



PSV Commune de VILLENEUVE LA GARENNE / PITCH IMMO
Projet au 30 septembre 2022
- sous toutes réserves -

1 - DATE, LIEU DE SIGNATURE, REDACTEUR DE LA PROMESSE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le +++

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine), en l'Hôtel-de-Ville

Maître Yves FRICOTEAUX, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle « Yves FRICOTEAUX, Xavier PILLEBOUT et Hugues VAN ELSLANDE », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis) - 11, rue des Ursulines,

Avec la participation de Maître Eric GACHOD, Notaire à LEVALLOIS-PERRET, conseil du Promettant,

2 - QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

Le **Notaire Soussigné** a reçu en la forme authentique à la requête des **Parties** ci-après identifiées, le présent acte contenant promesse synallagmatique de vente de **l'Immeuble** désigné à l'**Article 9.1.**

3 - DEFINITIONS - INTERPRETATION

3.1. DEFINITION

Dans le corps de la **Promesse**, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

"Acte", "Promesse" ou "Présentes" : désigne la présente promesse synallagmatique de vente du **Bien** et toutes ses Annexes, formant un tout avec elle.

"Acte de Vente" ou "Vente" : désigne l'acte authentique de vente à recevoir par le Notaire Soussigné, après réalisation des Conditions Suspensives, qui constatera la réalisation de la Promesse.

"Annexe (s)" : désigne une annexe ou les annexes à la Promesse de vente ; Les **Parties** conviennent que les annexes ont le même caractère d'authenticité que si elles avaient figuré littéralement dans le corps des présentes et forme un tout indissociable avec la Promesse de vente elle-même.

"**Article (s)**" : désigne les différentes subdivisions ou paragraphes de la Promesse de vente.

"**Bénéficiaire**" : désigne la société dénommée **PITCH IMMO** dont la comparution figure à l'Article **4.2**.

"**Biens**" ou "**Bien**" ou "**Immeuble**" ou "**Terrain**" : désigne le terrain, les constructions et leurs éléments d'équipements ayant le caractère d'immeuble par destination plus amplement désignés à l'Article 9.1. ainsi que tous droits immobiliers, objets des présentes.

"**Condition(s) Suspensive(s)**" : désigne au pluriel, les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article **21** et au singulier l'une de ces conditions suspensives.

"**Courriel avec accusé de réception actif**" ou "**Courriel AR**" : désigne un courriel électronique adressé par l'une des Parties à l'autre Partie, cette dernière en confirmant la bonne réception au moyen d'un courriel d'accusé de réception non généré automatiquement mais adressé, selon, par les soins du représentant du **Promettant** ou du **Bénéficiaire** eux-mêmes.

"**Date d'Entrée en Jouissance**" : désigne la date à laquelle le **Bénéficiaire** aura la jouissance de l'Immeuble dans les conditions fixées au paragraphe "PROPRIETE JOUISSANCE" ci-après.

"**Date de réalisation**" ou "**Date de transfert**" : désigne la date à laquelle sera opérée le transfert de propriété de l'Immeuble dans les conditions fixées au paragraphe "PROPRIETE JOUISSANCE" ci-après.

"**Frais**" : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments et honoraires des notaires soussigné et participant et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la vente et notamment par la signature de l'Acte authentique de vente. A l'exception toutefois de tous les frais, taxes et émoluments liés à la mise en place d'un éventuel financement

"**Jour (s)**" : désigne un ou des jour(s) calendaire (s), sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;

"**Jour(s) Ouvré(s)**" : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des **Parties** doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes de la Promesse doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

"**Partie(s)**" : désigne au pluriel le **Promettant** et le **Bénéficiaire**, et au singulier le **Promettant** ou le **Bénéficiaire**.

"**Prix**" : désigne le prix de vente de l'Immeuble mentionné à l'Article **13**.

"**Promettant**" : désigne **la commune de Villeneuve-La-Garenne** dont la comparution figure à l'Article **4.1**.

"Projet de construction" : désigne le projet de construction envisagé par le Bénéficiaire sur les Biens, ainsi que détaillé à l'Article **6.2**.

"SDP" ou "Surface de plancher" : désigne la surface telle qu'elle est définie par les articles L. 111-14 et R. 111-22 du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur.

"Surface Utile" : désigne la Surface Utile telle qu'elle est définie ci-après :
« La surface utile (ci-après « Surface Utile » désigne la superficie de l'ensemble des locaux mesurés à une hauteur libre égale ou supérieure à 1,80 m au-dessus du sol fini et à 1,10 m du sol fini, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons fixes, poteaux. »

3.2. INTERPRETATION

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

Il est encore convenu entre les **Parties** que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature de la Promesse.

De plus, dans la présente Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de la Promesse ou une Annexe de la Promesse, sauf précision contraire expresse,
- les engagements souscrits et les déclarations faites à la Promesse seront toujours indiqués comme émanant directement des **Parties**, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

4 - IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

4.1. PROMETTANT

La commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-De-Seine, dont l'adresse est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), Hôtel de Ville, 28 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 219 200 789.

Propriétaire de la totalité des Biens en pleine propriété.

4.2. BENEFICIAIRE

La Société dénommée **PITCH IMMO**, Société en nom collectif, au capital de 75.000.000,00 Euros, dont le siège est à PARIS 2^{ème} – 87 rue de Richelieu, identifiée au SIREN sous le numéro 422 989 715 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

4.3. PRESENCE – REPRESENTATION

La Commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE** est représentée à l'acte par Monsieur **Pascal PELAIN**, domiciliée professionnellement en l'Hôtel de Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE), agissant au nom et pour le compte de la Ville de VILLENEUVE-LA-GARENNE en sa qualité de Maire de ladite commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal numéro +++ en date du +++ 2022, devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture en date du +++ 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Annexe n° 2. **Délibération de la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE**

Le représentant de la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, ès qualité, déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, et d'aucun déferé préfectoral à ce jour

Toutefois, la délibération du +++ 2022 n'a pas encore acquise à ce jour un caractère définitif, pour autant les Parties ont requis le Notaire soussigné de recevoir le présent acte sans attendre ce caractère définitif.

- La société dénommée **PITCH IMMO**, est ici représentée par Monsieur +++, Responsable du développement, domicilié professionnellement à PARIS 2^{ème} – 87 rue de Richelieu, agissant en vertu d'une procuration sous seing privé en date du +++ annexée aux Présentes, de +++.

Annexe n° 3. **Pouvoir PITCH IMMO**

4.4. PROJET D'ACTE

Les **Parties** reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet de l'Acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

5 - DECLARATIONS DE CAPACITE

5.1. DECLARATIONS ET GARANTIES DU PROMETTANT

Le **Promettant** déclare qu'il a la capacité légale et a obtenu toutes les autorisations nécessaires afin d'autoriser la signature des Présentes.

Le **Promettant** déclare en outre détenir la pleine propriété du **Bien**, en avoir la libre disposition et qu'à sa connaissance, le **Bien** est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

5.2. DECLARATIONS ET GARANTIES DU BENEFICIAIRE

Le représentant du **Bénéficiaire**, ès-qualités, déclare ce qui suit :

- . Le **Bénéficiaire** est dûment constitué, existe valablement, et a son siège social situé à l'adresse indiquée en tête des Présentes,
- . Le **Bénéficiaire** n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- . L'organe dirigeant du **Bénéficiaire** n'est frappé d'aucune interdiction,
- . Le **Bénéficiaire** et son représentant ont la capacité légale.

La signature et l'exécution des Présentes par le **Bénéficiaire** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel le **Bénéficiaire** est partie ou dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre de l'Acte Authentique,

Le **Bénéficiaire** n'est pas en état de cessation des paiements et n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur la sauvegarde des entreprises ou toute quelconque mesure

susceptible de restreindre sa capacité à conclure ou exécuter les conventions objet des présentes.

6 - EXPOSE

En tant que de besoin, **Promettant** et **Bénéficiaire** déclarent que le présent exposé fait partie intégrante de l'Acte, en conséquence, toutes les dispositions qu'il contient leur sont opposables.

6.1. PROPRIETE DU PROMETTANT – DESAFFECTATION / DECLASSEMENT

Le **Promettant** est propriétaire à **VILLENEUVE-LA-GARENNE (92)**, d'un terrain partiellement bâti cadastré section F numéros 335, 374, 375, 378 et 379, se composant d'un groupe scolaire obsolète, un groupe scolaire temporaire, un gymnase et des équipements sportifs, ayant fait l'objet d'un déclassement par anticipation, ainsi qu'il sera ci-après détaillé.

6.2. PROJET DE CONSTRUCTION

La Société **PITCH IMMO** s'est montrée intéressée par l'acquisition de partie de ces parcelles, savoir les parcelles cadastrées section F, numéros 335, 374 (partie), 375 (partie), 378 (partie) et 379, pour y édifier, après obtention des autorisations administratives nécessaires un Projet de construction.

Démolition des constructions existantes

Les constructions présentes à ce jour sur l'assiette des **Biens** seront intégralement démolies par les soins et aux frais du **Promettant**, en superstructure et jusqu'à la semelle de fondation incluse desdites constructions, préalablement à la signature de l'Acte de vente en ce qui concerne la 1^{ère} phase et avant la remise du terrain au **Bénéficiaire** en ce qui concerne la seconde.

Le **Promettant** précise que les constructions présentes à ce jour dans les **Biens** ne comprennent pas au niveau de leurs tréfonds, de locaux au niveau du sous-sol, caves et tous autres éléments que des fondations superficielles.

En outre, chacune des emprises détaillées ci-après sera livrée arasée au niveau du terrain naturel avoisinant, purgé des fondations superficielles, réseaux consignés, libre d'arbre de grandes tiges et clôturée dans les conditions actuelles telle que représenté au plan dénommé « *Surfaces parcellaires projet* » en date du 13 mai 2022 demeuré annexé.

Les remblais, le cas échéant, utilisés pour assurer le nivellement du terrain devront être exempt de toute pollution quelconque et être exclusivement issus des matériaux de démolition. Une attestation en ce sens sera établie par l'entreprise ayant en charge la démolition des biens et le nivellement du terrain et remise au **Bénéficiaire**, préalablement à l'acte de vente.

Enfin, les portails d'accès actuels et les clôtures existantes seront maintenus en place.

Le **Promettant** justifiera à cet égard et avant signature de l'Acte de vente, de l'obtention d'un permis de démolir définitif et transmettra au **Bénéficiaire** les DOE démolition ainsi, le cas échéant, que les bordereaux de suivi de déchets amiantés.

Phasage du Projet de construction

Tenant compte de la présence dans les biens des équipements publics ci-dessus relatés et de la nécessité de reconstruction d'une école, la Commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE** et la société **PITCH IMMO** ont envisagé la réalisation d'une cession avec charges réalisée opération d'aménagement/construction en deux (2) phases, consistant en la réalisation globale de 35.131 m² de Surface de Plancher (SDP) minimum à destination, savoir :

. Lors de la 1^{ère} phase :

- De deux (2) écoles élémentaires de 16 classes chacune en RDC/R+1 avec une partie de leurs cours, respectivement pour 2.641 m² environ de Surface Utile (école A) et 2.355 m² environ de Surface Utile (école B), un gymnase avec un terrain de tennis sur le toit pour 2.221 m² de Surface Utile environ et un local associatif de 71 m² de Surface Utile environ ;
- De logements pour 8.758 m² de SDP minimum (139 logements environ).

Cette première phase est représentée et délimitée sous teinte rouge au plan de principe du 21 décembre 2021 ci-annexé.

Annexe n° + + +. Plan de phasage

Lors de cette 1^{ère} phase, le **Promettant** restera en jouissance de l'emprise, objet de la seconde phase pour les besoins du fonctionnement de l'école modulaire présente sur la parcelle cadastrée section F numéros 375 et 379, jusqu'au jour de la constatation de la désaffectation des biens ensuite du déclassement par anticipation.

Lors de la 2^{ème} phase :

- De logements pour 12.528 m² de SDP minimum (189 logements environ)
- De résidence service pour personnes âgées de 6.215 m² de SDP minimum (99 logements environ).

Cette deuxième phase est représentée et délimitée sous teinte bleue au plan de principe du 21 décembre 2021 ci-annexé

Etant précisé :

- . que les cours des deux écoles élémentaires seront finalisés lors de cette 2^{ème} phase.
- . que les logement se composeront :
 - De 75% environ de logements en accession libre à la propriété ;
 - De 25% maximum de logements destinés à des investisseurs institutionnels (dont 10% maximum en logement locatif intermédiaire).

L'ensemble intégrant UN (1) niveau de sous-sol pour 423 places de stationnement environ.

Etant ici précisé par les Parties, que le nombre de places de stationnement ci-dessus a été déterminé en tenant compte des dispositions favorables du Plan Local d'Urbanisme réduisant le nombre de places en présence d'une « résidence services senior ».

Les Parties précisent que des vues seront créées depuis l'équipement public à réaliser au nord de la 2^{ème} tranche.

Toutefois, s'agissant de vue depuis un équipement public ouvertes sur le Domaine Public de la Commune de VILLENEUVE-LA GARENNE, il ne sera pas nécessaire de créer de servitudes, le Promettant s'engageant toutefois à les consentir en tant que de besoin, pour l'instruction de la demande de permis de construire.

Enfin, des voies destinées pour certaines à la circulation générale, seront réalisées par les soins du **Bénéficiaire**, dans le cadre de la mise en œuvre du permis de construire à obtenir par le **Bénéficiaire**.

Lesdites voies, seront pour certaines ouvertes au public, et rétrocédés en conséquence à la Collectivités après achèvement du Projet de construction par le biais de l'Association Syndicale Libre moyennant l'euro symbolique.

Le **Promettant** sera convié à une ou plusieurs réunions avec le géomètre en charge du découpage et de l'ASL.

Un projet des statuts de l'ASL sera soumis au **Promettant**, préalablement à sa signature, ainsi qu'un projet de convention de rétrocession par l'ASL à la Collectivité, lequel **Promettant** disposera d'un délai de 15 jours pour formuler ses observations éventuelles.

A défaut de retour du Promettant aux termes de ces quinze (15) jours, celui-ci sera réputé avoir validé le projet de statuts de l'ASL.

(Ci-après le « Projet de Construction »).

La première phase de la Promesse représentée sous teinte rouge au plan ci-dessus annexé correspondra au temps nécessaire à la réalisation des conditions suspensives générales ci-après détaillées sous l'article « Conditions Suspensives » ainsi qu'à la réalisation des conditions propres à cette 1ère phase (notamment édification du nouveau groupe scolaire +++).

La deuxième phase de la Promesse, représentée sous teinte bleue au plan ci-dessus annexé correspondra au temps nécessaire à la réalisation des conditions suspensives générales ci-après détaillées sous l'article « Conditions Suspensives » ainsi qu'à la réalisation des conditions propres à cette 2ème phase.

Il est ici précisé par les **Parties** que la complète réalisation de ces deux phases constitue une Condition essentielle et déterminante de l'engagement des Parties aux Présentes.

Désaffectation / déclassement

Le **Promettant** déclare que les **Biens** sont actuellement pour partie composés, savoir :

- . concernant la 1^{ère} phase : de deux écoles élémentaires (non en fonctionnement et par suite désaffectée), une école maternelle (non en fonctionnement et par suite désaffectée), deux logements de gardien (à ce jour libres et désaffectés et partie d'un terrain de tennis désaffecté
- . concernant la 2^{ème} phase, de deux écoles élémentaires (en fonctionnement) logés dans des « Algecos » et par un gymnase (en fonctionnement), et relève ainsi et pour leur totalité du Domaine Public de la Commune.

