



Département de Loire-Atlantique
Arrondissement de Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

N°:DEL2025-04-02

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 2 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt cinq, le deux avril à 19h00, le Conseil Municipal dûment convoqué le 27 mars 2025, s'est réuni en séance publique à la Salle du Conseil Municipal - 2 avenue Flornoy, les débats ont été retransmis en direct de manière électronique, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Présents: M. PELLETEUR Jean-Claude - Mme MARTIN Frédérique - M. SIGUIER Romain - Mme LE PAPE Dominique - M. DONNE Antoine - Mme DESSAUVAGES Nicole - M. GILLET Dominique - Mme LOILLIEUX Arlette - M. GUGLIELMI Anthony - Mme TESSON Elisabeth - M. ALLANIC Jean-Paul - M. BEAUREPAIRE Christian - Mme BOUYER Josiane - M. CAZIN Fabien - Mme CHUPIN Michelle - M. DAGUIZE Christophe - Mme GUINCHE Laëtitia - Mme JARDIN Isabelle - Mme PRUKOP Christine - M. RAHER Rémi - Mme LABBEY Fabienne - Mme DIVOUX Marilyn - M. NICOSIA Michaël - Mme ROBERT Josiane - Mme FALOURD Nadine - M. BELLIOU Robert - Mme FRAUX Valérie.

Pouvoirs :

M. DOUCHIN Alexandre a donné pouvoir à Mme TESSON Elisabeth
M. DUPONT-BELOEIL Patrick a donné pouvoir à M. DAGUIZE Christophe
Mme GARRIDO Hélène a donné pouvoir à M. GILLET Dominique
Mme LE FLEM Isabelle a donné pouvoir à Mme JARDIN Isabelle
M. MORVAN Frédéric a donné pouvoir à Mme GUINCHE Laëtitia

Excusé(s) :

Mme MANENT Aline-Florence - M. DOUCHIN Alexandre - M. DUPONT-BELOEIL Patrick - Mme GARRIDO Hélène - Mme LE FLEM Isabelle - M. MORVAN Frédéric.

Secrétaire de Séance : Josiane BOUYER

Nombre de conseillers en exercice : 33

Présents : 27

Votants : 27

**PROJET DE MAISON MEDICALE - SITE JACQUES PREVERT - AVENUE DES ECOLES -
APPROBATION DU DECLASSEMENT PARTIEL PAR ANTICIPATION DU PARKING PUBLIC
SIS SUR LES PARCELLES CADASTREES SECTION AL N°331 ET N°49 EN PARTIE -
CESSION A LA SOCIETE LEXHAM DU LOT A BATIR CORRESPONDANT A LA PARTIE
DECLASSEE ET RETROCESSION A LA COMMUNE DE DEUX SALLES DE GARDE ET DES
ESPACES LIBRES - APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE**

RAPPORTEUR : Monsieur SIGUIER, Adjoint

EXPOSE :

Par délibération n°24.09.08 du 18 septembre 2024, la Commune a approuvé le projet de maison médicale proposé par la société Lexham sur le site Jacques Prévert pour permettre la construction d'un bâtiment présentant un gabarit en R+2 et regroupant les divers professionnels suivants :

- des médecins généralistes et un pôle infirmiers(ères) en RDC,
- des kinésithérapeutes, médecins spécialistes et paramédical au 1^{er} et 2^{ème} étage,
- des dentistes au 2^{ème} étage.

Elle a approuvé le lancement de l'enquête publique nécessaire au déclassement par anticipation d'une emprise de 1 745 m² à détacher des parcelles AL n°331 et n°49 et occupée actuellement par le parvis du site Jacques Prévert et d'une partie du parking ouvert au public correspondant à 37 places. L'enquête publique s'est déroulée du 25 novembre au 9 décembre 2024 inclus, aucune observation n'a été émise sur le site avenue des Ecoles.

Le Commissaire a remis son rapport et ses conclusions le 16 décembre 2024 et a émis un avis favorable au projet de déclassement.

La division du lot a été accordée le 18 décembre 2024 à la société Lexham, le permis de construire a été délivré le 14 février 2025.

En principe, le déclassement d'un bien du domaine public n'intervient que lorsque que le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage du public, mais, par dérogation, il peut être prononcé dès que sa désaffectation est décidée alors même que les nécessités du service public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement, ce délai ne pouvant excéder 3 ans.

Dans le cadre de cette procédure, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation doit être établie.

En l'espèce, le déclassement par anticipation ne présente aucun risque juridique et financier pour la Commune, il est opportun pour la Commune car il permet de vendre le terrain à la société Lexham, bien que le tènement soit encore utilisé par le public. L'opérateur a donc pu obtenir un permis de construire sur le terrain communal, et va pré-commercialiser son programme et purger l'ensemble des conditions suspensives déterminées dans l'acte de vente. La désaffectation aura lieu avant la réitération de l'acte de vente et le commencement des travaux de construction de la maison médicale.

Par conséquent, le déclassement anticipé permet aux Pornichétins de conserver l'accès au parking et au site Jacques Prévert en attendant la réalisation de la future maison médicale. La phase de transition entre la situation actuelle et la situation future permettra de limiter au maximum les désagréments.

C'est dans ce contexte qu'un accord a été trouvé entre la Commune et la société Lexham pour la cession du lot à bâtir de 1 745 m² au prix de 500 000 € avec la rétrocession de deux salles de garde à la Commune au prix de 150 000 € TTC et des espaces libres à titre gratuit. Ces conditions sont nécessaires pour permettre à la Commune d'accueillir des remplaçants et des internes en médecine pendant la période estivale, de maintenir un site ouvert au public de qualité et cohérent

avec le fonctionnement du bâtiment Jacques Prévert, elles s'accompagnent également de l'élaboration d'un règlement de copropriété au sein de la maison médicale garantissant la pérennité des activités médicales et paramédicales ainsi programmées. Les frais de géomètre et de notaire sont à la charge de la société Lexham. Les frais de garanties bancaires liés à l'acquisition des deux salles de garde seront à la charge de la Commune le cas échéant.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L2141-1 et L2141-2,

Vu le Code de la voirie routière et notamment l'article L141-3,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CARENE approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 4 février 2020, mis à jour les 9 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021, 14 décembre 2021 et 4 mars 2024, modifié les 29 juin 2021, 1^{er} février 2022, 4 avril 2023 et 19 décembre 2023,

Vu le décret n°86-455 du 14 mars 1986 portant notamment sur les modalités de consultation des Services des Domaines en matière d'opérations immobilières, notamment son article 5 concernant la nature des opérations immobilières et leur montant, tel que modifié par l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif à la valeur en euros des montants, qui précise notamment que les acquisitions amiables portant sur des biens dont la valeur est égale ou supérieure à 180 000 € HT doivent être précédées de l'avis des Domaines,

Vu la délibération n°23.06.12 du Conseil Municipal du 9 juin 2023 approuvant la convention de partenariat avec la société Lexham pour la réalisation d'un Espace Santé sur le site Jacques Prévert,

Vu la délibération n°24.09.08 du Conseil Municipal du 18 septembre 2024 approuvant la programmation de la maison médicale, le lancement de l'enquête publique pour le déclassement partiel par anticipation d'une emprise de 1 745 m² sur le parking du site Jacques Prévert et autorisant la société Lexham à déposer le permis de construire,

Vu l'enquête publique pour le déclassement partiel qui s'est déroulée du 25 novembre au 9 décembre 2024 inclus,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 16 décembre 2024,

Vu la déclaration préalable n°4413224T0483 accordée le 18 décembre 2024 à la société Lexham pour la création du lot à bâtir de 1 745 m²,

Vu le permis de construire n°4413224T0088 accordé le 14 février 2025 à la société Lexham pour la construction de la maison médicale,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation du lot ainsi détaché ci-annexée,

Vu les projets d'actes notariés portant cession du lot à bâtir et rétrocession des deux salles de garde et des espaces libres ci-annexés,

Vu l'avis du Service des Domaines du 29 novembre 2023 retenant une valeur médiane du lot à bâtir entre 274€ et 233€/m²,

Vu l'avis favorable de la commission aménagement, urbanisme et cadre de vie du 25 mars 2025,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux articles L2121-20 et L2121-21 du Code général des collectivités territoriales.

- Approuve le déclassement par anticipation avec désaffectation différée au moment de la réitération de l'acte de vente et avant le commencement des travaux de construction de la maison médicale d'une emprise de 1 745 m² détachée du parking sis sur les parcelles cadastrées section AL n°331 en partie et n°49 en partie situées avenue des Ecoles afin de permettre son incorporation dans le domaine privé communal et d'envisager sa cession à la société Lexham pour la construction d'une maison médicale.
- Approuve la cession de cette emprise au prix de 500 000 € à la société Lexham, contre une rétrocession à la Commune des deux salles de garde au prix de 150 000 € TTC et des espaces libres à titre gratuit, frais de géomètre et d'actes notariés à la charge de la société Lexham.
- Approuve les projets d'actes notariés.
- Autorise Monsieur le Maire, ou Monsieur SIGUIER, à les signer et à assurer l'exécution de tout acte à intervenir à cet effet.
- Précise que les crédits en dépenses et en recettes sont inscrits au budget correspondant.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Votant : 27

Pour : 27

Contre : 0

Abstention : 5 Mme Marilyn DIVOUX, M. Michaël NICOSIA, Mme Josiane ROBERT, Mme Nadine FALOURED, Mme Valérie FRAUX.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme

Le Maire
Jean-Claude PELLETEUR

Le secrétaire de séance
Josiane BOUYER

Signé électroniquement le 07/04/2025

Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

Signé électroniquement le 07/04/2025



Etude d'impact relatif au déclassement par anticipation du domaine public communal cadastré AL 331p et AL 49p sis avenue des Ecoles à PORNICHET, site Jacques Prévert

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 Décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique et à celles de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 Avril 2017, la présente étude d'impact vise à permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé.

