquéreur sera réputé avoir reçu la lettre recommandée avec demande d'avis de réception dès sa première présentation.

- Puis, le VENDEUR ou son notaire adressera à l'ACQUEREUR le projet de protocole de résiliation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception - la date de première présentation de ce courrier au siège social de la société faisant foi - ou par exploit d'huissier.

Cette notification mentionnera le délai (huit jours minimum) dans lequel le protocole devra être signé ; à défaut de signature de ce protocole par l'ACQUEREUR dans le délai indiqué dans la notification, une astreinte insusceptible de réduction d'un montant forfaitaire de CINQ MILLE EUROS (5.000 €) par jour de retard, sera exigible. Elle commencera à courir à compter du lendemain du dernier jour du délai prévu pour la signature du protocole.

Cette astreinte sera considérée comme un dédommagement apporté par l'acquéreur au vendeur en réparation du préjudice lié au retard de signature du protocole de résiliation.

Si l'acquéreur ne régularisait pas l'acte authentique de vente, il devrait verser au VENDEUR le montant cumulé de l'astreinte, auquel s'ajoute le montant de la clause pénale figurant ci-dessus ; il serait débiteur des deux montants cumulés.

RAPPEL DES ECHEANCES

Signature du présent acte et de l'avant contrat entre la Ville des SABLES d'OLONNE et l'ACQUEREUR	Avant le 1 ^{er} mars 2018
Dépôt du CU	Dans les 15 jours de la signature du

	présent acte et de l'avant contrat entre la Ville des SABLES d'OLONNE, soit au plus tard le 1 ^{er} avril 2018
Obtention CU	Date de dépôt du CU + 2 mois, soit au plus tard le 1 ^{er} juin 2018
Confirmation de la DRAC	Date de signature des présentes + 4 mois, soit au plus tard le ++++
Dépôt du permis de construire	1 ^{er} mars 2018 au plus tard
Obtention du permis de construire définitif	Date de signature des présentes + 11 mois et demi, soit au plus tard le ++++
Signature de l'acte authentique de vente	Date de signature des présentes + 12 mois

AUTORISATION PAR LE VENDEUR

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à faire toutes les démarches nécessaires à l'élaboration et au dépôt des dossiers de demande des permis de construire et démolir tels qu'ils sont décrits ci-dessus.

Le VENDEUR autorise également l'ACQUEREUR à, savoir :

- procéder au mesurage de la parcelle;
- procéder à tout référé préventif et plus généralement entreprendre toute démarche de nature à établir l'absence de contestation sur les limites et la jouissance du terrain;
- afficher le permis de construire sur le terrain,
- annoncer par panneau publicitaire la réalisation et la commercialisation du programme envisagé au dépôt du permis de construire. A partir de cette date, le VENDEUR s'engage également à autoriser l'ACQUEREUR à implanter, pour les besoins de sa commercialisation, une bulle de vente sur les biens objet des présentes. L'ACQUEREUR, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer le VENDEUR en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site.

Dans ce cas, l'ACQUEREUR devra garantir le VENDEUR de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette implantation, notamment vis-à-vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le tout aux frais et à la responsabilité exclusifs de l'ACQUEREUR.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

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

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes, soit au profit de toute autre personne morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas :

- l'ACQUEREUR aux présentes devra être une société détenue majoritairement par le groupe REALITES,
- l'ACQUEREUR aux présentes restera solidairement obligé, avec le substitué, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il

est précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété.

Cette faculté de substitution devra être exercée par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées, l'une au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, l'autre au notaire soussigné, au plus tard dans le mois suivant l'obtention du permis de construire ; passé ce délai, aucune substitution ne pourra plus être exercée.

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

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

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe à la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, mais ne pas agir aux présentes en tant que tel,
- que le bien vendu est un immeuble bâti achevé depuis plus de cinq ans.

L'ACQUEREUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique.

- que le terrain acquis est destiné par lui, après démolition des constructions existantes, à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts,
- qu'il prend l'engagement de construire dans un délai de quatre ans à compter de ce jour.

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.

- qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution des travaux et de la destination des locaux construits.

Par suite, la mutation sera soumise au droit fixe d'enregistrement au taux prévu à l'article 691 bis du CGI.

PLUS-VALUE

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

DISPOSITIONS DIVERSES

FRAIS

L'ACQUEREUR supportera les frais des présentes, les honoraires étant fixés à 500,00 euros hors taxe à la valeur ajoutée.

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

Le **VENDEUR** supportera les frais de fourniture de titres.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de 300,00 euros seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ou si la VENTE n'a pas lieu de son fait,

- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** en fera son affaire personnelle, son acquisition portant sur des biens voués à la démolition.

Le **VENDEUR** indique que le BIEN est assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le BIEN.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial de NANTES pour effectuer les formalités préalables, telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

TRANSFERT DE PROPRIETE

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

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cela et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège social respectif.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera en l'étude du notaire qui l'assiste.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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

OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

Les acquéreurs se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre de la présente acquisition, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les PARTIES peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Charles-Henri GASCHIGNARD - Pierre MENANTEAU - Delphine VOELKER, Notaires associés à NANTES (Loire

Atlantique), 41, rue Jeanne d'Arc Téléphone : 02.40.35.92.92 Télécopie :
02.40.35.92.93 Courriel : officegm.44002@notaires.fr .

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur vingt pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.