Le Conseil Municipal de la Commune de **VILLENEUVE-LA-GARENNE** a prononcé, lors de la séance du 23 juin 2022 :

- . le déclassement par anticipation de l'emprise correspondant à la phase 1, la désaffectation de ces équipements ayant été constaté par exploit de Maître Mélanie HATTAIS, Huissier de justice à GENNEVILLIERS, le 6 septembre 2022, dont copie demeure annexée.
- . et le déclassement par anticipation de l'emprise correspondant à la phase 2.

Copie de ladite délibération et du constat d'huissier demeurent annexées après mention.

Annexe +++ : Délibération Commune et constat d'huissier

Etant rappelé que la cession, des emprises correspondantes aux 2 phases, interviendra en un seul et même acte de vente.

Le représentant de la commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, ès qualité, déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, et d'aucun déféré préfectoral, de sorte que la délibération du 23 juin 2022 est à ce jour devenue définitive, par expiration des délais de recours.

A l'appui de cette déclaration, demeure annexée aux Présentes, une attestation de non recours et de non retrait à l'encontre de ladite délibération en date du +++ 2022.

Annexe n° +++ : Attestation caractère définitif déclassement

Le Bénéficiaire s'oblige à mettre à disposition du Promettant les biens, objet de la VEFA publique, ci-après détaillés, à édifier sur l'emprise foncière de la phase 1, dans le délai de treize (13) mois de la signature de l'acte de vente, afin de permettre à ce dernier de réaliser les travaux d'aménagement desdits biens, puis d'être en mesure de procéder au déménagement du groupe scolaire alors en service sur la phase 2, dans les locaux ainsi édifiés et aménagés sur la phase 1, afin d'assurer la continuité de ce service public, de manière à pouvoir constater la désaffectation des équipements publics de la phase 2, dans le respect des termes et délais de l'article L.2141-2 du CG3P, ci-après reproduit :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. ».

D'ores et déjà, le Bénéficiaire déclare qu'il n'entend pas percevoir de pénalité dans l'hypothèse de mise en jeu de la résolution.

Il est précisé, qu'en application des dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P, l'acte de vente en ce qu'il concerne la seule phase 2 prévoira que ledit acte, sur la seule phase 2, sera résolue de plein droit, si la désaffectation de l'emprise correspondant à la phase 2 n'est pas intervenue dans ledit délai.

Ainsi parfaitement informé du Projet de Construction, le **Promettant** déclare qu'aucune des déclarations faites et qu'aucune des informations données par lui, n'omet d'indiquer un fait ou un acte important ou dont l'omission serait trompeuse ou susceptible d'affecter de façon préjudiciable le Projet de Construction du **Bénéficiaire**.

Enfin et plus généralement, le Projet de la Société **PITCH IMMO** ne pourra se réaliser qu'après la réalisation des Conditions suspensives ci-après convenues entre les **Parties**.

CELA EXPOSE, les Parties sont convenues de ce qui suit :

7 - QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

7.1. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Vendeur s'oblige irrévocablement à vendre à l'Acquéreur les Biens au Prix et conditions ci-dessous convenus et à réaliser les travaux publics selon les prescriptions permettant de répondre aux besoins du Vendeur. Le respect de cette obligation concernant la réalisation des travaux par l'Acquéreur constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Vendeur.

L'Acquéreur, de son côté s'oblige irrévocablement à acquérir les Biens au Prix et conditions ci-dessous convenus.

Cette Promesse est consentie et acceptée sous réserve de la levée des Conditions Suspensives.

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

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le **Bien** soit à usage d'habitation et le **Bénéficiaire** non-professionnel de l'immobilier, par suite le **Bénéficiaire** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

9 - DESIGNATION- BORNAGE

9.1. Désignation des Biens

A VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-De-Seine) - 92390 – 21 Avenue Jean Moulin

Un Terrain, sur lequel les constructions y édifiées, ci-après précisées, sont destinées à être démolies par les soins du **Promettant** :

Divers équipements scolaires et sportifs, constituée de bâtiments administratif et d'enseignement, de deux logements de gardien, d'un gymnase et de partie d'un terrain de tennis.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	335	rue Fosse aux Astres	00a 01ca
F	374p	Bd Charles de Gaulle	2ha 85a 60ca
F	375p	Bd Charles de Gaulle	35a 32ca
F	378p	21 av. Jean Moulin	1ha 11a 94ca
F	379	21 av. Jean Moulin	71a 42ca

Total : 5ha 04a 29ca

Tel que le Bien figure au plan cadastral demeurant annexée aux Présentes.

Annexe n° +++. Plan cadastral

De ce tènement foncier, seront issues et cédées les deux (2) phases du Projet de construction désignés sous les deux (2) articles suivants :

ARTICLE 1er :

Un **TERRAIN** d'une superficie de 9.325m² environ, sous la dénomination « Tranche 1 » constitué pour partie des parcelles 335, 374p, 378p et 379 figurant sous teinte rouge au plan ci-annexé.

Tel que ledit **Bien** se poursuivra et se comportera, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

ARTICLE 2ème :

Un **TERRAIN** d'une superficie de 9.772m² environ, sous la dénomination « Tranche 2 », constitué des parcelles 375, 378p et 379, figurant sous teinte bleue au plan ci-annexé.

Tel que ledit **Bien** se poursuivra et se comportera, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

Division cadastrale

L'emprise des Biens sera définie au moyen d'un document d'arpentage à établir, d'un commun accord entre les Parties, aux frais du Bénéficiaire et par tout géomètre-expert de son choix et visé dans l'acte constatant la Vente.

Un plan matérialisant lesdites emprises prévisionnelles demeure annexé aux présentes. Cette division s'effectuera conformément aux dispositions de l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme, lequel indique :

« Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ; [...] »

9.1. Bornage

En application des dispositions des articles L115-4 et L115-5 du Code de l'urbanisme, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage.

Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. »

Le **Bénéficiaire** ayant l'intention de construire sur les **Biens**, un immeuble avec pour destination principale l'usage d'habitation, le **Promettant** précise qu'aucun bornage n'a été effectué.

Toutefois, ce terrain d'assiette opérationnel ne constituant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou n'est pas issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, son descriptif ne résulte donc pas d'un bornage.

Le **Bénéficiaire** fera établir, s'il le souhaite et à ses frais pour le jour de la vente, le plan de bornage.

10 - AFFECTATION

Phase 1 : Les **Biens** sont actuellement libres de toute affectation après avoir été déclassé du domaine public, Promettant s'obligeant à maintenir le site totalement désaffecté et à ne pas lui donner de nouvelle affectation à l'usage du public ou de service public durant toute la phase de la Promesse de vente, ainsi qu'il a été détaillé ci-dessus.

Phase 2 : Les **Biens** sont actuellement affectés à usage d'équipements publics.

11 - EFFET RELATIF

Concernant la parcelle cadastrée section F numéro 335

. Echange aux termes d'un acte administratif en date du 31 décembre 2010, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE +++, le 28 février 2011, volume 2011P, numéro 1736. Ledit acte suivi d'une attestation rectificative en date du 22 février 2008 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE +++, le 27 février 2008, volume 2008P, numéro 1370.

Concernant les parcelles cadastrées section F numéros 374 et 375

. Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître DARPIN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, le 27 juillet 1973, régulièrement publié au service de la publicité foncière de NANTERRE +++.

Concernant les parcelles cadastrées section F numéros 378 et 379

. Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître ESTIENNE à ASNIERES-SUR-SEINE, le 21 mars 1967, régulièrement publié au service de la publicité foncière de NANTERRE +++.

12 - PROPRIETE – JOUISSANCE

- Le transfert de propriété :

En cas de réalisation de la vente qui lui est promise aux Présentes, le Bénéficiaire sera propriétaire de la pleine propriété des Biens qui lui seront cédés à dater du jour de la signature de l'Acte authentique de vente ou du jugement valant vente, la Promesse n'étant pas translatrice du droit de propriété.

- L'entrée en jouissance :

L'entrée en jouissance de l'Article 1^{er} au profit du **Bénéficiaire** interviendra le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente des **Biens**, par la prise de possession réelle et effective.

En ce qui concerne l'Article 2, l'entrée en jouissance au profit du **Bénéficiaire** interviendra, après constatation de sa désaffectation ensuite du déclassement prononcé et au plus tard, dans les trente-six (36) mois de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente des **Biens**, de sorte que ce différé de jouissance justifié pour les besoins de la désaffectation ensuite du déclassement par anticipation interviendra sans aucune contrepartie financière au profit du **Promettant**.

L'entrée en jouissance interviendra par la prise de possession réelle de chacun des articles ; celui-ci devant être alors libre :

- de toute location, occupation ou convention d'occupation précaire
- de tout droit et obligation locative,
- de toute réquisition ou préavis de réquisition quelconque,
- nu et arasé dans les conditions détaillées à l'Article EXPOSE,
- de toute cuve ou massif enterrée,
- de tout réseau en fonctionnement.

et totalement débarrassé de tout mobilier, meuble, matériel, matériaux, véhicule et en général de tout objet n'ayant pas le caractère d'immeuble par destination, ainsi que le **Promettant** s'y engage à titre d'obligation de résultat.

Le respect de cette obligation concernant la première phase constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du **Bénéficiaire**.

Etant expressément convenu qu'au cas où l'un ou l'autre des deux articles ne serait pas libre à chacune des dates sus-visées (Jour de la Vente pour la Phase 1 et 36 mois au plus tard après la Vente pour la phase 2), trente (30) jours après échange entre les Parties permettant d'envisager les solutions envisageables à cette situation et resté infructueux, le **Promettant** sera tenu de verser une indemnité forfaitaire et non réductible de 1.000,00 Euros par jour calendaire de retard jusqu'à la date de libération effective de l'article correspondant, pour autant que le retard entraîne un préjudice pour le **Bénéficiaire** dans le démarrage de son opération de construction (notamment retard/empêchement à la signature des actes de ventes en l'état futur d'achèvement, rétractation de candidats acquéreurs en raison de l'allongement des délais de livraison des appartements, frais de portage de terrain... sans que cette liste soit limitative).

Les Parties se rapprocheront pour échanger sur la possibilité pour le **Bénéficiaire** de laisser des accès pour la réalisation de sondages et d'études, dès avant la mise à disposition de la deuxième phase.

En suivant, le **Promettant** s'oblige à régler au **Bénéficiaire** qui accepte, une indemnité forfaitaire et non réductible de 1.000,00 Euros par jour calendaire de retard, après épuisement de la période de discussion de trente (30) jours, jusqu'à la date de libération effective de **l'Immeuble**, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du **Bénéficiaire** de poursuivre la libération des lieux.

Cette indemnité s'imputera de plein droit sur le prix de vente et est stipulée non réductible même en cas de libération partielle desdits **Biens** et sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de libérer les **Biens**, faite par acte extrajudiciaire, dont le coût avancé par le **Bénéficiaire** devra lui être remboursé par le **Promettant**.

Enfin, à défaut de désaffectation effective des biens relevant de la 2^{ème} phase dans les six (6) ans suivant la délibération ayant décidé de leur déclassement par anticipation, , en application des dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P, l'acte de vente, en ce qui concerne la seule phase 2, sera résolue de plein droit.

Toutefois, afin d'éviter une telle hypothèse, les Parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher, afin d'envisager toute solution permettant de mener à son terme la phase 2 de l'opération de construction.

En cas de résolution de plein droit concernant la seule phase 2, la somme de **SIX MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (6.700.000,00 EUR)** correspondant à la valeur de la 2^{ème} tranche ne sera pas versée au **Promettant** auquel sera restitué la propriété du terrain, objet de la phase 2.

13 - PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE - PAIEMENT DU PRIX - COMPLEMENT DE PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **VINGT-QUATRE MILLIONS VINGT MILLE EUROS (24.020.000,00 Euros)**, se ventilant et payable de la manière suivante :

Partie Payable en numéraire :

- A la mise à disposition anticipée des locaux bruts de béton, fluides en attente à aménager par le **Promettant**, destinés à accueillir les écoles élémentaires, le local associatif et le gymnase (les vingt (20) emplacements de stationnement seront quant eux remis à la livraison du parc de stationnement dans sa globalité), objet de la dation, pour permettre en suivant les aménagements intérieurs par les soins et aux frais du **Promettant**,

. **SEPT MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (7.270.000,00 EUR),**

- A la mise à disposition du terrain d'assiette de la seconde phase, soit dans les trente-six (36) mois suivant la signature de l'Acte de vente au plus tard (étant précisé que ce délai sera prorogé de celui de l'éventuel retard de remise de la coque à la Commune), dans les conditions détaillées à l'article « Propriété-Jouissance »,

. **SIX MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (6.700.000,00 EUR)**

Partie payé par compensation avec l'objet de la Vefa Publique :

. Le surplus, soit **DIX MILLIONS CINQUANTE MILLE EUROS(10.050.000,00 EUR)**, à terme, au fur et à mesure de l'exécution de l'équipement public ci-après convenue, et correspondant à l'évaluation dudit équipement, prenant la forme d'une dation en paiement ci-après détaillée.

Il est ici précisé que le paiement de la Vefa Publique interviendra selon les règles applicables à la commande publique, notamment selon l'avancement effectif de la construction et de périodicité trimestrielle.

Cette partie du prix de la présente vente est donc stipulé payable en fonction de l'avancement des travaux à réaliser par le Bénéficiaire pour le compte du Promettant, au titre de la vefa publique, selon un calendrier prévisionnel qui sera annexé à l'acte de vente

Pour l'application de l'échelle de versement qui sera arrêtée à l'acte de vente, l'avancement des travaux et l'achèvement des locaux vendus seront suffisamment justifié au moyen des attestations successives du Maître d'Œuvre chargé de la surveillance des travaux.

Ainsi, les Parties conviennent que partie du prix de la présente vente du foncier, sera compensé pour partie, avec la somme de la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE formant le prix hors taxe de la VEFA PUBLIQUE à consentir par PITCH à la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE, lequel prix sera exigible selon l'échéancier prévisionnel qui sera arrêté à l'acte de vente

MODALITES DE LA COMPENSATION

Les Parties établiront, au jour de la signature des actes de ventes (foncier et VEFA PUBLIQUE) ainsi le décompte de leurs créances respectives, et conviendront de la compensation qui s'opérera entre ces créances jusqu'à concurrence de la plus faible :

1. - PITCH devra à la commune de VLG, à raison du prix payable à terme de la vente du terrain, la somme de **DIX MILLIONS CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (10.050.000,00 EUR HT)**,
2. la commune de VLG devra à PITCH, à raison du prix de la VEFA PUBLIQUE, la somme même somme de **DIX MILLIONS CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (10.050.000,00 EUR HT)**..

Les deux créances dont s'agit, réuniront toutes les conditions d'exigibilité, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de l'immeuble objet de la vente en état futur d'achèvement publique.

Il s'opérera donc compensation de plein droit entre elles jusqu'à concurrence de la plus faible, conformément à l'article 1347 du Code Civil.

Toutefois, les parties entendent limiter, en l'étalant en fonction de l'échéancier prévisionnel convenu à l'Acte de vente, les effets de la compensation aux montants ci-après précisés.

En conséquence, du fait de cette compensation, lorsqu'elle aura été entièrement réalisée, à l'achèvement et mise à disposition des biens, PITCHIMMO se trouvera libéré, entièrement et définitivement, du montant de la partie du prix de la vente du terrain payable à terme, s'élevant à la somme de **DIX MILLIONS CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (10.050.000,00 EUR HT)**,

La commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE se trouvera libérée, entièrement et définitivement, de la smme de **DIX MILLIONS CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (10.050.000,00 EUR HT) représentant la totalité du prix de la VEFA PUBLIQUE**, qu'elle paiera également au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En outre, les Parties déclarent que le Prix de vente ci-dessous a été déterminé en tenant compte d'une taxe d'aménagement au taux de 4% quant à la part communale.