1. Contexte

Dans une période où la désertification médicale et l'accès aux soins de proximité sont une problématique nationale, la création d'une maison médicale est une vraie opportunité pour la commune de Pornichet et l'ensemble de ses habitants.

Le site visé pour l'accueil de ce projet est le site Jacques Prévert qui nécessite un déclassement anticipé d'un espace non bâti de 1 745m² constitué en partie du parking ouvert au public correspondant à 37 places de stationnement et du parvis au Sud du bâtiment existant.

Ce foncier communal est constitué pour partie des parcelles cadastrées AL 331 et AL 49.



Par délibération du 9 juin 2023, la commune a confié à la Société LEXHAM une mission d'accompagnement pour la construction d'une maison médicale sur le foncier communal du site Jacques Prévert.

L'analyse des besoins et la concertation menée avec les professionnels de santé ont permis de conforter la faisabilité du projet et de définir sa programmation.

Ainsi, il s'agit de construire un bâtiment présentant un gabarit en R+2 regroupant les divers professionnels suivants :

- des médecins généralistes et un pôle infirmiers (ères) en RDC,
- des kinésithérapeutes, médecins spécialistes et paramédical au 1^{er} et 2^{ème} étage,
- des dentistes au 2^{ème} étage.

L'enjeu de cette nouvelle maison médicale pluridisciplinaire sera de favoriser l'accès aux soins pour tous et d'anticiper les départs à la retraite. Pour ce faire et attirer les jeunes médecins, cette nouvelle structure offrira la possibilité de loger les médecins remplaçants et internes avec l'aménagement de 2 salles de garde, ainsi que la possibilité d'employer des assistants médicaux pour permettre aux médecins de libérer du temps médical pour se concentrer sur le soin et renforcer l'accès aux soins des patients.

Par délibération du 18 septembre 2024, le conseil municipal a approuvé la programmation de la future maison médicale, a acté le lancement de l'enquête publique pour le déclassement anticipé du site afin de permettre sa cession à la Société Lexham et a autorisé cette dernière à déposer la demande de permis de construire correspondante après division du terrain.

L'enquête publique s'est déroulée du 25 novembre au 9 décembre inclus, aucune observation n'a été émise sur le site de l'avenue des Ecoles. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis à la commune le 16 décembre avec un avis favorable.

La division du lot à bâtir a été accordée à la Société Lexham le 18 décembre 2024. Le permis de construire a été délivré le 14 février 2025.

2. Les motifs de la cession

L'ensemble du foncier comprenant le centre Jacques Prévert, son parvis et le parking ouvert au public appartiennent en totalité à la Commune.

Pour la construction de la maison médicale, les parcelles AL 331 et 49 ont été divisées pour permettre la création d'un lot à bâtir de 1 745m².

Cette division ne remet pas en cause la capacité d'accueil en places de stationnement sur le secteur. Il s'agit effectivement d'un parking peu utilisé. Il accueille actuellement 137 places et son taux d'occupation ne dépasse pas les 30%. Le projet de déclassement consiste à supprimer une partie uniquement du parking, ce dernier continuera à accueillir environs 100 places de stationnement après le projet.

L'offre en stationnement sur le secteur est également assurée par d'autres parkings publics à proximité du cœur de Quartier de Saint Sébastien et notamment par le parking de l'Eglise.

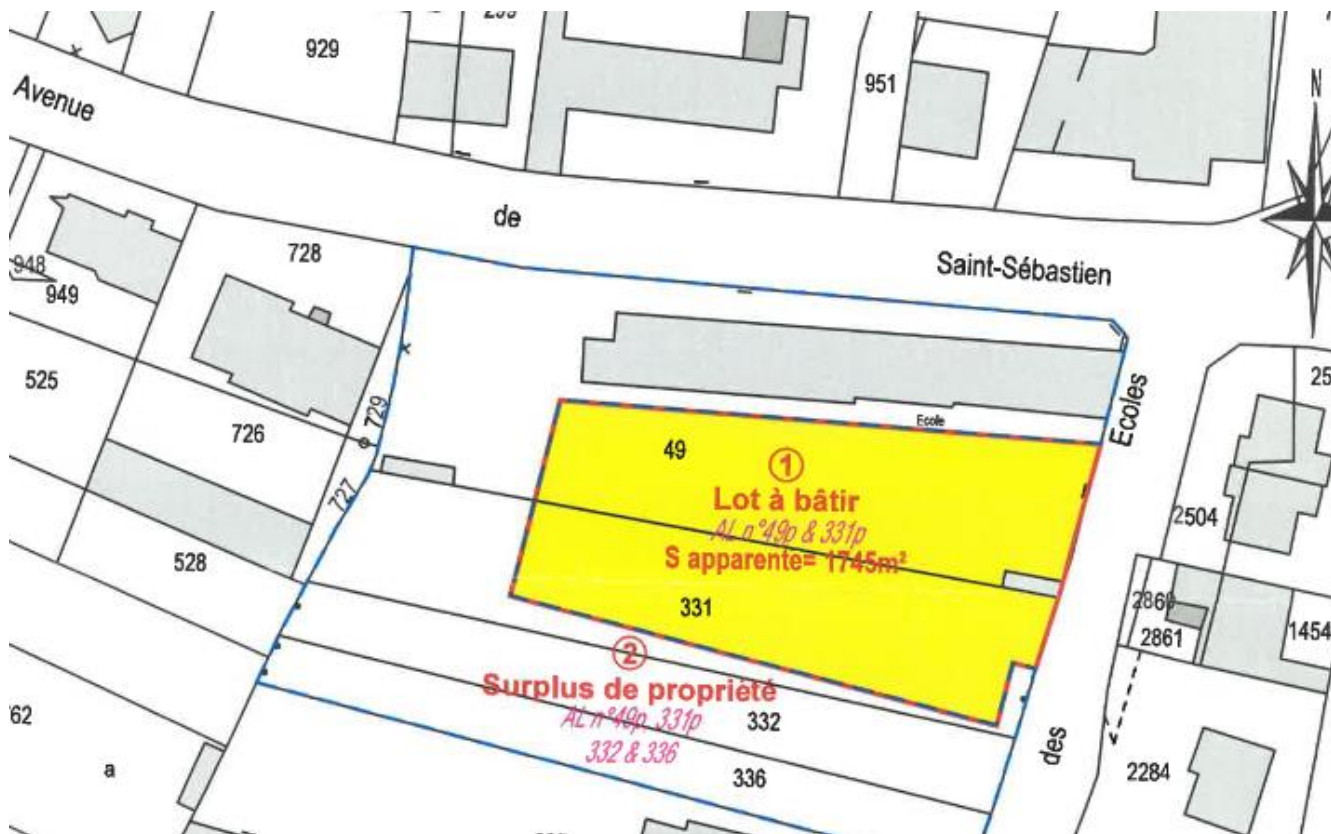
Par ailleurs, les besoins en stationnement sont réduits grâce à la proximité de la desserte en transports en commun avec un arrêt bus à l'entrée du parking.

Le projet de construction consiste en la réalisation d'un nouveau bâtiment d'un gabarit R+ 2 et présentant une surface de plancher de 1 947 m².

Par conséquent, la cession de ce foncier situé à proximité immédiate du cœur de quartier de Saint Sébastien est apparue comme la solution la plus adaptée pour réaliser ce projet de maison médicale.