En suivant, si contre toute attente, le taux de la part communale applicable au Projet de construction venait à être supérieur à 4%, le prix de vente à verser par l'Acquéreur sera diminué à due concurrence du montant correspondant à l'augmentation de la quote-part de la taxe d'aménagement. Le Promettant déclare que depuis le mois de janvier 2022, la part communale de la taxe d'aménagement est passée à 20%. Pour autant, le Bénéficiaire ayant déposé une demande de permis de construire à l'appui d'un certificat d'urbanisme du 27 décembre 2021, demeuré annexé, le taux de ladite taxe d'aménagement applicable au Projet de construction est de 4%.

Annexe n° +++ : Certificat d'Urbanisme

En suivant, si contre toute attente, le taux de la part communale applicable au Projet de construction venait à être supérieur à 4%, le prix de vente à verser par l'Acquéreur sera diminué à due concurrence du montant correspondant à l'augmentation de la quote-part de la taxe d'aménagement.

COMPLEMENT DE PRIX EVENTUEL EN FONCTION DE LA CONSTRUCTIBILITE

Le Prix ci-dessus a été fixé entre les Parties en tenant compte notamment de l'obtention, par le Bénéficiaire préalablement à la signature de l'Acte de Vente, d'un permis de construire devenu définitif autorisant le Projet de Construction, soit :

. Pour la 1^{ère} phase :

- De deux (2) écoles élémentaires de 16 classes chacune en RDC/R+1 avec une partie de leurs cours, respectivement pour 2.641 m² environ de Surface Utile (école A) et 2.355 m² environ de Surface Utile (école B), un gymnase avec un terrain de tennis sur le toit pour 2.221 m² de Surface Utile environ et un local associatif de 71 m² de Surface Utile environ ;
- De logements pour 8.758 m² de SDP minimum (139 logements environ).

Pour la 2^{ème} phase :

- De logements pour 12.528 m² de SDP minimum (189 logements environ)
- De résidence service pour personnes âgées de 6.215 m² de SDP minimum (99 logements environ).

S'il ressort du ou des permis de construire qui sera(ont) délivré(s) au Bénéficiaire ou tout permis de construire modificatif, ayant acquis un caractère définitif, au jour de la signature de l'acte authentique de vente constatant la réitération des présentes, puis durant la phase de construction, jusqu'au jour du dépôt de la ou des DACCT, une SDP logement en accession libre, résidence service ou logement intermédiaire, supérieure à celle indiquée aux présentes, au-delà d'une franchise de cinq pour cent (5%) d'augmentation de ladite SDP, l'excédent entraînera automatiquement un complément de Prix.

Ce complément de prix sera égal à :

- Au prix HT du m² de SDP supplémentaire de logement en accession libre dont la valeur sera déterminée par les soins du Bénéficiaire au jour de la signature de l'Acte de vente,
- Au prix HT du m² de SDP supplémentaire de logement résidence service dont la valeur sera déterminée par les soins du Bénéficiaire au jour de la signature de l'Acte de vente,,
- Au prix HT du m² de SDP supplémentaire de logement intermédiaire dont la valeur sera déterminée par les soins du Bénéficiaire au jour de la signature de l'Acte de vente,
-

finaleme nt autorisés par le permis.

Ce complément de prix par m² de surface de plancher sera directement constaté soit dans l'Acte de Vente, soit par tout acte complémentaire à régulariser dans les trente (30) jours du dépôt de la ou des DACCT.

Le Bénéficiaire s'oblige à communiquer au Promettant toute information relative à une telle augmentation de SDP.

L'acte complémentaire sera rédigé par le notaire soussigné, aux frais du Bénéficiaire.

COMPLEMENT DE PRIX EVENTUEL EN FONCTION DE LA COMMERCIALISATION

Si à l'issue de la vente par le BENEFCIAIRE, de l'intégralité des logements dépendant du programme de construction et dans la limite d'un (1) an après le dépôt de la DAACT, le cumul des prix hors taxes des mètres carrés de surface habitable des logements y compris emplacements de stationnement et hors annexes, , mais diminué :

- des frais d'acte de vente et de prêt, y compris tous intérêts intercalaires, si les ventes considérées interviennent « actes en mains », c'est à dire dont les frais seront intégralement supportés par le BENEFCIAIRE, en qualité de vendeur
- du montant des éventuelles aides à la vente supportées par Le BENEFCIAIRE, en qualité de vendeur, dûment justifiés au Promettant,
- , du coût des travaux modificatifs demandés par les acquéreurs et offerts par le BENEFCIAIRE, à titre de commercialisation,

Faisait ressortir une valeur moyenne hors taxe par mètre carré de Surface Habitable supérieure à la somme correspondant au chiffre d'affaire prévisionnelle déterminé par le Bénéficiaire le jour de la signature de l'Acte de vente et après imputation d'une tolérance de cinq (5) % sur le chiffre d'affaire total HT final, l'ACQUEREUR, sera alors redevable envers le vendeur d'un complément de prix, calculé dans les conditions ci-après visées.

Le BENEFCIAIRE s'oblige à justifier au PROMETTANT, au cours de la réalisation de l'opération de construction et de sa commercialisation, de l'ensemble des éléments ci-dessus, une fois par trimestre jusqu'au jour de l'achèvement, au moyen d'un tableau de suivi de la commercialisation et des éléments diminutifs ci-dessus listés.

Pour la clarté de ce complément de prix, il est expressément convenu que :

- Exigibilité s'entend de l'évènement le plus proche où surviendra soit la signature de l'acte constatant la dernière vente de logement (VEFA ou achevée), et au plus tard un an après le dépôt de la DAACT ;
- CAF = chiffre d'affaires HT des logements constaté à la plus récente des deux dates :
 - o Soit le jour de la signature du dernier acte de vente (VEFA ou achevée) auquel il conviendra de déduire les avantages financiers consentis aux acquéreurs en état futur d'achèvement des logements, tels que ci-dessus définis
 - o Soit un an après le dépôt de la DAACT ;
- CAI = chiffre d'affaire HT initial des logements basé sur le prix de vente HT/m² habitable tel qu'il sera défini par le Bénéficiaire le jour de la signature de l'Acte de vente, étant précisé que
 - o Le prix de base du m² ci-dessus fixé sera réévalué d'un commun accord des parties par la variation de l'indice du coût de la Construction des immeubles à usage d'habitation (ICC) entre la signature de la Promesse de Vente, soit actuellement pour le +++

2022, la valeur « +++ » et l'acte complémentaire constatant le versement du complément de prix.

o Le montant du coût de construction sera arrêté, par les soins du Bénéficiaire, au jour de la signature de l'acte de vente et sera réévalué à la Date d'Exigibilité, l'augmentation de celui-ci sera déterminée par m² de surface habitable, et pour le calcul ci-après visé, le total du coût lié à l'augmentation sera déduit du CAF

Conditions et montant du complément de prix éventuel

Si le Chiffre d'affaires réalisé par l'ACQUEREUR (CAF) dépasse le Chiffre d'affaires de référence (CAI), l'ACQUEREUR aura l'obligation de payer au VENDEUR un complément de prix, dès que l'Exigibilité sera atteinte.

Ce complément de prix sera d'un montant égal à CINQUANTE POUR CENT (50%) de la différence entre le CAF et le CAI, calculé selon la formule suivante savoir :

Complément de prix = [50% x (CAF – CAI)]

Etant précisé que si le résultat de l'opération (CAF – CAI) est nul, aucun complément de prix ne sera dû.

Afin de permettre ce comparatif, l'ACQUEREUR adressera préalablement à la signature de l'acte de vente, la grille de prix qui sera communiqué à l'établissement financier délivrant la garantie financière d'achèvement et le coût de construction déclaré à la compagnie d'assurance délivrant les assurances construction de l'opération de construction, de manière à identifier (i) le chiffre d'affaire attendu (CAI) pour le programme ainsi que (ii) le montant du coût de construction[SCH1] .

Afin de déterminer si un complément de prix est dû, le BENEFCIAIRE s'oblige à justifier au PROMETTANT, au cours de la réalisation de l'opération de construction et de sa commercialisation, de l'ensemble des éléments ci-dessus, une fois par trimestre jusqu'au jour de l'achèvement, au moyen d'un tableau de suivi de la commercialisation et des éléments diminutifs ci-dessus listés.

Ce décompte précisera limitativement :

- le montant cumulé hors taxes et toutes taxes comprises du prix de toutes les ventes intervenues avec une ventilation (CAF) :

Ø en fonction des logements à prix TVA à taux réduit et ceux à prix TVA à taux normal et indication de la surface habitable globale en m² des logements avec une tolérance de 5% sur ce cumul.

Ø des travaux supplémentaires, options consenties et avantages financiers consentis aux candidats acquéreurs, et frais d'acte qui seront portés en déduction.

Et l'indication contenant le montant du coût de construction à la date d'Exigibilité réévalué en fonction du dernier indice ICC connu, exprimé en m² de surface habitable

- et sa comparaison avec le chiffre d'affaires de référence du programme (CAI)

Paiement du complément de prix

Le VENDEUR disposera d'un délai de vingt-et-un (21) Jours ouvrés à compter de la remise du décompte définitif remis dans les 30 jours du dépôt de la DAACT, pour procéder à sa vérification et communiquer sa position à l'ACQUEREUR quant à l'éventuelle application du complément de prix.

Le complément de prix sera exigible et devra être payé au plus tard dans le délai de 45 jours à compter de la notification de la validation par le VENDEUR du décompte.

Le montant du complément de prix, son paiement et sa quittance seront constatés aux termes d'un acte complémentaire qui sera reçu par le notaire de l'opération.

L'opération étant réalisée en deux tranches, il y aura lieu de prévoir deux actes complémentaires : un à l'issue de la construction de la 1^{ère} tranche et un à l'issue de la 2^{ème} tranche.

Ce complément de prix sera soumis au même régime fiscal que le prix de base ci-dessus visé.

Les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le Bénéficiaire.

En cas de différend entre les parties sur le calcul du complément de prix, celui-ci sera déterminé dans le cadre de l'article 1592 du Code Civil et en application des dispositions ci-dessus, par un tiers désigné d'un commun accord entre les parties et, à défaut d'un tel accord, par le Président du Tribunal judiciaire de NANTERRE.

PRIVILEGE DE VENDEUR – ACTION RESOLUTOIRE DISPENSE

Le **Bénéficiaire** remettra au **Promettant**

- . une garantie financière d'achèvement de l'immeuble, émanant d'un établissement bancaire notoirement connu ayant son siège social en France, le jour la signature de l'Acte authentique de vente pour garantir le paiement de la partie, objet de la dation,
- . et une garantie à première demande, émanant d'un établissement financier de même catégorie, pour la partie du prix payable en numéraire et stipulée payable à terme.

En contre-partie de la remise de ces garanties, il est également convenu que l'immeuble vendu ne demeurera affecté ni par un privilège de vendeur, ni par l'action résolutoire.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A CONSTRUIRE ET A LIVRER AU PROMETTANT

Seront livrés au Promettant aux termes de la 1^{ère} phase :

QUATRE (4) LOCAUX brut de béton, de savoir :

. concernant le 1^{er} local de 71 m² de Surface Utile environ, devant permettre la réalisation d'un local associatif à la charge du **Promettant**

. concernant le 2^{ème} local de 2.221 m² de Surface Utile environ devant permettre la réalisation d'un gymnase et d'un terrain de tennis sur le toit à la charge du **Promettant**

. concernant le 3^{ème} local de 2.355 m² de Surface Utile environ, devant permettre la réalisation d'une école (dite école A) à la charge du **Promettant**, pour l'accueil de seize (16) classes, un espace restauration, une cour et un préau.

. concernant le 4^{ème} local de 2.641 m² de Surface Utile environ devant permettre la réalisation d'une école (dite école B) à la charge du **Promettant**, pour l'accueil de seize (16) classes, un espace restauration, une cour et un préau.

La programmation précise de chacun de ces locaux figure dans le Bilan programme fonctionnel annexé aux Présentes.

Le **Bénéficiaire** réalisera pour le compte du **Promettant** des travaux indissociables de l'ensemble construit, à savoir le Gros œuvre, le clos couvert, brut de béton et les fluides en attente.

Il est ici précisé, à toutes fins utiles :

- . que la signature de l'acte de dation interviendra le même jour que la réalisation des Présentes par acte authentique, sous la forme d'une vente d'immeubles à construire,
- . que la mise à disposition des biens bruts de béton, fluides en attente, remis en dation devra intervenir dans le délai de treize (13) mois à compter de la réalisation de la vente définitive compte tenu du différé de jouissance prévu ci-dessus, sauf cas de force majeure ou cause légitime de prorogation des délais de livraison.
- . que la livraison de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens remis en dation devra intervenir dans le délai de vingt-sept (27) mois sauf cas de force majeure ou cause légitime de prorogation des délais de livraison, à compter de la réalisation de la vente définitive compte tenu du différé de jouissance prévu ci-dessus.
- . que, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, le **Bénéficiaire** fera établir les plans définitifs, avec les cotes utiles et l'indication des surfaces des biens remis en dation ainsi qu'un descriptif des prestations.

Ces pièces et documents devront avoir été approuvés par le **Promettant** dans un délai d'un (1) mois de leur transmission par courriel AR ou lettre recommandée contre accusé de réception.

Aux termes de ce délai et à défaut d'accord, les Parties se rapprocheront pour envisager les solutions de nature à satisfaire le **Promettant**.

. que le **Promettant** n'aura à participer à aucun frais de construction quelle qu'en soit la nature, ni supporter aucune taxe, participation ou redevances générés par le ou les permis de construire, excepté d'éventuels travaux modificatifs et supplémentaires demandés par lui et acceptés par le **Bénéficiaire**, non prévus au descriptif.

. que les frais de dation seront à la charge exclusive du **Bénéficiaire** qui s'y oblige, ainsi que tous les frais liés au montage de l'opération de construction, notamment mise en copropriété et division volumétrique, statuts d'ASL, cahiers de charges, etc...

Si la vente en l'état futur d'achèvement se réalise, elle devra notamment contenir les articles suivants libellés ainsi qu'il suit :

« CONVENTION DE MISE A DISPOSITION ANTICIPEE - TRAVAUX D'AMENAGEMENT, EQUIPEMENT ET FINITION DU BIEN objet de la Mise à disposition

Le Promoteur va mettre à disposition anticipée les Biens remis en dation afin que La Commune réalise les travaux d'aménagement, de finition et d'installation dans les Biens des éléments d'équipement qui lui seront propres.

La Commune aura à sa charge les travaux d'aménagement, de finition et l'installation dans le Bien des éléments d'équipement qui lui seront propres.

La Commune devra veiller au respect des normes de construction notamment en matière d'isolation phonique, thermique et de sécurité et à l'ensemble des réglementations applicables (architecte, bureau de contrôle, coordonnateur SPS, respect du droit du travail, etc...).

Plus généralement, elle devra s'assurer de la compatibilité des travaux restant à sa charge avec ceux assurés par le Promoteur. A cet effet, elle mandatera les différents intervenants sollicités par ses soins (architecte, bureau de contrôle, coordonnateur SPS ...) afin qu'ils s'assurent de la compatibilité des travaux réalisés avec ceux du Promoteur et veillera à ce que ses entreprises interfèrent en coordination avec celles du Promoteur au cas où ces dernières devraient intervenir dans les Biens postérieurement à la mise à disposition pour des travaux relevant de la levée des réserves, de telle sorte que le Promoteur ne subisse aucune incidence en matière de délais dans l'exécution de ses propres travaux.

Ces travaux ne devront pas nuire au bon fonctionnement du surplus du chantier de réalisation de l'Ensemble Immobilier ou à la réalisation des travaux qui resteraient à réaliser par le Promoteur.

La Commune fera son affaire personnelle de tous les travaux d'aménagement intérieur des locaux et de l'obtention de toutes autorisations administratives le cas échéant, nécessaires à la réalisation des travaux qu'elle entend faire réaliser dans les locaux objet des présentes, ainsi qu'à la pose d'enseignes nécessaires à son activité. Il est rappelé en tant que de besoin que les prescriptions constructives prévues dans le cadre du permis de construire- et des éventuels permis modificatifs délivrés au Promoteur s'imposeront à la Commune qui s'y soumettra.

La Commune s'interdit d'effectuer des travaux de nature à empêcher la délivrance du certificat de conformité du permis de construire ci-dessus visé.

Avant d'entreprendre les travaux de finition des locaux dont s'agit :

** Il devra être procédé à un état des lieux contradictoire qui fera l'objet d'un procès-verbal dressé par huissier, aux frais de la Commune.*

À cette occasion l'extrait des plans d'exécution des travaux à la charge du Promoteur qui concernent les locaux de la Commune seront remis à la Commune. Ces plans spécifieront notamment les emplacements des réseaux et de tous éléments compris dans les structures bétons que les entreprises commandées par la Commune devront veiller à ne pas endommager.

** La Commune devra souscrire les polices d'assurances en usage ou obligatoires en matière de construction.*

Il est rappelé en tant que de besoin que les prescriptions édictées par l'assemblée générale plénière des compagnies d'assurances pour la portion contre les incendies, les prescriptions réglementaires pour la sécurité incendie, la sécurité des personnels et des usagers, les autorisations et l'obtention des documents y afférents s'imposeront à la Commune qui s'y soumettra.

La Commune devra à cet effet, se rapprocher du Promoteur afin de se faire communiquer toutes pièces utiles à l'effet de souscrire ses propres assurances, puis après leur souscription en communiquer une copie au Promoteur ainsi qu'un certificat de l'acquit de la prime correspondante lorsque celle-ci aura été liquidée définitivement.

La Commune invitée par le Promoteur à la mise à disposition des biens, objets de la dation, pourra être assistée de son architecte ou de tous autres personnes qu'elle jugera nécessaire lors de ladite mise à disposition.

Etant ici précisé que cette mise à disposition ne vaudra pas livraison.

En tout état de cause, cette mise à disposition, anticipée d'une partie des Biens ne devra en aucun cas nuire à la bonne exécution des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier.

CONDITIONS D'EDIFICATION ET DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX DEVANT REVENIR AU VENDEUR »

Plans et descriptif

Les documents relatifs à la consistance et aux caractéristiques techniques du Projet de construction et spécialement des locaux devant être livrés au Vendeur, savoir : les plans, coupes et élévations, avec les cotes utiles et l'indication de la surface des biens vendues, ainsi qu'une notice descriptive, sont demeurés ci-annexés aux présentes après mention.

Le Vendeur déclare être en possession d'un exemplaire conforme de chacun des documents susvisés.

Déclaration d'ouverture de chantier

L'Acquéreur, promoteur s'engage à ouvrir le chantier dans les trente (30) jours de la signature de l'acte de Vente et à déposer dans le même délai la déclaration administrative d'ouverture de chantier en Mairie.

Poursuite et achèvement de la construction de l'Ensemble Immobilier Tranche 1- Obligation d'achever

*L'Acquéreur, promoteur, s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans un délai prévisionnel de **vingt-sept (27) MOIS de l'ouverture du chantier, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison.***

Cette obligation d'achever comporte pour l'Acquéreur, promoteur, celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de la conformité prévue par la réglementation sur les permis de construire. Etant précisé que le (Promettant devenu) Vendeur devra s'abstenir de tout fait de nature à constituer un obstacle à la délivrance dudit certificat.

Les travaux de construction devront être réalisés conformément aux énonciations du présent acte, aux descriptif et plans ci-annexés, et aux règles de l'art.

Maîtrise de l'ouvrage

Il est convenu que l'Acquéreur promoteur, aura seul la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'au jour de la livraison.

En conséquence, il sera seul qualifié pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux et prononcer la réception des ouvrages réalisés. Il ne pourra toutefois ordonner aucune modification aux plans et descriptif des biens vendus sans avoir recueilli l'accord préalable du (Promettant devenu) Vendeur.

Ce dernier s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction.

Paie ment

L'Acquéreur, promoteur, devra faire son affaire personnelle de tous paiements à tous hommes de l'art, entrepreneurs, fournisseurs et services concessionnaires et également tous paiements à toutes régies financières en relation avec la construction de l'ensemble immobilier, notamment au titre de la taxe d'aménagement, de manière à ce que le Vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet (exception étant faite des taxes ou redevances spécifiques à l'affectation du local).

Mandat

Le Vendeur confère à l'Acquéreur, promoteur, qui accepte, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes et qui seraient nécessaires :

- *pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ou aux obligations imposées par le permis de construire,*
- *pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement aux réseaux de distribution et les services publics.*
- *déposer tout permis de construire modificatif lequel ne devra pas être de nature à modifier la consistance des lots à édifier pour le compte du Vendeur.*

Il investit en outre l'Acquéreur, promoteur de tous pouvoirs à l'effet de procéder, à ses frais et sans recours contre lui à toutes acquisitions de mitoyennetés, de servitude, de droit de passage et d'une manière générale pour effectuer toutes acquisitions qui seraient nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté ou à sa desserte.

Les pouvoirs qui précèdent, conférés à l'Acquéreur, promoteur, dans l'intérêt commun des Parties ne seront pas révocable, mais prendra fin de plein droit un (1) an après le jour de l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité.

Tolérances

Il est ici rappelé entre les **Parties** que la Surface Utile des Biens vendus est de **+++** m² conformément au plan de vente figurant en annexe.

A cet égard, le **Bénéficiaire** fournira au **Promettant** un mesurage établi par géomètre expert, aux frais du **Bénéficiaire**, de la Surface Utile des Biens au plus tard dans le mois précédent la mise à disposition.

Les différences de moins de CINQ pour cent (5%) des superficies exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Tous matériaux, matériels ou fournitures convenus pourront être remplacés mais uniquement par d'autres au moins équivalents en qualité et prix, et seulement si l'approvisionnement du chantier devient impossible ou très difficile, ou implique des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier.

En aucun cas le dépassement à la baisse des tolérances admises ne pourra modifier la typologie des biens remis en dation.

Par suite pour le cas où ce mesurage relèverait un déficit de Surface Utile globale des **Biens** supérieur à la tolérance de cinq (5) % ci-dessus convenue, il serait procédé au versement d'une pénalité de +++ EUROS (+++ Euros) par mètre carré de Surface Utile manquant dans le mois suivant la constatation de ce déficit de Surface utile.

Délai de Mise à disposition des Biens remis en dation –

L'acquéreur, promoteur, devra mettre à disposition les locaux destinés au Vendeur au plus tard dans un délai de quatorze (14) mois à compter du jour de la signature de l'acte authentique,

Et achever l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux au plus tard dans un délai de vingt-sept (27) mois à compter du jour de la signature de l'acte authentique comme il est indiqué plus haut, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Causes légitimes de suspension du délai de mise à disposition / Achèvement de l'Ensemble Immobilier

Pour l'application de cette disposition, seraient considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, outre les cas de force majeure, notamment :

1. les intempéries telles que résultant de la station météorologique la plus proche et publiées et éditées par les bulletins de la Fédération Française du Bâtiment;
2. les inondations, dégâts des eaux, incendies.
3. les fouilles archéologiques ou la nécessité de réaliser un diagnostic archéologique, tous retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que : présence de source, de résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, travaux de dépollution, dépollution pyrotechnique) non révélées par les études effectuées par le Bénéficiaire et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non prévus, confortatifs, complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation non révélés par les études effectuées par le Bénéficiaire,
4. les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, émeutes et actes de terrorisme, ou accidents de chantier,

5. *la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier,*
6. *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, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au **Bénéficiaire** devenu vendeur),*
7. *les décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier, les contraintes d'accès au chantier,*
8. *les retards imputables aux compagnies concessionnaires (EDF, GDF, Compagnie des eaux, France Telecom, etc...), pour autant que les compagnies aient été sollicités au moins trois (3) mois avant la date de leur intervention,*
9. *les difficultés d'approvisionnement, pour autant que les commandes aient été passées en temps utiles,*
10. *les mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives ainsi que les cas d'endémies ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier y compris le cas du COVID 19,*
11. *la délivrance tardive de l'autorisation de monter la grue, par l'autorité administrative compétente, par rapport au planning des opérations (la justification de ce retard sera prouvée par le double de la demande faite par l'entreprise de gros œuvre et l'attestation du Maître d'œuvre d'Exécution constatant le retard pris sur le planning), pour autant que l'autorité administrative ait été saisi suffisamment à l'avance,*
12. *les retards engendrés par la réalisation de tous travaux modificatifs ou supplémentaires devenus nécessaires par toute disposition législative ou réglementaire prévoyant la mise en application de toute nouvelle norme technique ou toute mesure concernant l'hygiène et la sécurité, ou du fait de la présence d'ouvrages enterrés,*
13. *la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par l'Acquéreur au Vendeur 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),*
14. *la découverte de débords de fondation ou massifs de soutènement,*
15. *les retards imputables à la collectivité locale (ville, département, etc...) en charge des travaux éventuels de voiries et de réseaux divers permettant la desserte de l'ensemble immobilier (projet),*
16. *les retards liés à l'intervention tardive de l'expert nommé dans le cadre d'un référé préventif,*
17. *Retard apporté par le Promettant dans le choix des revêtements des sols extérieurs, façades et de toutes autres prestations parmi les choix proposés pour l'aménagement du BIEN, étant précisé que le Bénéficiaire adressera une convocation au Promettant pour entériner ces derniers au cours d'un rendez-vous qui devra être fixé avant.*
18. *Le dépôt d'une nouvelle demande d'Autorisation administrative à la demande de l'Administration*

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée uniquement d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du temps de remise en route du chantier, l'ensemble dûment attesté par le maître d'œuvre d'exécution.

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 par le Maître d'Œuvre ayant, lors de la survenance de l'un quelconque de ces événements, la direction des travaux.

PENALITES DE RETARD POUR DEFAUT DE MISE A DISPOSITION DES BIENS DANS LE DELAI

A défaut de mise à disposition anticipée de l'équipement public au plus tard dans un délai ci-dessus convenu, le Bénéficiaire serait redevable de plein droit envers le Promettant d'une pénalité de retard s'élevant par jour de retard à la somme de, savoir :

. du 1^{er} au 30^{ème} jours inclus : 1/1.750èmes du montant hors taxe de l'équipement public, objet de la Vefa publique, soit 5.743,00 euros par jour calendaire de retard,

. à partir du 31^{ème} jour : 1/3.000èmes du montant hors taxe de l'équipement public, objet de la Vefa publique, soit 3.350,00 euros par jour calendaire de retard.

Le montant cumulé de ces pénalités journalières ne pourra toutefois dépasser sept (7) % du montant hors taxe de l'équipement public, objet de la Vefa publique.

En outre, en cas de retard de livraison non justifié par l'application d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, et après imputation d'une franchise d'un (1) mois, une indemnité de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 Euros) sera due par le Bénéficiaire au Promettant. Cette indemnité ne sera toutefois effectivement versée que si l'ouverture de l'équipement public n'intervenait pas à bonne date, soit au plus tard dans les seize (16) mois suivant la mise à disposition de l'objet de la Vefa publique.

*Le montant de cette pénalité et de l'indemnité sera dû par le **Bénéficiaire** au **Promettant** dans les trente (30) Jours Calendaires à compter de la mise à disposition des **Biens**.*

*Le nombre de jours de retard et le montant dû au titre de ce retard résultera du procès-verbal de mise à disposition anticipée des **Biens** signé par les **Parties** le jour de cette mise à disposition des Biens.*

Définition de l'achèvement

Il est expressément convenu entre les parties que Biens remis en dation dont s'agit seront livrés brut de béton et réseaux en attente, conformément à la notice descriptive et aux plans ci-dessus visés.

Dans le cadre de cette obligation de construction et d'achèvement, et ainsi qu'il résulte des énonciations des présentes, l'Acquéreur Promoteur devra se conformer aux règles de l'art, aux autorisations administratives susvisées, aux normes et DTU françaises en vigueur au jour de la demande du permis de construire et de ses éventuels modificatifs, et plus généralement à la réglementation applicable à cette date (notamment d'urbanisme) à la construction et au terrain, le tout de manière à ce que les Biens puissent être utilisés conformément à leur destination.

Par dérogation aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Biens seront considérés comme achevés, lorsque cumulativement :

(i) auront été exécutés les travaux de construction et réalisés les ouvrages et prestations en conformité avec (a) les Plan et notice descriptive (sauf modifications acceptées par le Promettant, (b) les autorisations administratives obtenues, (c) les dispositions réglementaires et légales applicables aux Biens,

(ii) les Biens auront été raccordés aux réseaux extérieurs et aux voies de desserte extérieures de manière à permettre leur aménagement et leur équipement intérieur (étant ici précisé qu'une desserte provisoire mais carrossable et piétonne (accessible PMR notamment)

sera toutefois possible eu égard à la problématique de remise des Biens dans un délai compatible avec l'année scolaire à commencer),

Les défauts de conformité ou les vices apparents non substantiels ne seront pas pris en compte pour l'appréciation de l'achèvement, qui relèveraient des réserves normalement admissibles lors de la livraison de locaux et ouvrages de la nature de ceux objet des présentes et pour autant qu'ils n'empêchent ni ne gênent, par eux-mêmes ou par les travaux de reprise qu'ils entraîneraient, l'utilisation et la jouissance des Biens, étant rappelé que les Biens seront livrés conformément à la notice descriptive, sans préjudice des droits du Promettant de demander les réparations ou la mise en conformité des défauts, désordres ou malfaçons.

Mise à disposition – Achèvement L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-dessous.

Afin de livrer au Promettant les Biens dans leur état prévu par la notice descriptive arrêtée d'un commun accord entre les Parties et lorsque le Biens seront achevés au sens de l'article « Définition de l'achèvement », le Bénéficiaire le convoquera au minimum trente (30) jours avant la date à laquelle il présume qu'il sera en mesure de livrer les Biens par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin de procéder à la signature d'un procès-verbal de mise à disposition lequel tiendra lieu, éventuellement, de constat des lieux et de remise des clés.

Au cas où le Promettant ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis de sept Jours Calendaires et s'il n'était pas présent ou valablement représenté, il serait réputé avoir pris possession des Biens et le Bénéficiaire avoir rempli son obligation de délivrance. Le procès-verbal de livraison et d'état des lieux, valablement établi par le Bénéficiaire seul et serait signifié à l'Acquéreur auquel il serait alors opposable.

Il est toutefois précisé que les charges incombant normalement au propriétaire ainsi que les intérêts de retard seront décomptés à partir de la date de la première convocation sauf s'il se révèle que les Biens n'étaient pas en état d'être mis à disposition.

Si le Promettant est présent aux jour et heure fixés par le Bénéficiaire dans les conditions sus-visées, trois hypothèses peuvent se présenter :

1°/ Acceptation de la mise à disposition sans réserve

Le Promettant accepte la livraison sans formuler de réserve, il sera alors procédé à la quittance des sommes dues tel qu'indiqué ci-dessus, les clés lui sont remises et il prend possession des lieux.

Le procès-verbal relatera la remise des clés et le paiement de la fraction de prix exigible.