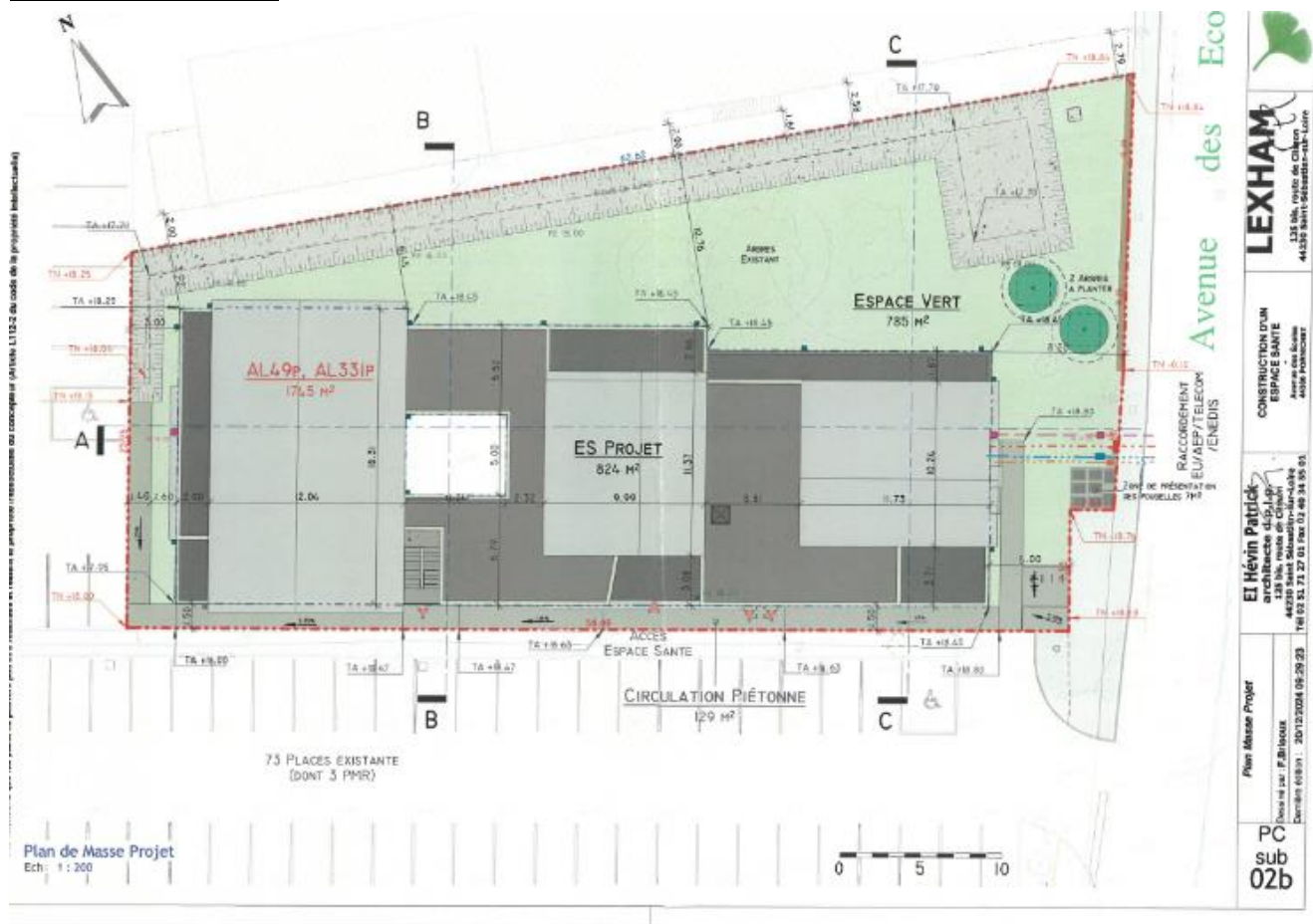
Présentation du projet de maison médicale :

Le plan de division du lot à bâtir d'une surface apparente de 1 745m² a été établi par le cabinet de géomètre PRISME, la division a été accordée par la commune le 18 décembre 2024 via la décision de non opposition à la déclaration préalable n°DP 4413224T0483 :



Le permis de construire n°4413224T0088 a été accordé le 14 février 2025 à la Société Lexham selon les plans ci-joints :

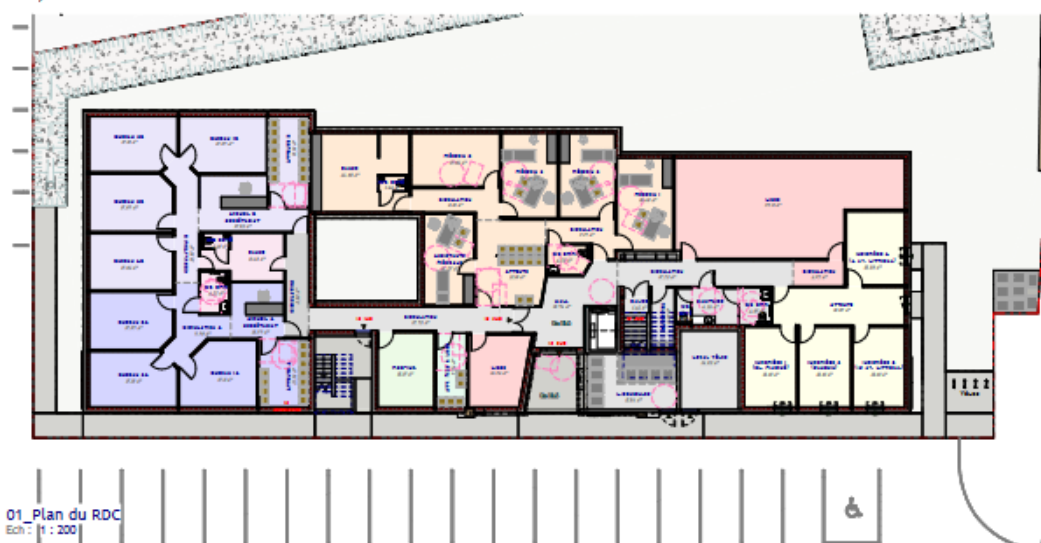
Extrait du Plan masse :



Extrait des plans intérieurs :

Professions (non contractuel)

- ☐ Com-MSP & libré
- ☐ Communs
- ☐ Communs-Paramédicaux
- ☐ Infirmiers
- ☐ Libré
- ☐ Médecins A
- ☐ Médecins A/B
- ☐ Médecins B
- ☐ Médecins C



01_Plan du RDC
Ech. : 1 : 200

SURFACES RDC	
Att. MSP & Libré	7.89 m²
Communs	7.89 m²
Circulation	17.52 m²
Attente	17.52 m²
Reception	4.92 m²
Hall	8.99 m²
L. Réception	1.50 m²
L. Réception	8.32 m²
Plaque	1.42 m²
Chauffage	2.24 m²
WC	1.83 m²
WC RDC	4.07 m²
Communs	80.44 m²

SURFACES RDC	
Circulation	8.83 m²
Communs-Paramédicaux	8.83 m²
MSP-AP	8.37 m²
Attente	8.37 m²
Attente	8.07 m²
Attente 1 (S. Médical)	8.07 m²
Attente 2 (S. Médical)	8.07 m²
Attente 3 (S. Médical)	8.07 m²
Attente 4 (S. Médical)	8.07 m²
Attentes	78.54 m²

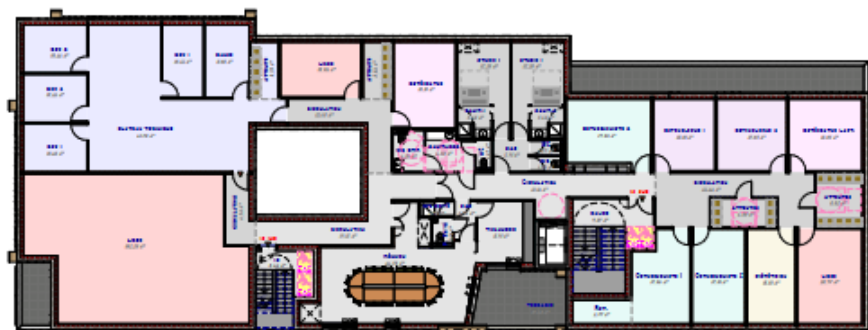
SURFACES RDC	
Circulation	4.73 m²
Libré	8.74 m²
Libré	73.10 m²
Libré	42.38 m²
Accueil A	0.79 m²
Secrétariat A	0.28 m²
Bureau 10	0.11 m²
Bureau 11	0.11 m²
Bureau 12	0.11 m²
Bureau 13	0.11 m²
Bureau 14	0.11 m²
Circulation A	0.11 m²
Moins A	84.27 m²

SURFACES RDC	
Plaque	1.08 m²
WC RDC	4.22 m²
WC RDC	1.42 m²
Moins A/B	0.20 m²
Accueil B	0.52 m²
Secrétariat B	0.18 m²
Bureau 15	0.11 m²
Bureau 16	0.11 m²
Bureau 17	0.11 m²
Bureau 18	0.11 m²
Circulation B	0.11 m²
Moins B	89.37 m²

SURFACES RDC	
Attente	8.37 m²
Attente	21.08 m²
Circulation	8.37 m²
Circulation	0.19 m²
Moins C	8.03 m²
Moins C	0.20 m²
Moins C	0.20 m²
Moins C	0.20 m²
WC RDC	4.33 m²
WC RDC	1.44 m²
Moins C	84.32 m²
Total global	89.01 m²

Professions (non contractuel)

- ☐ Communs
- ☐ Communs - Studios
- ☐ Communs-Paramédicaux
- ☐ Diététicien
- ☐ Kinésithérapeutes A
- ☐ Libré
- ☐ Orthophonistes
- ☐ Ostéopathes
- ☐ Psychologue



02_Plan du R+1
Ech. : 1 : 200

SURFACES R+1	
Circulation	21.4 m²
Circulation	18.18 m²
Plaque	1.08 m²
Plaque	0.27 m²
Bureau	40.79 m²
Chauffage	0.18 m²
EAS	2.99 m²
Trouver	1.01 m²
WC	1.48 m²
WC RDC	4.29 m²
WC RDC	1.74 m²
Communs	87.34 m²
Entrée 1	3.08 m²
Entrée 2	3.08 m²
EAS	3.01 m²
Entrée 1	0.28 m²
Entrée 1	0.28 m²
WC	1.84 m²
Communs - Studios	40.99 m²