2°/ Acceptation de la mise à disposition avec réserve

Le Promettant accepte la mise à disposition, alors que des réserves ont été formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs au Promettant pour valoir mise à disposition et prise de possession et il sera procédé à la quittance du prix de vente après constatation de la levée des réserves.

Le procès-verbal relatera ces contestations, réserves, contredites, remise de clefs.

La remise des clefs nonobstant toutes réserves portées sur le procès-verbal vaudra mise à disposition et prise de possession.

Pour le cas où le Promettant, refuserait la mise à disposition du fait des réserves contredites par le BÉNÉFICIAIRE, il sera statué dans les conditions prévues à l'hypothèse 3°) ci-après.

Le Bénéficiaire devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans le délai d'un mois indiqué ci-dessous. Il sera alors établi un procès-verbal de levée des réserves.

3°/ Refus de mise à disposition

Le Promettant refuse la mise à disposition, considérant que les Biens ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis, il refuse les clés, ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus de mise à disposition est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le Promettant et le Bénéficiaire, sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les Parties conviennent d'un commun accord de s'en remettre à l'arbitrage, d'un expert.

Au cas où, les parties ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert indiquera si les Biens sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que les Biens soient achevés au sens de ces mêmes critères. Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle mise à disposition en présence de l'expert.

Si l'expert conclut que les Biens sont achevés, le paiement sera dû à dater du jour où le Vendeur aura convoqué l'Acquéreur pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison, avec application des intérêts de retard prévus ci-dessus.

Si l'expert conclut que les Biens ne sont pas achevés, la mise à disposition et la quittance du solde du prix, interviendront lorsque les travaux nécessaires auront été réalisés et livrés dans les conditions susvisées.

Les frais et honoraires de l'expert seront supportés par le Bénéficiaire s'il est constaté que les Biens ne sont pas achevés, et par le Promettant dans le cas contraire.

Dispositions diverses

La date du procès-verbal constituera le point de départ de la garantie des vices apparents telle que prévue l'article 1642-1 du Code Civil.

Les pénalités de retard dans la mise à disposition prévues aux présentes courront à compter de la date limite d'achèvement des Biens éventuellement prorogée des cas de force majeure ou causes légitimes de suspension du délai, jusqu'à la signature du procès-verbal de mise à disposition conjointement par les parties ou, dans le cas de la troisième hypothèse, jusqu'à l'achèvement tel qu'il serait indiqué par l'expert.

D'autre part, les charges de toute nature afférentes aux Biens deviendront exigibles à compter de la date de mise à disposition.

Levée des réserves

Le Bénéficiaire fera procéder aux travaux de levées des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix, dans le délai d'un (1) mois suivant la date de Mise à disposition

Le Promettant, accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du Promettant, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateur et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, etc..

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminés par ces dernières.

Le Bénéficiaire, s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix,+++ , au cas où il ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux. Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, son passage ainsi que le motif de celui-ci, sans que cette attestation préjuge de la qualité de l'exécution des travaux.

Obligation à la charge du VENDEUR

Un état descriptif de division en volume sera mis en place ainsi qu'une assemblée syndicale libre dont la Commune sera membre de plein droit.

La Commune acquittera à compter du jour de la prise de possession les contributions et charges de toute nature afférentes aux volumes lui revenant.

Assurances

1) Assurance contre l'incendie

Les volumes devant revenir au Vendeur sont et demeureront aux risques de l'Acquéreur, promoteur jusqu'à la mise à disposition au Vendeur, après laquelle ils seront aux risques de ce dernier.

En conséquence :

En cas d'incendie total ou partiel avant la livraison, l'Acquéreur, promoteur encaissera seul et aux fins de reconstruction l'indemnité versée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'il aura éventuellement souscrite pour le compte du syndicat de copropriété, nonobstant le fait que le Vendeur soit propriétaire des constructions lui revenant au fur et à mesure de leur édification par l'effet de l'accession.

Lors de la mise à disposition des lots revenant au Vendeur, ils seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite pour le compte du syndicat de copropriété par le syndic.

2) Assurance dommages-ouvrage

Conformément à l'article L 243-2 du Code des assurances, l'Acquéreur, promoteur, déclare avoir souscrit une assurance dommages-ouvrage auprès de +++ sous le numéro de police +++.

Un exemplaire de la note de couverture de ladite police est demeuré ci-annexé aux présentes après mention, ainsi que la quittance de la compagnie justifiant du paiement de la prime provisionnelle correspondante.

L'Acquéreur, promoteur, tant qu'il conservera la qualité de maître de l'ouvrage devra transmettre à la compagnie :

- tout élément susceptible de modifier les bases sur lesquelles le contrat a été souscrit,*
- les arrêts de travaux,*
- la réception des travaux.*

Le Vendeur aura la qualité d'assuré, et sera de ce fait tenu des obligations en résultant telles que : déclaration du sinistre dans les cinq (5) jours, accès du chantier libre à l'assureur. Il aura les droits de l'assuré et pourra notamment se faire communiquer tous documents relatifs à l'opération de construction.

3) Assurance de responsabilité

L'Acquéreur, promoteur, déclare qu'il a souscrit un contrat couvrant sa responsabilité à raison des travaux de bâtiment dont s'agit, et ce auprès de la compagnie +++. Une copie de la note de couverture de ladite police d'assurance est demeurée ci-annexée après mention. Il s'engage à informer le Vendeur de tout changement d'assureur et de tout avenant audit contrat.

Garantie d'achèvement - Cautionnement

A l'effet de garantir au Vendeur, l'exécution de son obligation de construire, l'Acquéreur, promoteur a obtenu le cautionnement solidaire de la banque +++ et ce aux termes d'un acte (à obtenir et énoncer à l'acte de vente).

Garantie des défauts des locaux

L'acquéreur, promoteur sera tenu des garanties et responsabilités mises à la charge de tout constructeur d'un ouvrage par la loi, et résultant notamment des articles I 792, 17921-2, 1793-3 du Code Civil et de l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, il est précisé qu'au titre de la garantie de parfait achèvement résultant de l'article 1792-6 du Code Civil, l'Acquéreur promoteur devra au Vendeur, réparation de tous les désordres signalés par lui, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de livraison-prise de possession, soit par voie de notification écrite pour se révéler postérieurement dans le délai d'un an, à compter de la réception (entreprise/maître d'ouvrage).

Pour la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code Civil, le Vendeur s'engage à signaler à l'Acquéreur, promoteur sans délai les désordres qui pourraient apparaître pendant la durée de celle-ci afin de lui permettre d'intervenir auprès de l'entrepreneur qui la doit.

De manière générale, le Vendeur doit à l'Acquéreur l'ensemble des garanties d'achèvement, de levé des réserves, d'isolation phonique, décennale etc. dues en matière de vente d'immeuble à construire".

PIECES ET DOCUMENTS A FOURNIR A L'ACQUEREUR

DANS LES TRENTE (30) JOURS PRECEDENT DE LA MISE A DISPOSITION

- relevé de géomètre

A LA MISE A DISPOSITION ANTICIPEE DES LOCAUX

- Procès-verbal de mise à disposition anticipée des Biens signé entre le Vendeur et l'Acquéreur et comprenant le cas échéant la liste des réserves émises par ce dernier,
- Reportage photographique de l'huissier (remis dans les trois (3) Jours Ouvrés suivant la mise à disposition) aux frais de la Commune,
- Rapport du bureau de contrôle concernant le local avec ou sans réserves,
- plans d'exécution du local mis à disposition

A LA LEVEE DES RESERVES

- procès-verbaux de levée des réserves des Biens remis en dation.

A L'ACHEVEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER TRANCHE 1 :

- la copie des notices des contrats d'assurances (RC, dommages ouvrage et responsabilité décennale CNR), ainsi qu'attestation de paiement de la prime provisionnelle ;
- Une liste précisant les adresses des architectes, ingénieurs conseils, coordinateur, coordonnateur de sécurité, bureau de contrôle, laboratoire géotechnique, géomètre-expert ainsi que toutes les entreprises ayant participé à la construction ;
- Le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage
- Rapport final du bureau de contrôle concernant le local (sans réserves),

DANS LES SOIXANTE (60) JOURS DE L'ACHEVEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- Les Dossiers des Ouvrage Exécutés, contenant notamment :
 - o Le procès-verbal d'essais des matériaux notamment de résistance au feu et avis techniques ;
 - o Les procès-verbaux de conformité éventuellement établis par ou à la demande des concessionnaires publics ou privés pour la fourniture des fluides thermiques, l'électricité, le téléphone, etc. ;

DANS LES SIX (6) MOIS DE L'ACHEVEMENT DEL'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA TRANCHE 1

- La copie de la déclaration d'achèvement des travaux partielle dûment signée par le maître d'œuvre et récépissé de son dépôt en mairie ou copie de l'accusé de réception,
- L'attestation visée à l'article R462-10 du code de l'urbanisme ou à défaut après justification des démarches accomplies pour l'obtenir dans le délai stipulé aux présentes.

DANS LES DOUZE (12) MOIS DE L'ACHEVEMENT DE CHACUNE DES TRANCHES

Le certificat d'acquit de la prime définitive de l'assurance dommage à l'ouvrage émanant de la compagnie d'assurance elle-même

14 - DELAI - REALISATION - CARENCE

14.1 Délai

En cas de réalisation des Conditions Suspensives dans le délai convenu ci-après entrainant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code Civil, les Parties s'obligent mutuellement à signer l'Acte de Vente constatant la réalisation des présentes, le **TRENTE-ET-UN MARS DEUX MILLE VINGT-TROIS (31 mars 2023)** à seize (16) heures au plus tard.

Toutefois si, à cette date, éventuellement prorogée comme exposé ci-dessous, les divers documents nécessaires à la régularisation de chacun des Actes de Vente (tels que notamment, sans que cette liste soit limitative ou exhaustive : renseignement hypothécaire de moins de deux (2) mois, toutes pièces justificatives d'un droit de propriété complet, renonciation de la mairie à son droit de préemption ou preuve de la purge du délai de deux (2) mois ouvert à celle-ci en cas de non réponse de sa part, toutes pièces d'état civil ou justificatives de la capacité des parties n'étaient pas encore portées à la connaissance du Notaire Soussigné, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le Notaire soussigné recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder soixante (60) jours.

En outre, si à la date ci-dessus visée :

i) le Permis de Construire ou une seule au moins des autorisations administratives de construire ou de démolir n'aurait pas été délivrée ou si étant délivrée les délais de recours des tiers, de déféré préfectoral et de retrait administratif n'étaient pas expirés à la date ci-dessus pour la réalisation de la Vente, la Promesse de Vente sera prorogée de plein droit d'un délai de six (6) mois.

ii) En cas de recours quelconque, gracieux, contentieux, de déféré préfectoral ou d'opposition contre le Permis de construire ou une seule au moins des autorisations administratives de construire ou de démolir, ou si l'une de ces autorisations d'urbanisme faisait l'objet d'un retrait, la Promesse sera automatiquement prorogée de plein droit d'un délai de SIX (6) mois consécutifs,

iii) un diagnostic archéologique était prescrit, la Promesse sera prorogée automatiquement de six (6) mois consécutifs.

iv) une étude d'impact était prescrit ou une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, la Promesse sera prorogée automatiquement de six (6) mois consécutifs.

v) les différentes procédures liées aux déclassements des Biens n'étaient pas achevées, la Promesse sera prorogée automatiquement de six (6) mois consécutifs.

14.2. Réalisation

La Vente sera accompagnée du paiement de la partie du prix de vente payable comptant au jour de la signature de l'acte de Vente et des frais.

Cet Acte de Vente sera reçu par l'Office Notarial de Maître Yves FRICOTEAUX notaire à SAINT DENIS, avec la participation de Maître GACHOD, Notaire à LEVALLOIS-PERRET.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement de la partie du prix payable comptant et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

14.3. MISE EN DEMEURE ET CLAUSE RESOLUTOIRE

Dans le cas où l'Acte de Vente ne serait pas signé par les Parties dans le délai ci-dessus convenu, la Partie la plus diligente sommerait l'autre Partie, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire soussigné ou du notaire participant, à l'effet de signer l'Acte de vente.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés.

A la date sus-indiquée, il sera procédé :

- . soit à la signature de l'Acte de vente ;
- . soit à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire chez lequel la sommation de comparaître a été faite, dans lequel il sera constaté le défaut de l'une ou l'autre Partie.

Au cas de défaut du Vendeur, l'Acquéreur pourra à son choix dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation du fait de devoir poursuivre judiciairement la réalisation de la Vente ;
- soit faire constater que la vente des Biens n'est pas réalisée ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Vendeur dans le procès-verbal, déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit conformément à l'article 1225 du Code Civil et en conséquence reprendre purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subi, ce qui entraîne la caducité de la Promesse sans autre formalité à la date de la signature dudit procès-verbal .

Au cas de défaut de l'Acquéreur, le Vendeur pourra à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subi, de son droit de conserver le dépôt de garantie à titre d'acompte, le prix de la vente, déduction faite de cet acompte, restant exigible.
- soit encore, faire constater que la vente n'est pas réalisée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre l'Acquéreur dans ce procès-verbal, déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit conformément à l'article 1225 du Code Civil et en conséquence reprendre purement et simplement sa liberté, ce qui entraîne la caducité de la Promesse sans autre formalité à la date de la signature dudit procès-verbal.

Dans ce cas l'acompte lui sera acquis, à titre de juste indemnisation pour le préjudice par lui subi.

Dans tous les cas de défaut de l'Acquéreur celui-ci devra transférer gratuitement au Vendeur le bénéfice du permis de construire qu'il aura obtenu dans le cadre de la réalisation des présentes, l'entier dossier de demande de permis de construire, ainsi que l'ensemble des études réalisées par ses soins, le Vendeur restera alors redevable des taxes afférentes audit permis de construire.

15- DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

15.1. Montant du dépôt de garantie

En contrepartie de l'engagement du **Promettant** de vendre et de l'obligation pour lui de maintenir sa promesse de ne pas vendre à autrui les **Biens** jusqu'à la date ci-dessus fixée pour l'expiration des présentes, le **Bénéficiaire** devra au **Promettant**, s'il ne demande pas la réalisation des présentes dans les délai, charges et conditions convenus aux présentes, une somme forfaitaire d'**UN MILLION DEUX CENT UN MILLE EUROS (1.201.000,00 €)**.

15.2. Garantie du dépôt de garantie

15.2.1. Remise d'un acte de cautionnement solidaire

Le versement du dépôt de garantie, sera garanti par la remise, **dans les quarante-cinq (45) jours suivant la signature des Présentes** d'un engagement de caution solidaire, entre les mains du Notaire participant, émanant d'un établissement financier de premier rang, ayant son siège social en France, ledit établissement financier ou ladite société devant s'engager par cette caution, en renonçant au bénéfice de division et de discussion, à verser au **Promettant** au cas de défaillance du **Bénéficiaire** le dépôt de garantie correspondant à la phase considérée.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du +++.

Le **Bénéficiaire** aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du Notaire participant, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant du dépôt de garantie, en lieu et place de la caution.

A défaut de remise par le **Bénéficiaire** de cette caution bancaire, dans le délai ci-dessus prévu, la présente promesse de vente sera considérée, de plein droit, comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, le **Promettant** acceptant ainsi que la promesse de vente soit consentie pour une période gratuite, soit sans charge pour le délai courant à compter de la signature des Présentes jusqu'à la date fixée ci-dessus.

En cas de réalisation de la vente promise, l'original de la caution sera restitué au **Bénéficiaire** concomitamment à la signature de la Vente.