SURFACES R+1	
Attente	8.34 m²
Attente	8.34 m²
Attente	8.34 m²
Circulation	8.34 m²
Circulation	0.18 m²
Communs-Paramédicaux	82.00 m²
Diététicien	8.34 m²
Diététicien	8.34 m²
Attente	8.18 m²
Box 1	0.14 m²
Box 1	0.14 m²
Box 2	0.14 m²
Box 3	0.14 m²
Plaque	1.08 m²
Plateau Technique	0.19 m²
Kinésithérapeutes A	18.20 m²

SURFACES R+1	
Libré	87.28 m²
Libré	20.97 m²
Libré	8.24 m²
Libré	18.20 m²
Démarche 1	0.20 m²
Démarche 2	0.20 m²
Démarche 3	0.20 m²
Box	4.77 m²
Démarche 2	57.20 m²
Circulation	8.34 m²
Démarche Libré	8.34 m²
Démarche	78.10 m²
Psychologue 1	0.20 m²
Psychologue 2	0.20 m²
Psychologue	32.04 m²
Total global	624.88 m²

SURFACES R+1 ANNEXES	
Libré	8.04 m²
Terrasse	0.88 m²
Communs	23.32 m²
Total global	23.32 m²

LEXHAM
135 bis, route de Clisson
44320 Saint-Sébastien-sur-Loire

CONSTRUCTION D'UN
ESPACE SANTÉ
Avenue de la Santé
44320 SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE

El Hévin Patrick
architecte d.p.l.p.
135 bis, route de Clisson
44320 Saint-Sébastien-sur-Loire
Tél 02 51 73 27 93 Fax 02 40 34 35 93

Plan du RDC
Dessiné par F. Brousseau
Date de mise à jour : 24/01/2025 18:00:00

COM
RDC

LEXHAM
135 bis, route de Clisson
44320 Saint-Sébastien-sur-Loire

CONSTRUCTION D'UN
ESPACE SANTÉ
Avenue de la Santé
44320 SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE

El Hévin Patrick
architecte d.p.l.p.
135 bis, route de Clisson
44320 Saint-Sébastien-sur-Loire
Tél 02 51 73 27 93 Fax 02 40 34 35 93

Plan du R+1
Dessiné par F. Brousseau
Date de mise à jour : 24/01/2025 18:00:00

COM
R+1

Professions (non contractuel)

- ☐ Communs
- ☐ Communs-Paramédicaux
- ☐ Dentistes A
- ☐ Gynécologue
- ☐ Institut de la main
- ☐ Librairie
- ☐ Médecin du Sport
- ☐ Nutritionniste
- ☐ ORL
- ☐ Psychiatre



03_Plan du R+2
Ech : 1 : 200

0 5 10

SURFACES R+2	
Circulation	10.77 m²
Palier	0.91 m²
Sanitaires	0.07 m²
WC	1.48 m²
WC RHP	4.00 m²
WC RHP	2.89 m²
Commune	52.01 m²
Atteinte	8.02 m²
Circulation	7.07 m²
Circulation	4.00 m²
Commune-Paramédicaux	29.24 m²

SURFACES R+2	
Atteinte	8.02 m²
Circulation	10.02 m²
LT	2.02 m²
Palier	3.07 m²
Palier	0.11 m²
Palier	0.40 m²
Secrétariat	0.02 m²
Salle 1	0.02 m²
Salle 2	0.02 m²
Circulation	0.02 m²
Sanitaires	0.02 m²
WC	2.02 m²
Dentistes A	02.75 m²

SURFACES R+2	
Chambre	29.71 m²
Chambre	29.71 m²
Accueil	7.91 m²
Atteinte	8.04 m²
Bureau	0.02 m²
Sanitaires	7.02 m²
Dentiste	3.21 m²
Palier	4.04 m²
Salle	7.01 m²
Atteinte de la salle	00.48 m²
Circulation	0.70 m²
Librairie	01.48 m²
Librairie	03.24 m²

SURFACES R+2	
Atteinte	0.02 m²
Bureau 1	0.00 m²
Bureau 2	0.01 m²
Sanitaires	0.28 m²
Palier	0.41 m²
Palier du Sport	70.72 m²
Salle	29.00 m²
Nutritionniste	29.00 m²
ORL	29.00 m²
ORL	29.00 m²
Psychiatre	20.00 m²
Psychiatre	20.00 m²
Total global	293.74 m²

LEXHAM
125 rue, route de Cluses
44230 SAINT-BENOÎT-DE-LOIRE

CONSTRUCTION D'UN
ESPACE SANTÉ
Avenue des Ecoles
44230 SAINT-BENOÎT-DE-LOIRE

El Hevin Patrick
architecte d.p.l.g.
125 rue, route de Cluses
44230 Saint-Benoît-sur-Loire
Tél 02 51 71 27 91 Fax 02 48 24 55 91

Plan du R+2
Carré de 2.00 m
Date de l'acte : 2020/02/05 15:47:12
Carré de 2.00 m

COM
R+2

Documents graphiques d'insertion :



Depuis l'avenue des Ecoles



INSERTION - COEUR D'ÎLOT/PARKING



INSERTION - ENTRÉE ESPACE SANTÉ



Depuis l'avenue de Saint Sébastien

3. Les motifs du déclassement anticipé

Dès lors qu'une Commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel qu'en soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure bien précise, encadrée par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

En principe, les biens appartenant au domaine public d'une commune ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public, par une délibération du Conseil municipal. La désaffectation et le déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires pour céder le bien.

Dans le cas du domaine public situé avenue des Ecoles, la désaffectation et le déclassement nécessaire à la future cession aurait, par principe, nécessité la fermeture complète d'une partie du parking.

Néanmoins, le projet de construction de la maison médicale ne devant commencer qu'en janvier 2026, il est nécessaire que le parvis du Site Jacques Prévert demeure accessible au public le temps des travaux pour permettre l'accessibilité au Point jeune notamment. Le parking, quant à lui restera ouvert au public jusqu'au démarrage des travaux de construction de la maison médicale.

Ainsi, la ville a choisi de passer par l'application des dispositions de l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 Décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique, celle de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 Avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, et enfin de l'article L2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Ces textes permettent dorénavant aux collectivités territoriales de pouvoir déclasser de manière anticipée des biens dépendants de leur domaine public et donc poursuivre la procédure des cessions, sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit effective au moment du

déclassement.

4. Les contraintes et les atouts liés à la procédure

- **Les contraintes du déclassement**

L'article L 2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public, et dispose, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 19 Avril 2017 que :

« 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.»

L'acte de déclassement devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, et qui ne pourra excéder trois ans. Ce délai permettra au projet de construction de la future maison médicale d'aboutir.

L'acte de vente du foncier communal devra également prévoir les conditions de la désaffectation ultérieure du bien.

Dans le cas présent, le délai d'intervention de la désaffectation est fixé au commencement des travaux de construction de la maison médicale avant la réitération de l'acte de vente.

Concernant la prise en compte de l'aléa de non désaffectation pour la commune, il est convenu qu'en cas de non-désaffectation, les biens seront réputés n'être jamais sortis du domaine public communal. Aucune décision de classement ne sera nécessaire. Aucune indemnité ne pourra être due par la commune du fait de la non-désaffectation de ces biens. La désaffectation effective de la parcelle dans le délai maximum de 3 années à compter de la décision de déclassement par anticipation est une condition préalable à la vente.

La non prise d'effet de la désaffectation, pour une raison étrangère à la volonté de la ville, entraîne la non réitération de l'acte de vente et donc l'abandon du projet. La promesse de vente stipulera précisément cette clause.

En revanche, dès la constatation de la désaffectation, la Société LEXHAM pourra mettre en œuvre son permis de construire.

- **Les atouts de la procédure et de la future opération d'aménagement**

Le déclassement anticipé permet de vendre le terrain à la Société Lexham représentée par Monsieur Patrick HEVIN, bien que le tènement soit encore utilisé par le public. L'opérateur va donc pouvoir obtenir un permis de construire sur le terrain communal, pré-commercialiser son programme et purger l'ensemble des conditions suspensives déterminées dans l'acte de vente.

Par conséquent, le déclassement anticipé permet aux pornichétins de conserver l'accès au parking et au site Jacques Prévert en attendant la réalisation de la future maison médicale. La phase de transition entre la situation actuelle et la situation future permettra de limiter au maximum les désagréments.

5. Les avantages, la mise à disposition des locaux, le planning et le coût de l'opération

La vente du foncier communal s'inscrivant dans un urbanisme qualitatif et respectueux de l'environnement va apporter à la commune la réalisation d'une maison médicale regroupant les divers professionnels suivants :

- des médecins généralistes et un pôle infirmiers (ères) en RDC,
- des kinésithérapeutes, médecins spécialistes et paramédical au 1^{er} et 2^{ème} étage,
- des dentistes au 2^{ème} étage.

L'enjeu de cette nouvelle maison médicale pluridisciplinaire sera de favoriser l'accès aux soins pour tous et d'anticiper les départs à la retraite. Pour ce faire et attirer les jeunes médecins, cette nouvelle structure offrira la possibilité de loger les médecins remplaçants et internes avec l'aménagement de 2 salles de garde, ainsi que la possibilité d'employer des assistants médicaux pour permettre aux médecins de libérer du temps médical pour se concentrer sur le soin et renforcer l'accès aux soins des patients.

Aussi, pour garantir la pérennité des activités médicales ainsi regroupées, la commune envisage d'acquérir les 2 salles de garde et de mettre en place un règlement de copropriété interdisant les changements de destination.

Elle souhaite également une rétrocession des espaces libres à son profit afin de garantir la qualité et l'ouverture du site au public. En effet, ce site est destiné à compléter les services du cœur de quartier de saint Sébastien en lien avec les commerces de proximité de la zone du Hecqueux.

Le planning provisoire, pouvant évoluer en fonction des aléas, est le suivant :

14 février 2025 : obtention du permis de construire par la Société Lexham

2 avril 2025 : adoption de la délibération portant sur le déclassement par anticipation et la cession au Conseil municipal

Mi-avril 2025 : signature de la promesse de vente avec la Société Lexham et du contrat de réservation des 2 salles de garde avec un projet de règlement de copropriété garantissant la pérennité des activités médicales et paramédicales.

Juin 2025 : purge du permis de construire

Fin d'année 2025 : Désaffectation du parking via l'installation d'une clôture périphérique interdisant l'accès au public

Janvier 2026 : Signature définitive de l'acte de vente et lancement des travaux de construction par la Société Lexham

Le prix de vente du lot à bâtir est de 500 000 euros, le prix d'acquisition des 2 salles de garde est de 150 000€TTC, la rétrocession des espaces libres se fait à titre gratuit.

Septembre 2027 : livraison de la maison médicale et des 2 salles de garde à la commune, rétrocession des espaces libres.

Conclusion : Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la commune de Pornichet. Elle permettra à l'opérateur de poursuivre ses démarches jusqu'au démarrage des travaux du projet de la maison médicale.

JVL / TD / MP
Dossier N° 1043304

A LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), 20, avenue Jean de Neyman. Résidence Avant Scène BP 227, au siège de l'office notarial,

Maître Jean-Vincent LUCAS soussigné, Notaire Associé de la Société «Notaires Presqu'île Associés, Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial», dont le siège est à LA BAULE-ESCOUBLAC (Loire Atlantique), 20 Avenue Jean de Neyman, Résidence "Avant Scène", identifié sous le numéro CRPCEN 44117 ,

Avec la participation de **Maître Sandra COSSIN**, notaire à NANTES (44000), 28, boulevard Gabriel Guist'hau, (CRPCEN 44120), assistant le bénéficiaire.

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DE TERRAIN

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

COMMUNE DE PORNICHET, Commune domiciliée à PORNICHET (44380), 120, avenue du Général de Gaulle, Identifié sous le numéro INSEE 214401325.

Ci-après dénommée le « PROMETTANT ».

BENEFICIAIRE

La société dénommée **LEXHAM**, Société à responsabilité limitée au capital de 50000,00 EUROS, ayant son siège social à SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE (44230), 125bis, route de Clisson, identifiée au SIREN sous le numéro 537724361 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES.

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE ».

QUOTITES VENDUES

La COMMUNE DE PORNICHE la pleine propriété du BIEN.

QUOTITES ACQUISES

La société LEXHAM fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du BIEN.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la collectivité COMMUNE DE PORNICHE

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

Concernant LEXHAM

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE PORNICHE est représentée à l'acte par Monsieur Jean Claude PELLETEUR Maire de la Commune de Pornichet en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes :

- d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2024, dont un extrait tiré du registre des délibérations de la Commune de PORNICHE est demeuré ci-annexé.

- d'une délibération du Conseil Municipal en date du 02 avril 2025, dont un extrait tiré du registre des délibérations de la Commune de PORNICHE est demeuré ci-annexé.

- La Société dénommée LEXHAM est représentée à l'acte par Monsieur Patrick HEVIN en sa qualité de gérant statutaire de la société susvisée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et d'une délibération des associés en date du 19 décembre 2024 dont une copie est ci-annexée.

Ledit Monsieur HEVIN, lui-même représenté par M ++++++, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'un mandat sous seing privé en date du 19 décembre 2024 dont une copie demeure ci-annexée.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 18 septembre 2024 visée par la sous-Préfecture de Saint-Nazaire, dont une ampliation est annexée et d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 02 avril 2025 visée par la sous-Préfecture de Saint-Nazaire, dont une ampliation est annexée,

Les délibérations ont été prises après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 29 novembre 2023, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que les délibérations ont été publiées dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, en ce qui concerne la délibération du 18 septembre 2024
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas encore écoulé, en ce qui concerne la délibération du 02 avril 2025

Préalablement aux conventions des PARTIES, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

La promesse de vente est consentie suite à une délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2024 approuvant le projet de maison médicale proposé par la Société LEXHAM sur le site Jacques Prévert consistant en la construction d'un ensemble immobilier qui sera soumis au régime de la copropriété, à usage d'ESPACE SANTE destiné à accueillir tout professionnel, libéral ou autres en lien avec le domaine de la santé et du bien-être à l'exception de toute affectation d'habitation.

Ce projet est issu d'une concertation préalable avec les professionnels de santé de la commune. L'enjeu de cette maison médicale sera de favoriser l'accès aux soins pour tous et d'anticiper les départs à la retraite. Pour ce faire et attirer les jeunes médecins, cette nouvelle structure offrira également la possibilité de loger les médecins remplaçants et internes avec l'aménagement de 2 locaux à usage de garde.

Pour permettre la réalisation de ce projet, la déclaration préalable n° DP 4413224T0483 portant division d'un lot à bâtir de 1 745 m² environ et le permis de construire n°PC 4413224T0088 ont été accordés à la Société Lexham respectivement le 18 décembre 2024 et le 14 février 2025.

DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION – DESAFFECTATION REPOUSSEE

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date 18 septembre 2024 transmise en sous-Préfecture de Saint-Nazaire, a été approuvé le lancement d'une enquête publique en vue du déclassement partiel du parking sis sur les parcelles AL 49 et AL 331,

Le déclassement par anticipation a été approuvé aux termes d'une délibération du Conseil Municipal du 02 avril 2025, à l'issue de l'enquête publique. Il sera prévu une désaffectation ultérieurement afin de maintenir le plus longtemps possible les fonctions de stationnement du parking actuel ouvert au public. **La désaffectation aura lieu avant la réitération par acte authentique du présent acte, et les justificatifs portant sur le constat de la désaffectation seront transmis au notaire soussigné.**

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que de l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas encore écoulé, en ce qui concerne la délibération du 02 avril 2025
- que le BIEN n'est toujours pas désaffecté à ce jour.

Une ampliation de cette délibération est annexée.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

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

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

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

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

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

Le notaire soussigné rappelle en outre aux parties :

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

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
IDENTIFICATION DU BIEN
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
DIAGNOSTICS
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION
DE DOMICILE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A PORNICHET (LOIRE-ATLANTIQUE) (44380), 31 Avenue des Ecoles.

Deux parcelles devant accueillir une maison médicale et des espaces verts.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	49p	31 AVENUE DES ECOLES	Environ 929 m ²
AL	331p	LA VILLE HERIAIS	Environ 816 m ²

Total surface environ: 00 ha 17 a 45 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

BORNAGE

Le PROMETTANT précise qu'un bornage sera effectué par Géomètre-Expert pour fixer les limites du terrain.

DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées section AL numéro 49 et AL numéro 331 sont d'une contenance totale de trente-cinq ares cinquante-deux centiares (00ha 35a 52ca) de laquelle sera distraite la contenance vendue, d'environ 1745 m², et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du BENEFICIAIRE par tout géomètre-expert de son choix.

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage de parkings et de parvis du site Jacques Prevert.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend construire un ensemble immobilier qui sera soumis au régime de la copropriété, à usage d'ESPACE SANTE destiné à accueillir tout professionnel, libéral, ou autres en lien avec le domaine de la santé et du bien-être à l'exception de toute affectation d'habitation.

Cette nouvelle structure offrira également la possibilité de loger les médecins remplaçants et internes avec l'aménagement de 2 locaux à usage de garde au 1^{er} étage.

Le bénéficiaire s'engage à réaliser l'aménagement des espaces libres d'environ 785m² (allées piétonnes, espaces verts, ouvrage de rétention des eaux pluviales, aire de présentation des déchets, stationnements vélos pour les visiteurs...) conformément au plan masse et prescriptions de l'arrêté de permis de construire n° PC 4413224T0088.

Etant ici précisé :

- que lesdits espaces libres seront rétrocédés à la Commune de Pornichet, à titre gratuit
- Que la Commune de Pornichet se portera acquéreur de **deux locaux à usage de salle de garde** pour un prix global de 150.000 €uros TTC afin d'y loger des médecins remplaçants et internes.

- Que l'état descriptif de division et règlement de copropriété devra être transmis au plus tard 15 jours avant la réitération des présentes au PROMETTANT et au notaire soussigné.

Restriction d'usage

La Commune de PORNICHET souhaite que le bien reste affecté à un usage de d'ESPACE SANTE destiné à accueillir tout professionnel, libéral, ou autres en lien avec le domaine de la santé et du bien-être à l'exception de toute affectation d'habitation.