15.2.2. Mise en jeu

Ce dépôt de garantie serait due au **Promettant** par le **Bénéficiaire**, en cas de non réalisation de la vente du fait de ce dernier, toutes les conditions suspensives et la condition essentielle et déterminante fixée aux Présentes étant réalisées, nonobstant la faculté pour le **Promettant** de poursuivre le Bénéficiaire en exécution forcée de la vente.

En revanche, il ne sera pas due au **Promettant** et l'engagement de caution ci-après visé serait immédiatement restitué au **Bénéficiaire** en cas de non réalisation de la vente, notamment dans les cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives ci-dessous stipulées venait à défaillir selon les modalités et délais prévus aux présentes ;
- si les **Biens** se révélaient faire l'objet de servitudes ou prescriptions (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives non déclarées aux présentes de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les **Biens** se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des deniers provenant du prix ;
- si les **Biens** venaient à faire l'objet d'une location ou occupation quelconque ;
- si le **Promettant** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du **Promettant** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux **Biens** ;

- si le **Promettant** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **Promettant**.

16 - DECLARATIONS DU PROMETTANT

Le **Promettant** déclare qu'il a, dès avant ce jour, divulgué au **Bénéficiaire** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les Présentes.

En outre, le **Promettant** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **Bénéficiaire**, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

16.1. Sur les servitudes conventionnelles

Le **Promettant** déclare :

Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **Bien**.

Qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes autres que celles pouvant résulter de celle-ci-dessous rapportées, de la loi, de la situation naturelle des lieux et des prescriptions d'urbanisme, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres.

Qu'il existe sur les biens un cahier des charges établi entre la Commune de VILLENEUVE LA GARENNE et la SEM RESIDENCE DE VILLENEUVE suivant acte reçu le 4 juin 1959 par Maître ESTIENNE ainsi qu'une servitude de champs captant au profit de la Lyonnaise des Eaux.

Ces servitudes sont actuellement en cours d'analyse par le géomètre du Bénéficiaire et relève à ce titre de la condition suspensive traitant de l'absence d'empêchement lié à l'existence d'une servitude.

Qu'il n'existe pas dans les Biens de réseaux actifs en tréfonds ou aérien desservant qu'autres parcelles que celles destinées à être cédées au **Bénéficiaire**.

16.2. Sur la situation administrative

Le **Promettant** déclare que l'**Immeuble** ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition.

16.3. Sur la situation hypothécaire

Le **Promettant** déclare que le **Bien** sus-désigné est libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale et de tout privilège.

Le **Promettant** s'interdit de grever le **Bien** de toutes charges ou droits réels pendant la durée de validité de la Promesse.

Le **Promettant** déclare et garantit en outre que le **Bien** n'est pas grevé, tant de son chef, que de celui des précédents propriétaires, d'inscriptions hypothécaires, de commandement de saisie ou d'une façon plus générale, de toute mention de nature à faire obstacle ou à empêcher la réalisation de la vente.

De plus, si lors de la publication de l'Acte de Vente, l'état hypothécaire délivré en suite de cette formalité révélait l'existence d'inscription hypothécaire, transcription, publication ou mention grevant le **Bien** du chef du **Promettant** ou même des précédents propriétaires, le **Promettant** devra en rapporter mainlevée à ses frais dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite par le **Bénéficiaire** au domicile élu, et indemniser ce dernier s'il y a lieu, de tous frais extraordinaires de purge, de manière que le **Bien** soit libre de toute inscription hypothécaire ou mention de saisie.

Le **Promettant** accepte d'ores et déjà que soit gagée sur le Prix, en cas de réalisation des présentes, toute somme nécessaire à l'apurement de la situation hypothécaire et des frais de mainlevée.

16.4. Sur les litiges et procédures

Le **Promettant** déclare qu'il n'y a pas de litige ni de procédure amiable ou judiciaire, en demande ou en défense, à laquelle serait intéressé directement ou indirectement l'**Immeuble**.

16.5. Sur les concessions d'affichage - Enseigne

Le **Promettant** déclare qu'il n'a conféré sur les **Biens** aucune concession d'affichage ou d'enseigne.

16.6. Sur les relais téléphoniques

Le **Promettant** déclare qu'il n'a consenti sur les **Biens** aucune autorisation, ni aucun contrat de relais téléphonique auprès de tout opérateur.

16.7. Sur les contrats de maintenance, d'entretien et d'exploitation

Le **Promettant** déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat particulier relatif à la maintenance, l'entretien et l'exploitation des **Biens**.

16.8. Sur les contrats de travail

Le **Promettant** déclare qu'il n'existe aucun contrat de travail attaché aux **Biens** de nature à obliger le **Bénéficiaire** à sa poursuite, à l'exception de deux gardiens logés sur site lesquels seront relogés par la Commune avant signature de l'Acte de vente.

17 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la Vente seront les suivantes :

17.1. GARANTIE D'EVICION

17.1. Garantie d'éviction

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

A ce sujet, le **Promettant** déclare :

- qu'à l'exception du droit de préemption urbain, il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du **Bien**, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition ;

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **Bénéficiaire** un droit quelconque sur les **Biens** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente, sous réserve de la désaffectation à constater, sur la seule phase 2, en suite du déclassement décidée par la délibération du conseil municipal en date du 23 juin 2022, sus-visée.

17.2. Etat des Biens

Le **Bénéficiaire** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des Présentes, subrogé dans tous les droits du **Promettant** relativement aux **Biens**.

Le **Promettant** déclare :

- que les **Biens** ne font l'objet d'aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que les **Biens** ne sont pas en état d'insalubrité et ne font l'objet d'aucun arrêté de péril ou injonctions de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination des **Biens** en contravention des dispositions légales,
- que la consistance des **Biens** 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 **Bénéficiaire** un droit quelconque sur les **Biens** pouvant empêcher la vente.

Le **Bénéficiaire**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **Promettant**, prendra les **Biens** dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

17.3. Contenance de l'assiette foncière de l'Immeuble

Le **Promettant** ne donnera au **Bénéficiaire** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière de l'**Immeuble** ; toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte du **Bénéficiaire**.

17.4. Servitudes

Le **Bénéficiaire** souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les **Biens**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le **Promettant** à l'exception des servitudes créées par ce dernier ou connues de lui et non indiquées aux présentes.

17.5. Impôts et taxes

A compter de la date d'entrée en jouissance, le **Bénéficiaire** supportera tous les impôts, contributions et charges de toute nature afférents à l'**Immeuble**.

Il remboursera au **Promettant**, le jour de la signature de l'Acte de Vente, prorata temporis, le montant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour la période à courir de la date de l'Acte de Vente jusqu'à la fin de l'année civile alors en cours, et ce sur production du dernier avis d'imposition.

17.6. Contrats d'abonnements

A compter du transfert de jouissance, le **Bénéficiaire** fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement aux réseaux desservant les **Biens**, Le **Promettant** s'obligeant à résilier l'ensemble des contrats d'abonnements en cours sur les **Biens** préalablement à la signature de l'Acte authentique de vente.

17.7. Assurance - Incendie

Le **Promettant** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de jouissance, de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement les **Biens** souscrites directement par ses soins.

17.8. Frais

Les frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge du **Bénéficiaire** qui s'y oblige.

18 - INFORMATION DU BENEFICIAIRE LIEE A L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

18.1. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

18.1.1. Règlementation générale

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

18.1.2. Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Un ERP en date du 6 décembre 2021 soit établi depuis moins de six (6) mois est demeuré ci-annexé.

Le jour de la signature de l'Acte de Vente, le **Promettant** s'oblige à communiquer au **Bénéficiaire** un nouvel ERP datant de moins de six (6) mois.

18.1.3. Concernant les sinistres (L. 125-5 IV du Code de l'environnement)

Le **Promettant** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les **Biens** n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

18.1.4 Mines ou carrières

Article L154-2 du Code minier

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. »

Le **Promettant** déclare qu'aucune mine ou carrière n'a été exploitée sur le Tréfonds des **Biens**.

18.2. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Il résulte de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, ce qui suit :

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

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

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

Par ailleurs, le Notaire associé soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, 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 après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du Vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

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

Le projet de décret d'application de ces dispositions, visé par le dernier alinéa de l'article susvisé, est au jour de la conclusion des Présentes en cours d'élaboration. Dans cette attente, il convient de se reporter aux bases de données publiques que constituent BASOL et BASIAS, visées ci-après.

En outre, le Notaire associé soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 une décharge de catégorie ISDI (déchets inertes), ISDND (déchets non dangereux), ISDD (déchets dangereux) selon leur degré de pollution.

Pour satisfaire à ces dispositions, Le **Promettant** déclare et garantit que :

- L'**Immeuble** n'a pas été le siège d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, ni le siège d'une manipulation ou d'un stockage de substances chimiques ou radioactives.

- Il n'a pas été déposé, enfoui, ni utilisé sur cet **Immeuble** de déchets ou substances pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

- L'**Immeuble** ne se situe pas dans un périmètre de protection d'un espace sensible qui soumettrait le **Bénéficiaire** à une réglementation particulière destinée à préserver ledit périmètre, soit en raison de l'esthétique paysager, soit en raison de la qualité du sol, de l'eau, de l'air, de la faune ou de la flore ;

- L'**Immeuble** n'est pas frappé de pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée, autorisée, enregistrée ou simplement déclarée, soumise aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, inscrite ou non sur la nomenclature des installations classées ;

- L'**Immeuble** ne fait pas l'objet d'une servitude d'utilité publique en raison de la proximité d'une installation classée, enregistrée, autorisée ou simplement déclarée.

A l'appui de ses déclarations, il a été procédé aux investigations suivantes :

- La consultation de 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) n'a révélé l'existence d'aucun site à l'adresse du **Bien**.

Copie de cette consultation dont le **Bénéficiaire** déclare avoir pris connaissance préalablement aux présentes, demeure annexée.

- le **Promettant** déclare et garantit en outre que l'**Immeuble** n'a pas supporté et ne supporte pas actuellement d'exploitation soumise à enregistrement ou autorisation dans le cadre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi qu'il résulte notamment de la consultation de la base de données BASIAS (Base de données sur les anciens sites industriels et activités de services), et de la consultation de la base de données des ICPE, lesquelles n'ont pas révélé l'existence d'un site répertorié à l'adresse du **Bien**.

Copies de ces consultations dont le **Bénéficiaire** déclare avoir pris connaissance préalablement aux présentes, demeurent annexées.

18.3. Obligation générale d'élimination des déchets

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

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

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

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre par le Notaire associé soussigné à l'attention du **Bénéficiaire**, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des déchets. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

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

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

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

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet 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.

Par suite le **Promettant** déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement et qu'il n'a été générée aucune pollution sur les **Biens** de son fait ;
- qu'il n'a jamais déposé et qu'à sa connaissance 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 de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'Immeuble.
- qu'il n'existe pas de cuve, notamment de cuve à fuel dans les **Biens**.

18.4. Pcb -Pct

Il résulte de l'article R543-25 du Code de l'environnement, ce qui suit : « *En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm³ de PCB et quel qu'en soit l'usage public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil, et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse.* »

Le **Promettant** déclare qu'il n'existe pas de transformateurs sur les **Biens** et notamment d'appareils contenant du PCB.

18.5. Vestiges archéologiques - Avertissement

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

« Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux vestiges archéologiques immobiliers.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le vestige une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit vestige. A défaut d'accord amiable, l'action en indemnité est portée devant le juge judiciaire.

Lorsque le vestige est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du vestige. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte et dans des limites et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002,

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

Le **Promettant** déclare qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vestiges archéologiques dans les **Biens**.

19 - DISPOSITIONS RELATIVES AU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

19.1. Rappel des textes

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique (ci-après le Dossier de Diagnostic Technique) qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

19.1.1. Contenu du dossier de diagnostic technique

Les constats, états et diagnostics (ci-après les Rapports) constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature des biens immobiliers, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

- 3- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique.
- 4- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.
- 5- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- 6- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- 7- L'état des risques naturels et technologiques prévu au 2^{ème} alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées au I de l'article.
- 8- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- 9- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.
- 10- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

19.1.2. Certification et Diagnostics

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

19.2. REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE POUR L'IMMEUBLE

Rappel des textes

Les **Parties** reconnaissent être parfaitement informées des dispositions des différents textes, les décrets et circulaires, relatifs à l'amiante et plus particulièrement des dispositions des articles L 1334-13 et R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la santé publique et du décret n° 96.97 du 7 février 1996 et des décrets successifs.

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

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

Les **Parties** reconnaissent en outre, qu'avant toute démolition un repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante devra être effectué et les résultats transmis à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser des travaux et ce conformément aux dispositions de l'article R1334-27 du Code de la santé publique.

Les **Parties** reconnaissent être parfaitement informées que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Déclarations

Le **Promettant** déclare que l'**Immeuble** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Toutefois, compte tenu des démolitions à intervenir par les soins et aux frais du Promettant, ci-avant plus amplement relaté, le **Bénéficiaire** dispense le **Promettant** de la production d'un rapport, le **Promettant** s'obligeant à remettre au **Bénéficiaire** la copie des bordereaux de suivi de déchets amiantés.

19.3. REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

Rappel des textes

Les **Parties** déclarent être parfaitement informées des dispositions de la Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 et du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R. 1334-1 à R. 1334-13 du code de la santé publique. Ces dispositions comportent notamment l'obligation d'annexer un constat de risque d'exposition au plomb à toute promesse de vente ou acte de vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Déclaration sur la lutte contre le saturnisme

Le **Promettant** déclare que l'**Immeuble** n'est pas à usage d'habitation. Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

19.4. REGLEMENTATION RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LES TERMITES

Rappel des textes

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999 de son décret d'application n° 2000-613 du 3 Juillet 2000 et de l'article L 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation inséré par Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, desquelles il résulte que lorsque les biens sont situés dans une zone délimitée en application de l'article L.133-5, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6.

Déclarations

Le **Promettant** déclare :

- qu'à sa connaissance l'**Immeuble** n'est pas infesté par 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 ;
- que l'**Immeuble** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ; en conséquence, les dispositions susvisées n'ont pas lieu de s'appliquer.

+++

19.5 REGLEMENTATION SUR LES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ

Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles comportant une installation intérieure de gaz et notamment des dispositions de la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 lesquelles prévoit dans son article 17 : « *en cas de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel, la clause d'exonération de garantie pour vice caché, prévue par l'article 1643 du Code civil, ne peut être stipulée que si un diagnostic de cette installation est annexée à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce certificat doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de l'acte authentique.* »

Déclarations

Le **Promettant** déclare que l'**Immeuble** n'est pas à usage d'habitation, en conséquence, les dispositions susvisées ne s'appliquent aux Présentes.

19.6 REGLEMENTATION RELATIVE A L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Rappel des textes

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à la sécurité des installations intérieures d'électricité prévoyant notamment en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6.

Déclarations

Le **Promettant** déclare que l'**Immeuble** n'est pas à usage d'habitation, en conséquence, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux Présentes.

19.7 REGLEMENTATION RELATIVE AU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUES

Rappel des textes

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des textes des dispositions de l'article L.134-1 et L.134-3 et R.134-2 à R.134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation insérés par le Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006, prévoyant les dispositions suivantes « à compter du 1^{er} juillet 2006, les candidats acquéreurs peuvent obtenir du vendeur d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment communication du diagnostic mentionné à l'article L. 134-1. Ce diagnostic, fourni par le vendeur, est annexé à toute promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Déclarations

Les **Parties** reconnaissent avoir été particulièrement informées de ce que les articles R.134-1 à R.134-5 du Code de la construction et de l'habitation prévoient à compter du 1^{er} novembre 2006 l'obligation pour le vendeur de biens et droits immobiliers de fournir à l'acquéreur un diagnostic de performance énergétique.

Compte tenu du projet du **Bénéficiaire**, ci-avant plus amplement relaté, le **Bénéficiaire** dispense le **Promettant** de la production d'un rapport, le **Bénéficiaire** déclarant vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **Promettant**.

19.8 REGLEMENTATION RELATIVE AU CONTROLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Rappel des textes

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1331-11-1 du code de la santé publique duquel il résulte que 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, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II dudit article L. 1331-1-1 et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation. Si le contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

Déclarations

Le **Promettant** déclare que l'**Immeuble** est raccordé au réseau d'assainissement collectif et ne dispose pas d'un dispositif d'assainissement individuel ; en conséquence, les dispositions susvisées n'ont pas lieu de s'appliquer.

Compte tenu du projet du **Bénéficiaire**, ci-avant plus amplement relaté, le **Bénéficiaire** dispense le **Promettant** de la production d'un rapport, le **Bénéficiaire** déclarant vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **Promettant**.

20- SUPPRESSION DES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Le Notaire soussigné informe les parties des dispositions du Code du Sport ci-après relatées :

Article R 312-2

« Est un équipement sportif, au sens de l'article L 312-2, tout bien immobilier appartenant à une personne publique ou privée, spécialement aménagé ou utilisé, de manière permanente ou temporaire, en vue d'une pratique sportive et ouvert aux pratiquants à titre gratuit ou onéreux. »

Article R 312-3

« Tout propriétaire d'un équipement sportif le déclare au préfet du département dans lequel cet équipement est implanté, dans un délai de trois mois à compter de sa mise en service. Dans le cas d'un espace ou d'un site aménagé pour les sports de nature, la déclaration est faite dans les trois mois suivant la réalisation de l'aménagement. Une déclaration doit être faite, dans les mêmes formes, avant toute modification des données déclarées, changement d'affectation, cession ou suppression d'un équipement sportif privé relevant du premier alinéa de l'article L 312-3. Cette déclaration vaut demande d'autorisation ; Une déclaration doit être faite, dans les mêmes formes, trois mois au plus tard après toute modification des données déclarées, changement d'affectation, cession ou suppression d'un équipement sportif public ou d'un équipement privé en relevant pas du premier alinéa de l'article L 312-3. »

Article R 312-4

« Les déclarations prévues à l'article R 312-3 doivent permettre d'identifier :
 1^o- Dans tous les cas, l'équipement sportif, son affectation et ses caractéristiques, ainsi que son propriétaire et, le cas échéant, son exploitant
 2^o- En cas de modification des données déclarées, la nature des modifications envisagées ou réalisées
 3^o- En cas de cession, le cessionnaire et, le cas échéant, la destination du bien
 Elles sont souscrites sur un imprimé conforme au modèle publié par arrêté du ministre chargé des sports. »

Le Vendeur déclare que le Bien comportait plusieurs équipements constituant des équipements sportifs au sens des critères définis par le Code du Sport.

La liste des équipements sportifs situés sur les Biens déclarés auprès de la Préfecture de NANTERRE est accessible sur le site <http://www.res.sports.gouv.fr/> demeure annexée aux Présentes.

Le Vendeur déclare qu'il adressera en conséquence dans le mois suivant la signature des Présentes un courrier aux services compétents afin de respecter la procédure relative à la suppression des équipements sportifs présents sur les Biens prévue par les articles susvisés. Copie dudit courrier sera remise au **Bénéficiaire** en suivant.

21- CONDITIONS SUSPENSIVES

Pour permettre la réalisation par le **Bénéficiaire** de son Projet de construction ci-dessus, la Promesse est soumise aux Conditions suspensives ci-après stipulées.

21.1. Condition suspensive à laquelle aucune des Parties ne peut renoncer

21.1.1. Droit de préemption

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **Biens**, et plus généralement sur l'assiette foncière globale du projet. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **Promettant** s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge après dépôt de la demande de permis de construire et en informant préalablement le Notaire soussigné.

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

En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse sera caduque de plein droit et le **Promettant** délié de toute obligation à l'égard du **Bénéficiaire** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit (8) jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie versé ou l'original de l'acte de cautionnement le cas échéant remis.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **Promettant** qui mandate à cet effet le Notaire participant qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée, étant précisé que cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

Etant observé que le Notaire participant sollicitera l'accord du Notaire soussigné avant d'effectuer la purge dudit droit de préemption.

La réalisation de la condition résultera, en ce qui concerne le droit de préemption urbain :
 -soit du silence gardé par le titulaire du droit de préemption pendant plus de deux (2) mois à compter de la date de réception par lui de la déclaration d'aliéner ;
 -soit de la renonciation expresse du titulaire du droit de préemption à l'exercice de son droit.

21.1.2. Caractère définitif des délibérations autorisant la vente

- Justification du caractère définitif de la délibération du Conseil Municipal du +++ autorisant l'aliénation des Biens, par l'absence de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux, ou de déféré préfectoral ou encore de retrait administratif.

Cette Condition Suspensive sera réputée réalisée par l'obtention d'une attestation de non-retrait et non-recours et non-exercice de déféré préfectoral délivrée par la ville de VILLENEUVE LA GARENNE après l'expiration des délais de recours et de retrait.

Le représentant du Promettant déclare qu'à la date de ce jour il n'a été destinataire d'aucune notification de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux formé à l'encontre de la délibération susvisée.

21.1. Conditions suspensives stipulées au seul profit du Bénéficiaire auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer

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

21.2.1. Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété incommutable régulière remontant à un titre translatif de plus de trente (30) ans et qu'il soit transmis l'ensemble des titres de propriété et leurs annexes justifiant cette origine.

21.2.2. Urbanisme

Que le renouvellement des renseignements d'urbanisme du 27 décembre 2021 et toutes autres pièces notamment produites par la commune, la communauté d'Agglomération ou tout autre organisme ayant autorité ne révèlent :

. aucun projet, cahier des charges ni aucune servitude conventionnelle, légale, judiciaire, ou découlant de la situation naturelle des lieux, de nature publique ou privée, publiée ou non à la conservation des hypothèques, susceptible de porter atteinte au droit de propriété du Bénéficiaire, de diminuer la valeur du Bien, d'empêcher la réalisation de l'opération telle que projetée par le Bénéficiaire;

. aucune servitude ou sujétions liée à la présence sur le site ou aux alentours, de canalisation de transport de gaz ou d'hydrocarbure ou de ligne haute tension enterrée ou non ou de tout autres ouvrage du même type ;

21.2.3. Situation hypothécaire

Production d'un renseignement hypothécaire sommaire urgent hors formalité ou d'une fiche d'immeuble, levés sur une période trentenaire, ne révélant pas d'inscription hypothécaire pour un montant supérieur au Prix, ni autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété de **l'Immeuble** (ci-après les « Documents Hypothécaires »).

Cette Condition Suspensive sera néanmoins réputée réalisée si le **Promettant** produit en même temps que les Documents Hypothécaires, les justifications écrites de tous les créanciers que les inscriptions ou publications révélées sont devenues sans objet, et/ ou de leur accord de donner mainlevée avec ou sans paiement.

21.2.4. Déclarations et/ou autorisations au titre de la loi sur l'eau

Que soient obtenus les récépissés de dépôt des déclarations et/ou les autorisations nécessaires à la réalisation du Programme de Construction au titre de la loi sur l'eau et que ces déclarations et/ou les autorisations ne donnent lieu à aucune prescription technique particulière de l'administration et que ces déclarations et/ou autorisations soient devenues définitives par absence de tout retrait et recours (tant administratif que contentieux).

Le retour de l'administration compétente sur ce sujet ne devra être de nature à remettre en cause l'équilibre économique du Projet de construction.

Dans une telle hypothèse, les **Parties** se rapprocheront à l'effet d'étudier et de convenir de toute solution à mettre en œuvre.

A défaut d'un accord des **Parties**, dans le délai de validité des Présentes, le **Bénéficiaire** pourra, si bon lui semble, se prévaloir de la caducité des présentes, sans formalité, ni indemnité de part ni d'autre, à moins que le **Bénéficiaire** renonce au bénéfice de cette condition suspensive.

21.2.5. Evaluation environnementale

Dans l'hypothèse où le Programme de Construction nécessite pour l'Acquéreur de faire réaliser une étude d'impact devant faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux dispositions des articles R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement.

La Condition Suspensive sera réalisée dès lors que l'autorité administrative compétente aura autorisé le projet et sans formuler de prescriptions s'imposant à l'Acquéreur :

- qui seraient de nature à remettre en cause tout ou partie du Projet de Construction ;
- ou qui le contraindrait à réaliser des ouvrages et/ou à installer des équipements autres que ceux qu'il aura prévu dans son projet et/ou qui rendrait sa réalisation plus onéreuse ;
- ou qui rendrait la réalisation du Programme de construction plus onéreuse.

Sont ici rappelés les articles du code de l'urbanisme suivants :

"R431-16

Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

a) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement, ou la décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact ;
 (...)

Article R.423-20

Par dérogation aux dispositions de l'article R. 423-19, lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, le délai d'instruction d'un dossier complet part de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables quand l'enquête publique porte sur un défrichement.

Article R.423-32

Dans le cas prévu à l'article R. 423-20 où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, sauf dans le cas prévu par l'article R. 423-29 où l'enquête publique porte sur un défrichement, le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête."

21.2.6. Obtention d'un ou plusieurs arrêté(s) de permis de construire valant, le cas échéant, autorisation de démolir

Obtention par le **Bénéficiaire** d'un ou plusieurs permis de construire exprès, valant ou non division, valant autorisation de démolir les bâtiments existants, conforme(s) aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée et permettant l'édification sur l'assiette foncière du Projet de construction.

Le **Bénéficiaire** déclare avoir déposé, avec l'accord du **Promettant** qui le reconnaît, une demande de permis de construire le +++ et complété le 22 juillet 2022 ainsi qu'il résulte du récépissé demeuré annexé

Cette demande de permis de construire ne devra pas être contrainte par une servitude d'utilité publique ou prescription particulière (notamment Projet Urbain Partenarial, charte promoteur imposant notamment un plafond des prix de vente en VEFA, et ou des typologies, et ou le respect de performances énergétiques ou environnementales...)

La condition sera réputée défaillie en cas de refus de permis de construire, sursis à statuer, permis tacite ou silence de l'administration et la promesse de vente sera automatiquement caduque, sans indemnité de part et d'autre.

Etant précisé que la présente condition sera applicable dans les mêmes termes à tout dossier de demande de permis de démolir qui s'avèrerait éventuellement nécessaire préalablement au dépôt du dossier de demande de permis de construire.

A défaut d'avoir déposé le permis de construire dans le délai prévu ci-dessus éventuellement prorogé, la Promesse sera caduque de plein droit un (1) mois après ledit délai de manière à permettre aux Parties d'envisager toute solution à cet égard, sans indemnité de part et d'autre.

Toutefois, dans le cas où, à la suite de la présentation, informelle mais néanmoins d'usage, de l'avant-projet sommaire que fera le **Bénéficiaire** à la mairie ou toute autre autorité administrative compétente, cette dernière émettrait à bon droit ou non un avis défavorable audit projet de construction, le **Bénéficiaire** pourra, si bon lui semble, invoquer cette défaveur et renoncer à poursuivre l'acquisition du **Bien**. Dans une telle hypothèse, le **Bénéficiaire** serait dispensé de déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme et administrative nécessaires pour la réalisation de son projet et la présente condition suspensive sera considérée comme définitivement défaillie.

21.2.7. Justification du caractère définitif du permis de construire

Justification du caractère définitif dudit permis de construire par absence de sursis à statuer, de recours, tant gracieux que hiérarchique ou contentieux, de retrait et de déferé préfectoral ou de lettre d'observation du préfet dans les délais réglementaires.

Le **Bénéficiaire** s'engage à afficher réglementairement sur le Terrain l'arrêté de permis de construire obtenu et en faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice dans les quinze (15) jours de la réception par lui de la notification qui lui sera faite de l'obtention de ce permis.

Le caractère définitif dudit arrêté de permis de construire ainsi obtenu sera justifié par la délivrance, après l'expiration du délai de quatre-vingt-quinze (95) jours à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage susvisées, d'une attestation délivrée par Monsieur Le Maire certifiant :

- qu'il n'a reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux émanant des tiers qui aurait été effectué dans le délai de deux (2) mois de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le Terrain ;

- qu'il n'a pas retiré dans le délai légal le permis dont s'agit et qu'il n'a reçu aucun recours gracieux, hiérarchique ou contentieux du Préfet exercé dans le délai de deux (2) mois de la transmission, par ses soins, du permis susvisé au représentant de l'État.

Dans l'hypothèse où un recours gracieux, hiérarchique, contentieux, déferé préfectoral ou un retrait administratif était introduit contre l'une de ces autorisations d'urbanisme, la durée de validité des Présentes seraient automatiquement prorogées de trois (3) mois afin d'examiner lesdits recours ou retraits et d'en négocier le cas échéant, et si bon semble au Bénéficiaire, un désistement ou la renonciation de la part de leurs auteurs.

Aux termes de ces six (6) mois et à défaut de désistement ou renonciation, les Parties se concerteront pour envisager la suite à donner à la Promesse.

A défaut d'accord entre les **Parties** dans le mois suivant, la Promesse sera frappée de caducité, sans indemnité de part ni d'autre.

Dans le cas de l'existence de recours à l'encontre du permis délivré, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise, que par l'obtention d'un jugement définitif constatant leur désistement ou la renonciation de la part de leur auteur.

Dans le cas de l'existence de recours à l'encontre du permis délivré, il est ici précisé que la levée des recours ne pourra être considérée comme acquise, que par l'obtention d'un jugement définitif constatant leur désistement ou la renonciation de la part de leur auteur.

21.2.8. Géotechnique

Les Présentes sont soumises à la condition suspensive que le **Bénéficiaire** diligente une étude du sol et du sous-sol :

- Indiquant que la nature du sol et/ou du sous-sol du **Bien** permet la réalisation du programme de construction projeté par le **Bénéficiaire** ;

- Ne révélant pas des sujétions particulières nécessitant, pour la réalisation dudit programme, des travaux de terrassement spéciaux recourant au « minage » ou à des engins de types « brise-roche » ou des travaux confortatifs ou des prescriptions techniques inhabituelles, telles notamment que des fondations spéciales (pieux, puits, radiers, etc...), le comblement ou la confortation de cavités souterraines, ou des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, rabattement de nappes...), dont le coût (cumulé avec celui article 21.2.9.) serait supérieur à **UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1.600.000,00 Euros)**.

A cet effet, le **Promettant** autorise, dès à présent, le **Bénéficiaire** à pénétrer sur le **Bien** et à procéder à toutes études, partout où besoin sera, notamment, visiter et faire visiter le terrain pour effectuer toutes recherches nécessaires ainsi que toutes études de sol et sondages et de s'adjointre le concours de tous hommes de l'art, et plus généralement, de faire tout ce qui sera nécessaire pour réaliser cette étude.

Le **Bénéficiaire** veillera à ce que les études ainsi menées ne constituent pas un trouble anormal ou excessif dans la jouissance du **Bien**.

Le résultat des études devra être porté à la connaissance du **Promettant**, par lettre simple, au plus tard dans les quinze (15) jours de leur réception par le **Bénéficiaire**.

Pour le cas où, ce rapport d'études conclurait à la nécessité de travaux de terrassement spéciaux, de travaux confortatifs ou des prescriptions techniques particulières dont le coût rendrait la réalisation du programme du **Bénéficiaire** plus onéreuse, les **Parties** se rapprocheront à l'effet d'étudier et de convenir de toute solution à mettre en œuvre.

A défaut d'un accord des **Parties**, dans le délai des Présentes, le **Bénéficiaire** pourra, si bon lui semble, se prévaloir de la caducité des présentes, sans formalité, ni indemnité de part ni d'autre, à moins qu'il renonce au bénéfice de cette condition suspensive.