Afin de garantir dans le temps l'application de ces dispositions, les parties conviennent de constituer une restriction d'usage du bien. Ainsi par la suite, l'ensemble des lots de l'Espace Santé resteront affectés à l'usage indiqué ci-dessus, sauf accord contraire préalable exprès de la Commune de Pornichet.

La présente clause de restriction d'usage sera instituée pour une durée de VINGT-CINQ (25) ans à compter de la réitération des présentes au profit de la Commune de Pornichet.

Ces dispositions seront applicables à tout acquéreur ainsi qu'à tout sous-acquéreurs successifs (*entendu dans le cadre de la présente clause de restriction d'usage dans le sens de toute personne acquérant ou devenant titulaire de droits réels sur le bien dans le cadre d'une mutation*) ainsi qu'à leurs ayants-droits et ayants-cause pendant la durée de la présente clause de restriction d'usage.

Cette clause de restriction d'usage devra être reprise dans tout acte de mutation (*entendu dans le cadre de la présente clause de restriction d'usage dans le sens de toute mutation ou bail ou autre convention conférant des droits réels*) des lots de l'Espace Santé, jusqu'à l'expiration de la durée indiquée ci-dessus.

Notification de toute mutation devra être adressée à la Commune de Pornichet par le notaire recevant l'acte constatant la mutation et ce par l'envoi d'une attestation de vente avec prix mentionnant également que les stipulations de la présente clause ont été insérées dans l'acte.

A la réitération des présentes, les Parties requerront le service de la publicité foncière compétent d'annoter le fichier immobilier de la présente clause.

EFFET RELATIF

Concernant la parcelle cadastrée AL numéro 49

Le bien est issu du Domaine Public.

Concernant la parcelle cadastrée AL numéro 331

Acquisition suivant acte reçu par Maître Georges DELALANDE, notaire à SAINT-NAZAIRE le 9 avril 1969 publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1, le 2 mai 1969 volume 524, numéro 24.

CARACTERISTIQUES

Les PARTIES conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des PARTIES, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les PARTIES ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

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

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

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 décembre 2025**, à seize heures.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

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

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFICIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
 - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Jean Vincent LUCAS Notaire à la Baule avec la participation de Maître CASSIN notaire à NANTES.

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

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le BENEFCIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFCIAIRE de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFCIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la PARTIE la plus diligente mettra l'autre PARTIE en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des PARTIES refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFCIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFCIAIRE et par le notaire du BENEFCIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFCIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFCIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFCIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire, ci-après visée dans l'acte, au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFICIAIRE venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux PARTIES de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les PARTIES attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les PARTIES.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

NEGOCIATION

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

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

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	500 000,00 EUR
Frais de la vente (en ce compris les frais de promesse d'un montant de 350 euros) avec un engagement de construire à parfaire en fonction des surfaces occupées par les constructions pour le calcul de la partie du prix soumise à la TPF de droit commun	9 000,00 EUR
Frais de négociation	— néant
Ensemble CINQ CENT NEUF MILLE EUROS (509 000,00 EUR)	509 000,00 EUR

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR)**.

De convention expresse entre elles, le BENEFICIAIRE est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions prévues aux présentes, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de cette-ci, à première demande du PROMETTANT et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN pendant la durée des présentes.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

DROIT DE PREEMPTION – PREFERENCE- PRIORITE

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

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

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LE BENEFICIAIRE ET LE PROMETTANT POURRONT RENONCER

Conditions suspensives particulières

Obtention d'une autorisation de détacher un terrain à bâtir purgée de tous recours

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable numéro **DP 044 132 24 T0483** auprès de la Mairie de PORNICHET le **5 novembre 2024**. Un arrêté de non-opposition a été délivré par la Mairie le **18 décembre 2024**.

Cet arrêté de non-opposition est assorti de réserves relatives :

- A la protection des arbres et espaces verts pour toute la durée du chantier.
- Aux réserves et prescriptions de la CARENE
- Aux réserves et prescriptions de ENEDIS.

Le BENEFICIAIRE déclare que la déclaration préalable est affichée sur le terrain depuis le 27 décembre 2024.

Les copies de la demande de déclaration préalable et de l'arrêté de non-opposition sont annexées.

Les présentes sont consenties sous la condition suspensive de l'absence de recours à l'encontre la décision de non-opposition et de retrait de la part de l'administration concernant la déclaration préalable délivrée pour détacher un terrain pour la construction d'une maison médicale.

Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait administratif

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait administratif, pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante : construction d'une maison médicale en copropriété et réalisation d'espaces verts, pour une surface de plancher de 1947 m2.

Il est précisé que le BENEFCIAIRE a d'ores et déjà obtenu le permis de construire N° PC 044 132 24 T0088 en date du 14 février 2025 dont une copie de l'arrêté est ci-annexée.

RECOURS DES TIERS - AFFICHAGE

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que le permis de construire n'ait fait l'objet d'aucun recours ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation du permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

En cas de recours, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration de la procédure en cause.

Le BENEFCIAIRE a d'ores et déjà affiché le permis de construire sur terrain depuis le 21 février 2025 ainsi déclaré.

Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sans indemnité de part et d'autre, sauf renonciation du BENEFCIAIRE et du PROMETTANT.

En cas de renonciation, le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE disposeront d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification du recours par le greffe du Tribunal Administratif pour renoncer et en informer le notaire rédacteur de l'acte par lettre recommandée.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

RETRAIT PAR L'ADMINISTRATION

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que l'administration n'exerce pas la faculté de retrait dans le délai de trois mois de la délivrance du permis.

La présente promesse de vente est en conséquence conclue sous la condition suspensive en faveur des deux parties d'absence de notification d'un recours contre le permis de construire devant le Tribunal Administratif.

• Si ce permis fait l'objet d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sans indemnité de part et d'autre, sauf renonciation du **BENEFCIAIRE** et du **PROMETTANT**. En cas de renonciation, le **PROMETTANT** et le **BENEFCIAIRE** disposeront d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification du recours par le greffe du Tribunal Administratif pour renoncer et en informer le notaire rédacteur de l'acte par lettre recommandée.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

ABSENCE DE RECOURS CONTRE LA (ES) DELIBERATION(S) DU CONSEIL MUNICIPAL DU 02 AVRIL 2025

La promesse est acceptée sous la condition suspensive de l'absence de recours contre la délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2025 autorisant :

- le déclassement anticipée sous condition suspensive de la désaffectation ultérieure conformément aux dispositions de l'article L 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.
- la vente du bien objet des présentes.

La présente promesse de vente est en conséquence conclue sous la condition suspensive en faveur des deux parties d'absence de notification d'un recours contre la délibération devant le Tribunal Administratif.

A défaut de réalisation de cette condition suspensive, la promesse de vente sera caduque sans indemnité de part et d'autre, sauf renonciation du BENEFICIAIRE et du PROMETTANT.

En cas de renonciation, le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE disposeront d'un délai de TROIS (3) mois à compter de la notification du recours par le greffe du Tribunal Administratif pour renoncer et en informer le notaire rédacteur de l'acte par lettre recommandée.

DESAFFECTATION EFFECTIVE

En application des dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, il est convenu que la désaffectation devra prendre effet avant la réitération des présentes par acte authentique, soit au plus tard le 31 décembre 2025.

Si le BENEFICIAIRE envisage de lever l'option et de régulariser l'acte authentique avant le 31 décembre 2025, afin de commencer les travaux, il devra prévenir la Commune de PORNICHET au moins quinze jours avant la date fixée pour la réitération afin que la Commune puisse mettre en œuvre la désaffectation du bien objet des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, il est ici rappelé que l'engagement de désaffectation reste subordonné à l'absence d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du BIEN dans le domaine public. Si cette condition venait à se réaliser pour un tel motif, le BENEFICIAIRE ne pourra être indemnisé que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant au PROMETTANT.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

La promesse est acceptée sous la condition suspensive de la constitution à titre gratuit par le PROMETTANT au profit du BENEFICIAIRE d'une servitude de passage et de tréfonds afin de permettre l'évacuation des eaux de pluies et l'entretien des différents réseaux utiles au projet du BENEFICIAIRE ainsi que l'autorisation de surplomb de quelques éléments architecturaux au profit de la copropriété.

FOURNITURE DU PROJET D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

La promesse est consentie sous la condition que le BENEFICIAIRE fournisse le projet d'état descriptif de division et règlement de copropriété du futur ensemble immobilier au PROMETTANT au moins 15 jours avant la réitération des présentes.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Que le BENEFICIAIRE obtienne un prêt bancaire, pouvant être contracté par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : 1.500.000 Euros
- durée maximale de remboursement : 24 mois
- taux d'intérêt hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : Euribor 3 mois + 2% + 1% commission d'engagement.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 15 décembre 2025 et selon les modalités ci-après définies.

Obligations du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai raisonnable.

Ce dernier devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

A cet égard, le BENEFICIAIRE déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose à la demande de ce ou ces prêts ;
- que ses ressources et son état actuel d'endettement lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et qu'ils correspondent à ses possibilités de remboursement.

Le BENEFICIAIRE est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;
- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Le BENEFICIAIRE devra justifier à son notaire et au PROMETTANT, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, la ou les attestations de demandes de prêt, les offres de prêt à lui faites ou le ou les refus opposés à ses demandes de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément à l'assurance décès-invalidité-incapacité auront été émises.

Faute par le BENEFICIAIRE d'avoir informé son notaire et le PROMETTANT dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par le BENEFICIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le PROMETTANT d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, demeurée infructueuse.

Renonciation à la condition suspensive

Le BENEFICIAIRE pourra renoncer à la présente condition suspensive jusqu'à l'expiration du délai susvisé. Il devra alors notifier à son notaire par lettre recommandée avec accusé de réception papier ou électronique ou par tous autres moyens sécurisés soit qu'il accepte une ou des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées soit qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

CONDITION PARTICULIERE

Reproduction de la clause de restriction d'usage

Le BENEFICIAIRE s'engage à reporter la clause de restriction d'usage, ci-dessus relatée, dans les avant-contrats et les actes de vente du programme.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

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

Le PROMETTANT déclare :

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

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

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

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme 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.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

IMPOTS LOCAUX

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

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

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les PARTIES, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le PROMETTANT déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

..... AUTORISATIONS PREALABLES DU PROMETTANT

A l'effet des présentes, le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE, savoir :

Sondages/diagnostics

A faire effectuer, aux frais, risques et périls du BENEFICIAIRE, tous sondages et diagnostics sur le BIEN permettant de vérifier l'état et la nature du sol, à charge pour le BÉNÉFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Autorisations administratives

A 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, ainsi qu'à déposer toutes demandes de déclaration préalable en vue de détacher un terrain à bâtir, de permis de construire, de démolir, de certificats d'urbanisme ou autre, de répondre à toute demande de renseignements, de recevoir toutes notifications, d'afficher sur les biens objet des présentes tout permis de construire ou de démolir et toute autorisation administrative, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE, le tout sous réserve que cela n'entrave en rien la jouissance des lieux.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE tous mandats, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Divisions cadastrales et bornages contradictoires, identification des droits à construire par un état descriptif de division

A mandater tout géomètre de son choix afin d'établir tout relevé topographique et mesurage, toutes divisions cadastrales nécessaires à la réalisation du projet d'ensemble,

A mandater tout géomètre de son choix afin d'établir tout bornage contradictoire avec les limites périphériques du projet d'ensemble

A mandater tout géomètre de son choix afin d'identifier les droits à construire (sous forme de lots d'état descriptif de division) devant être acquis par les différentes personnes morales pouvant se substituer au BENEFICIAIRE, afin de réaliser le projet.

Précision étant ici faite que les frais de géomètre et les frais de l'acte notarié contenant le dépôt de l'état descriptif de division seront pris en charge par le BENEFICIAIRE.

Panneau publicitaire

Le **PROMETTANT** autorise également dès à présent le **BENEFICIAIRE** à implanter sur le terrain promis tout panneau publicitaire concernant le programme réalisé par ce dernier.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME****ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS**

Un certificat d'urbanisme d'information demeure annexé aux présentes

Il en résulte notamment que le bien est concerné par des servitudes relatives aux alignements des voies publiques (EL7) – Planche n°30 – Av des Ecoles.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

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

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le BENEFICIAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

DISPOSITIONS GENERALES

Le notaire soussigné informe le BENEFICIAIRE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

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

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

ETUDE GEOTECHNIQUE

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

- Article L 132-5

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

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

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

- Article L 132-6

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

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

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

- Article L 132-7

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

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

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

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

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

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

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

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

ASSURANCE-CONSTRUCTION

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

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

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

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

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

CONSERVATION DES FACTURES DES TRAVAUX

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

PROXIMITE DE SECTEURS D'ACTIVITES

L'immeuble se trouve à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, en conséquence il est rappelé les dispositions de 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

DIAGNOSTICS

TERMITES

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble objet des présentes, est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, en application de l'article L 131-3 du Code de la Construction et d et de l'Habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'a reçu aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- qu'à sa connaissance l'immeuble vendu ne renferme à ce jour, aucun termite, et qu'il n'a pas non plus été infesté dans le passé,
- que l'immeuble vendu est non bâti,

Il est ici rappelé que les articles L 123-23 et L 123-24 du Code de la Construction imposant la production d'un état parasitaire, ne visent que les immeubles bâtis.

Par conséquent, la vente d'un terrain à bâtir n'est pas soumise à l'obligation de fournir un état parasitaire.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît en avoir eu connaissance.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

Le BIEN dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le PROMETTANT.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date du 13 février 2025 est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le BIEN, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Le BENEFCIAIRE déclare en être informé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques) a été consultée.

Une copie de cette consultation est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PROMETTANT déclare :

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

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"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"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de 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 et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à 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"* (article L 125-7 du même code).

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Le BENEFICIAIRE ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un bâtiment à usage de maison médicale.

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : construction d'un immeuble en R+2 à usage de maison médicale d'une surface de 1947 m². La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

TAXE PREVUE PAR L'ARTICLE 1529 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le PROMETTANT comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

TAXE PREVUE PAR L'ARTICLE 1605 NONIES DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

Le BIEN est entré dans le patrimoine du PROMETTANT savoir :

Concernant la parcelle cadastrée AL numéro 49

Le bien est issu du Domaine Public.

Concernant la parcelle cadastrée AL numéro 331

Acquisition suivant acte reçu par Maître Georges DELALANDE, notaire à SAINT-NAZAIRE le 9 avril 1969 pour une valeur de trente-six mille quatre cents francs (36 400,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1, le 2 mai 1969 volume 524, numéro 24.

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

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

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le BENEFCIAIRE ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le BENEFCIAIRE restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au PROMETTANT en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'à 15 jours avant la réitération des présentes et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

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

- le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du BENEFCIAIRE originaire.
- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFCIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFCIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de deux cents euros (200,00 eur).

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

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

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

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial de LA BAULE des honoraires, à la charge du BENEFCIAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT VINGT-CINQ EUROS (225,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial de LA BAULE en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le BENEFCIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

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

POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le BENEFCIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation."

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

**AVANT-CONTRAT DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
(hors secteur protégé)**

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous seing privé du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

Il est fait observer que si la durée de validité, prorogée ou non, d'une promesse de vente consentie par une personne physique, est supérieure à dix-huit mois, la promesse de vente doit être faite en la forme authentique, et ce à peine de nullité, en outre s'il s'agit d'une promesse unilatérale, elle doit faire l'objet d'une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de cinq pour cent du prix, dont le versement ou la caution doivent être déposés entre les mains d'un notaire.

PARTIES A L'ACTE

PROMETTANT

La Société dénommée **LEXHAM**, société à responsabilité limitée au capital de 50.000,00 €, dont le siège est à SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE (44230), 125 Bis route de Clisson, identifiée au SIREN sous le numéro 537724361 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

*Ci-après dénommée le "**PROMETTANT**"*

BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE PORNICHE**T, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Loire-Atlantique, dont l'adresse est à PORNICHE (44380), 120 avenue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 214401325.

*Ci-après dénommée le "**BENEFICIAIRE**"*

PRESENCE - REPRESENTATION

- **La Société LEXHAM** est représentée à l'acte par Monsieur Patrick HEVIN, agissant en qualité de gérant de la société dénommée LEXHAM, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale de la société en date du 21 juin 2024, dont une copie du procès-verbal est annexée.

OU

Par Madame Manon LOIRET/Monsieur Romain ARNOUD, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Patrick HEVIN, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE du +++++, ci-annexée.

Monsieur Patrick HEVIN, agissant lui-même en qualité de gérant de la société dénommée LEXHAM, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale de la société en date du +++++, dont une copie du procès-verbal et annexée.

- Le **BENEFICIAIRE** est représenté par Monsieur Romain SIGUIER, Maire-Adjoint, en vertu de l'arrêté municipal en date du 29 mai 2024 portant délégation de fonction et de signature dont la copie demeure ci-annexée.

DÉLIBÉRATION

Le représentant de la collectivité a été spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 02 avril 2025 visée par la sous-préfecture de SAINT NAZAIRE le xxxxx, dont une ampliation est annexée.

Cette délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé n'est pas encore écoulé.

*_*_*

Préalablement à l'avant-contrat de vente en état futur d'achèvement objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

ASSIETTE DU PROJET

Le PROMETTANT s'est engagé à acquérir un terrain d'environ 1745 m² situé à **PORNICHET (44380), avenue des Ecoles**, à prendre sur les parcelles actuellement cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	49	31 AV DES ECOLES	00 ha 23 a 11 ca
AL	331	LA VILLA HERIAIS	00 ha 12 a 41 ca

Le document modificatif du parcellaire cadastral est annexé.

ETANT ICI PRECISE PAR le PROMETTANT qu'il n'est pas à ce jour propriétaire des parcelles.

Une promesse de vente pour l'achat dudit terrain a été régularisé suivant acte reçu par Maître Jean-Vincent LUCAS, notaire à LA BAULE ESCOUBLAC, le +++++, sous diverses conditions suspensives, par suite à ce jour non encore levées.

Par conséquent, le BENEFICIAIRE aura la faculté d'acquérir qu'à la condition suspensive que le PROMETTANT devienne propriétaire des terrains sus-désignés.