Pour le cas où le **Bénéficiaire** ne donnerait pas suite aux présentes pour quelque raison que ce soit, il devra remettre les lieux en état d'usage à ses frais exclusifs, ce qu'il accepte expressément.

21.2.9. Pollution

Les Présentes sont soumises à la condition suspensive que le **Bénéficiaire** diligente un bilan de recherche de pollution ne révélant pas la présence d'une nappe phréatique polluée ou de terre polluée ou des matériaux, appareils ou installations présents dans le **Bien** et nécessitant un traitement spécial ou une mise en décharge spéciale eu égard à l'usage que le **Bénéficiaire** entend lui donner pour un montant (cumulé avec celui article 21.2.8) supérieur à **UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS**.

A cet effet, le **Promettant** autorise, dès à présent, le **Bénéficiaire** à pénétrer sur le **Bien** et à procéder à toutes études, partout où besoin sera, notamment, visiter et faire visiter le terrain pour effectuer toutes recherches nécessaires ainsi que toutes études de sol et sondages et de s'adjoindre le concours de tous hommes de l'art, et plus généralement, de faire tout ce qui sera nécessaire pour réaliser cette étude.

En outre, la méthodologie des sondages sera présentée au **Promettant** avant exécution.

Le **Bénéficiaire** veillera à ce que les études ainsi menées ne constituent pas un trouble anormal ou excessif dans la jouissance du **Bien**.

Le résultat des études devra être porté à la connaissance du **Promettant**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans le mois de leur réception par le **Bénéficiaire**.

Pour le cas où, cet audit environnemental et ces études complémentaires concluraient à la nécessité de traitement spécial ou une mise en décharge spéciale de la pollution dont le coût rendrait la réalisation du programme du **Bénéficiaire** plus onéreuse, les **Parties** se rapprocheront à l'effet d'étudier et de convenir de toute solution à mettre en œuvre.

Préalablement, le **Bénéficiaire** communiquera au **Promettant** les justificatifs Surcoûts Technique, au moyen des rapports des bureaux d'études et des devis estimatifs, excédant la somme ci-dessus indiquée, dans le mois de la réception desdits rapports et devis.

Le **Promettant** pourra faire analyser, si bon lui semble, les documents transmis par ses propres bureaux d'études ou autres professionnels compétents, et solliciter toutes pièces complémentaires pour pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause, le **Bénéficiaire**

s'obligeant à répondre dans le délai d'un mois de chaque demande.

A défaut d'un accord des **Parties**, dans le délai de validité des Présentes, le **Bénéficiaire** pourra, si bon lui semble, se prévaloir de la caducité des présentes, sans formalité, ni indemnité de part ni d'autre, à moins qu'il renonce au bénéfice de cette condition suspensive.

Pour le cas où le **Bénéficiaire** ne donnerait pas suite aux présentes pour quelque raison que ce soit, il devra remettre les lieux en état d'usage à ses frais exclusifs, ce qu'il accepte expressément.

21.2.12. Archéologie préventive

Les Présentes sont soumises à la condition suspensive que le Préfet de Région n'impose aucune prescription de fouille archéologique sur le Bien en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée et de son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 modifié et imposant :

- la conservation de tout ou partie du terrain d'assiette du Projet de construction,
- et/ou la réalisation de fouilles
- et/ou encore la modification du Projet de construction, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire.

Toutefois, si à la date de réalisation des présentes, des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé de six (6) mois.

21.2.13. Absence de servitudes - Examen des titres de propriété

Que les **Biens** et généralement l'assiette foncière globale du projet ne soient grevés d'aucun cahier des charges de lotissement ou autres, ou encore d'aucune servitude susceptible soit d'en déprécier la valeur, soit d'empêcher ou de nuire à la réalisation du programme de construction envisagé par le **Bénéficiaire**, notamment en le rendant plus onéreux ou réduisant la constructibilité.

Le **Promettant** devra produire un état hypothécaire antérieur à 1956 ainsi que les titres mentionnés dans cet état.

21.2.14. Taxes liées à l'opération de construction du Bénéficiaire.

La Promesse de vente est soumise à la condition suspensive :

- qu'il ne soit pas imposé par la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE ou tout autre organisme, de taxes, taxes de rejet, Projet Urbain Partenarial ou participations, autres que celles figurant au certificat d'urbanisme annexé aux Présentes.

21.2.15. Absence de prescriptions particulières au titre de la loi sur l'eau

Qu'il ne soit pas imposé au **Bénéficiaire** de prescriptions découlant de l'application de la loi sur l'eau (art L 211-1 à L 217-1 du Code de l'environnement) entraînant un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des détails de réalisation des différents programmes de construction projetés.

21.2.16. Absence de modification substantielle du Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers et Technologiques applicable aux Biens

Que le Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers et Technologiques actuellement applicable aux Biens ne subissent pas de modifications susceptibles de déprécier la valeur des Biens ou à empêcher ou nuire à la réalisation du programme de construction envisagé par le **Bénéficiaire** et ce notamment en rendant la réalisation du programme plus onéreuse ou en réduisant sa constructibilité.

21.3. Délais de réalisation des conditions suspensives

Les Conditions Suspensives énoncées ci-dessus devront être réalisées au plus tard dans le délai des Présentes, soit le 31 mars 2023, éventuellement prorogé, sauf ce qui a pu être expressément stipulé aux termes de chacune des conditions.

21.3. Non réalisation des conditions suspensives

A défaut de réalisation de l'une ou plusieurs des Conditions Suspensives sus visées dans le délai ci-dessus convenu, et sauf stipulation particulière dans chacune des conditions la Promesse sera considérée comme caduque sans indemnité de part ni d'autre, si bon semble au seul **Bénéficiaire** en ce qui concerne les conditions lui bénéficiant, sauf renonciation par le **Bénéficiaire** au bénéfice des conditions suspensives non réalisées lui profitant.

22- COMITE DE SUIVI

Compte tenu des conditions suspensives susvisées, un comité de suivi composé de représentants du **Promettant** et du **Bénéficiaire** se réunira sur invitation de l'un ou de l'autre, au moins une fois tous les deux (2) mois, pour notamment se tenir informés de l'état d'avancement de la levée des conditions suspensives et plus généralement de l'avancement des termes de la Promesse et du Projet de construction.

La fréquence des réunions pourra être modifiée par décision de ce même comité.

+++

Le **Bénéficiaire** tiendra le secrétariat du Comité de Suivi et diffusera par courrier électronique, au **Promettant**, un compte rendu de réunion au plus tard dans les quinze (15) jours ouvrés de sa tenue.

23 - CONCOURS

Le **Bénéficiaire** s'oblige à faire diligence pour le dépôt, en son nom, ou au nom de la société qu'il se serait substitué, de la demande de permis de construire et l'instruction des dossiers.

Le **Promettant** s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser l'obtention de toutes demande de construire sur le **Bien**, s'obligeant en outre à produire à l'Administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

Le **Promettant** confère tous pouvoirs au **Bénéficiaire**, qui supportera l'intégralité des frais et charges, à l'effet de :

- déposer toute demande de construire Il s'engage à réitérer ces pouvoirs par simple lettre à première demande du **Bénéficiaire** ;

- effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du **Promettant** toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du Terrain, le tout aux frais exclusifs du **Bénéficiaire**.

Le **Promettant** donne l'autorisation au **Bénéficiaire**, qui supportera l'intégralité des frais et charges, d'effectuer, ou de faire effectuer à ses risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol (pollution, géotechnique, géologie, hydrogéologie), la nature et la contenance du Terrain, à charge pour le **Bénéficiaire** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Le **Promettant** donne gracieusement l'autorisation au **Bénéficiaire**, qui en supportera l'intégralité des frais et charges éventuels :

- d'afficher sur le Terrain toute autorisation administrative ;
- d'apposer sur les **Biens** tous panneaux de commercialisation ;
- d'implanter un bureau de vente ayant pour objet la commercialisation du Projet de construction.

En cas de non signature de l'Acte Authentique de Vente, ces panneaux et la bulle de vente seront immédiatement déposés par le **Bénéficiaire** et à ses frais.

24 - ENGAGEMENTS DU PROMETTANT

Le **Promettant** s'interdit au cours de la Promesse et jusqu'à sa libération effective de :

- a) conférer aucun droit réel ou personnel sur le **Bien** ni de le grever d'une quelconque charge et notamment de conférer un quelconque droit d'occupation, ni de modifier la situation locative du **Bien** sans l'accord préalable et écrit du **Bénéficiaire** ;
- b) faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du **Bien**, sauf pour le préserver d'une occupation illicite.

25 - DECLARATIONS FISCALES

25. 1 - REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **Promettant** déclare :

- qu'il n'a pas la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 256 A du Code général des impôts,
- que la vente à intervenir portera sur des bâtiments achevés depuis plus de 5 ans,

Le **Bénéficiaire** déclare, afin de bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1594-0 G du Code général des impôts :

- Qu'il prendra l'engagement de construire dans les quatre (4) ans de l'Acte de vente, aux conditions prévues à l'article 1594-0 G I du Code général des impôts sauf prorogation éventuelle valablement obtenue,
- Qu'il s'obligera à justifier, au plus tard dans un délai de trois (3) mois suivant l'expiration dudit délai de quatre (4) ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux.

En conséquence, les Présentes seront soumises au droit fixe d'enregistrement de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 Euros)** prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts.

Dans l'hypothèse où le **Bénéficiaire** ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles.

25.2 - PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le **Promettant** tenant compte de sa qualité ne relève pas du régime de la plus-value des particuliers.

26 – FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la Promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **Bénéficiaire** ou au profit de toute autre personne morale détenue majoritairement par lui qu'il substituera dans ses droits dans la Promesse avant la levée d'option, mais dans ce cas le **Bénéficiaire** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges de la Présente promesse de vente.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des **Biens**.

Le **Promettant** devra être averti de cette substitution.

Le **Bénéficiaire** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **Promettant** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **Bénéficiaire** s'applique au **Bénéficiaire** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

27 - NEGOCIATION

Les **Parties** reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux Présentes ont été négociés directement entre elles sans recours à un intermédiaire.

28 - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

29.1. Reprise des engagements par les ayants-droit du Promettant

Au cas de disparition de la personnalité morale du **Promettant** ou de sa mise sous une tutelle quelconque, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, ses ayants-droit, seront tenus à la réalisation des Présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **Bénéficiaire** pourra demander, dans le délai de trente (30) jours du moment où il a eu connaissance de la perte de capacité ci-dessus, à être dégagé des Présentes, sans indemnité de part ni d'autre, en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

29.2. Résiliation des engagements par les ayants-droit du Bénéficiaire

Au cas de dissolution judiciaire du **Bénéficiaire** avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, les Présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

29.3. Obligation de garde du Promettant

Entre la date des Présentes et la Date d'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, le **Bien** demeurera sous la garde et possession du **Promettant** qui s'y oblige.

Le **Bénéficiaire** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **Bien**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, le **Promettant** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque au **Bien** ;
- délivrer le **Bien** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances.

29.4. Sinistre pendant la durée de validité des présentes

Si un sinistre de nature à rendre les **Biens** inutilisables pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **Bénéficiaire** aurait la faculté :

a- soit de renoncer purement et simplement à la Vente et de se voir immédiatement remboursé le dépôt de garantie ou restituer la caution donnée en garantie ;

b- soit de maintenir l'acquisition des **Biens** alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux Présentes. Le **Promettant** entend que dans cette hypothèse le **Bénéficiaire** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

29.5. Nouveaux états - Constats - Diagnostics

Si, avant la réitération des Présentes, de nouvelles législations protectrices du **Bénéficiaire** venaient à entrer en application, le **Promettant** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **Bénéficiaire** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la Vente.

30 - ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - ELECTION DE DOMICILE

Les Présentes peuvent être publiées au Service de la publicité foncière compétent.

Toutefois, le **Bénéficiaire**, bien qu'averti de l'intérêt de cette publication, requiert le Notaire associé soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part résultant d'une lettre recommandée adressée audit notaire par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais correspondante.

Les **Parties**, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Etude FRICOTEAUX & Associés à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

Les présentes sont soumises à un droit d'enregistrement sur état de 125,00 Euros.

31 - POUVOIRS

Les **Parties** confèrent à l'un des Clercs de l'Etude FRICOTEAUX & Associés et / ou de l'Office Notarial participant tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la Vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des Présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au Service de la publicité foncière compétent, d'effectuer toutes précisions pour mettre les Présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

32 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes, les **Parties** font élection de domicile :

- pour le **Promettant** en l'Hôtel de Ville,
- pour le **Bénéficiaire** en son siège social.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les **Parties**, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation du **Bien**.

Élection attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

En outre et afin de permettre un déroulement efficace des Présentes, de leurs suites ainsi que du Projet de construction et sauf stipulations expresse de la Promesse, les Parties ont souhaités pour échanger entre elles, outre la possibilité de recours aux lettres simples et lettres recommandées, utiliser le principe de courriel avec accusé de réception actif.

En suivant, la Partie, destinataire d'un courriel de l'autre Partie, y répondra sans délai pour confirmer uniquement la bonne réception de ce courriel sans que ce retour vaille prise de position ou réponse aux demandes, le cas échéant, exprimés dans ce courriel.

Les adresses courriels désignées pour ces échanges dématérialisés sont :

Pour le **Promettant** :

+++

Pour le **Bénéficiaire** :

+++

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

Les adresses et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiées par les Parties en notifiant à l'autre partie, dans les conditions précisées au présent paragraphe, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection du domicile ne pourra être faite qu'en France métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

En outre, conformément à l'article 1369-8 du Code civil, les **Parties** autorisent tout collaborateur de l'Etude FRICOTEAUX & Associés, Notaire soussigné, ainsi que tout collaborateur du Notaire participant, chargé de la constitution et du suivi du dossier de vente, à lui adresser toutes notifications pour les besoins dudit dossier par courrier recommandé électronique avec accusé de réception électronique à la ou les adresses électroniques indiquées ci-dessus.

Le **Promettant** et le **Bénéficiaire** reconnaissent et garantissent qu'ils disposent chacun de la maîtrise exclusive du compte e-mail indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Le cas échéant, le **Promettant** et le **Bénéficiaire** garantissent que tout tiers accédant à son compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le **Promettant** et le **Bénéficiaire** s'engagent à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **Promettant** ou le **Bénéficiaire** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par le **Promettant** ou le **Bénéficiaire** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

33 - COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **Bénéficiaire** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Etude FRICOTEAUX & Associés, 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.

34 - LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'Etude FRICOTEAUX & Associés dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Etude est amené à enregistrer des données concernant les **Parties** et à les transmettre à certaines administrations, notamment au Service de la publicité foncière aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons - 13107 VENELLES - cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le Bien et son Prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Etude, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

35 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les **Parties** affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'Acte exprime l'intégralité du Prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire associé soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire associé soussigné affirme qu'à sa connaissance l'Acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

36 - FRAIS

Le **Bénéficiaire** paiera les frais de l'Acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le **Bénéficiaire** verse ce jour à la comptabilité du Notaire associé soussigné, une somme de SIX CENTS EUROS (600,00 Euros).

En cas de non régularisation de l'Acte de vente, cette somme sera acquise au Notaire associé soussigné, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'Acte authentique de vente, cette somme constituera un acompte sur les frais dudit acte.

37 - CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le Notaire associé soussigné certifie et atteste que l'identité complète des **Parties** dénommées aux termes des Présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

38 - CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des **Parties** et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire associé soussigné. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

DONT ACTE sans renvoi

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

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.