RETROCESSION A LA COMMUNE

Il est ici précisé que le **PROMETTANT** rétrocèdera à titre gratuit à la Commune de PORNICHET les espaces libres (allées piétonnes, espaces verts, ouvrage de rétention des eaux pluviales, aire de présentation des déchets, stationnements vélos pour les visiteurs...) conformément au plan masse et prescriptions de l'arrêté de permis de construire n° PC 4413224T0088, d'une surface d'environ 785 m², ainsi qu'il résulte du plan ci-joint.

A l'occasion de ladite cession il sera régularisé toutes créations de servitudes nécessaires au profit de l'immeuble vendu sur les espaces cédés.

Dans l'attente de cette cession qui sera effectuée sitôt l'achèvement, le PROMETTANT consentira au profit du BENEFICIAIRE une servitude de passage terrestre et souterrain à tous usages sur la parcelle à rétrocéder ainsi qu'une autorisation de surplomb de quelques éléments architecturaux.

Cette rétrocession sera réalisée au moment de l'achèvement des travaux et après une visite de récolement attestant de la conformité des travaux au permis de construire (y compris de la conformité de l'ouvrage de rétention des EP par les services de la CARENE)

Des charges d'entretien de la noue devront être imputées à la copropriété de la maison médicale.

De convention expresse, les parties conviennent de ne pas publier dans l'immédiat cette servitude au Service de la publicité foncière, étant ici précisé que cette servitude sera consacrée lors de la cession.

A cet effet, l'ACQUEREUR autorise dès à présent cette cession.

Absence de servitudes

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité que le terrain d'assiette destiné de la future construction n'est à sa connaissance grevé ni ne profite d'aucune servitude particulière.

En cas de réalisation de la vente, le **BENEFICIAIRE** se trouvera subrogé dans les droits et obligations du **PROMETTANT** pouvant résulter de servitudes éventuelles.

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ESPACE SANTE

Le **PROMETTANT** envisage de construire sur le terrain visé ci-dessus, **un ensemble immobilier** qui sera **soumis au régime de la copropriété, à usage d'ESPACE SANTE** destinée à **accueillir tout professionnel, libéral, ou autres en lien avec le domaine de la santé et du bien-être à l'exception de toute affectation d'habitation.**

AUTORISATION ERP – PERMIS DE CONSTRUIRE

En vue de cette édification, le **PROMETTANT** a déposé en date du 07 novembre 2024 une demande de permis de construire pour la construction d'un espace santé.

La demande de permis de construire et le récépissé de dépôt sont annexés.

Il est ici précisé à ce sujet que tout permis de construire peut fait l'objet :

- d'un retrait par l'autorité qui l'a délivré si la décision est illégale et dans un délai de trois mois à compter la décision (article L424-5 du Code de l'Urbanisme),
- d'un recours en excès de pouvoir par tout tiers présentant un intérêt à agir, dans un délai de deux mois à compter de l'affichage de la décision sur le terrain (articles R600-2 et 3 du Code d'Urbanisme).

Une fois obtenue, le **PROMETTANT** s'engage à procéder à l'affichage de l'autorisation sur le terrain et à le faire constater par huissier au moins trois fois, permettant ainsi de confirmer l'affichage constant du permis sur le terrain, et le maintien de l'affichage jusqu'à l'expiration du délai de recours des tiers contre cette autorisation.

En outre, ce permis est transmis en Préfecture pour un contrôle de légalité, dans les quinze jours de la signature de l'autorisation. Le Prefet dispose ensuite d'un délai de deux mois pour saisir le tribunal administratif ou effectuer un recours gracieux directement auprès de l'autorité qui a délivré le permis.

Le **PROMETTANT** s'engage à justifier, préalablement à la vente définitive, de l'obtention d'un permis de construire définitif, purgé de tout recours et retrait, en justifiant de l'absence de recours des tiers (gracieux et contentieux) et de retrait administratif contre cet arrêté, par la production de certificats établis par le Tribunal administratif de NANTES et par la mairie de PORNICHET.

Aussi, le présent avant-contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire définitif conforme à la demande ci-dessus visées.

Le PROMETTANT se réserve la possibilité de déposer toutes nouvelles demandes de permis de construire modificatif, autorisation de travaux et plus généralement, toutes autorisations administratives, pour ce qui concerne les plateaux ou les lots non encore vendus ou de modifier en plus ou en moins le

nombre de lots privatifs qui seront construits ultérieurement en fonction des contraintes techniques, et notamment déposer toute demande de permis de construire modificatif concernant l'ensemble immobilier projeté.

LEGISLATION RELATIVE AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)-
REGLEMENTATION RELATIVE A L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance des dispositions des articles L. 122-10 et R. 122-30 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduits:

Article L.122-10

A l'achèvement des travaux de construction portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiments existants, ou des travaux de mise en accessibilité des bâtiments prévus aux articles L. 162-1, L. 163-1 et L. 164-1 et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant du respect des règles concernant l'acoustique et l'accessibilité prévues respectivement au chapitre IV du titre V et au titre VI du présent livre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.

Article R.122-30

Le maître d'ouvrage établit le document mentionné à l'article L. 122-9 attestant du respect des règles concernant l'accessibilité prévues aux chapitres II et III du titre VI du présent livre, selon les modalités suivantes :

I.-L'attestation est établie par l'une des personnes répondant aux critères à l'article L.122-12.

Lorsque l'attestation est établie par un architecte, celui-ci s'entend au sens des dispositions de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

La personne établissant l'attestation effectue une visite sur site après travaux afin de vérifier que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité du titre VI du présent livre qui leur sont applicables.

Le maître d'ouvrage transmet à la personne établissant l'attestation tous les documents dont il dispose. Si ceux-ci ne sont pas suffisants pour permettre à la personne chargée de réaliser l'attestation de se prononcer, celle-ci peut demander au maître d'ouvrage de lui fournir les documents supplémentaires nécessaires.

II.-L'attestation contient au moins les informations suivantes :

- a) Les coordonnées du maître d'ouvrage ;*
- b) Les références de l'opération de construction et du permis de construire ;*
- c) Les coordonnées de la personne réalisant l'attestation ;*
- d) La conclusion sur le respect de la réglementation sur l'accessibilité ;*
- e) Les principales informations techniques permettant de justifier du respect des règles d'accessibilité suivant la typologie des bâtiments.*

III.-Un arrêté du ministre chargé de la construction précise les modalités d'application du présent article, en particulier les principales informations techniques contenues dans l'attestation.

L'article L. 122-5 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

« L'ouverture d'un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité administrative après contrôle du respect des dispositions de l'article L. 161-1 et, lorsque l'effectif du public et la nature de l'établissement le justifient, des articles L. 141-2 et L. 143-2.

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

Le **PROMETTANT** déclare que :

- l'ensemble immobilier relève de la législation relative aux établissements recevant du public,
- le local d'activité objet des présentes relève de la législation relative aux établissements recevant du public.

Il y aura donc lieu de prévoir une visite des biens par la Commission Consultative Départementale de la Protection Civile.

QUALITES DE LA CONSTRUCTION ET DES EQUIPEMENTS

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans une note technique indiquant également le genre et la qualité des matériaux qui seront utilisés pour leur édification, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ce document sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

Cette note technique sera déposée au rang des minutes de KPC NOTAIRES, notaires à NANTES, 28 boulevard Guist'hau. Une copie de cette note est ci-annexée.

Le **PROMETTANT** se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **PROMETTANT** s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux constituant l'objet du présent acte soient achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, **au plus tard le TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL VINGT SEPT (31/12/2027).**

Les parties conviennent que l'achèvement des biens présentement vendus s'entend également de la production d'un arrêté au titre des Etablissements Recevant du Public pour l'aménagement intérieur, ainsi que de la production d'une attestation par le bureau de contrôle au titre des Etablissements Recevant du Public et de l'Accessibilité aux personnes handicapées.

Toutefois ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes d'intempéries, défaillances d'entreprises, ou encore en cas de force majeure, dans les conditions ci-après.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension de délai, sans que cette liste soit limitative :

- les intempéries : Il est précisé que sont considérées comme journées d'intempéries, les jours calendaires dont le calcul est effectué sur la base des relevés

de Météo France de la station la plus proche de la commune de PORNICHET consignant les paramètres météorologiques pris en compte pour le décompte lorsque :

- * les précipitations sont supérieures ou égales à 5 mm entre 06 et 18 UTC
 - * la vitesse maximale du vent est supérieure à 58 km/h entre 06 et 18 UTC
 - * la température sous abri est inférieure ou égale à 0°C (gel) entre 06 et 18 UTC.
- (l'heure légale est obtenue en ajoutant à l'heure UTC, 1 heure en hiver et 2 heures en été)

Ce décompte court à partir de la date administrative d'ouverture de chantier et s'achève à la date de la déclaration administrative d'achèvement des travaux

- les jours de retard consécutifs à une grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciale aux entreprises intervenant sur le chantier ;
- le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;
- tout retard imputable à l'acquéreur, notamment en cas de retard dans le paiement au PROMETTANT d'une fraction de prix payable à terme ;
- le retard consécutif à la réalisation de fouilles archéologiques, de travaux de dépollution du sol ou du sous-sol, ou de désamiantage ;
- la défaillance de l'une des entreprises ou d'un prestataire ayant une mission sur le chantier, cette défaillance pouvant prendre la forme d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire, d'une cessation de paiement ou d'une déconfiture ;
- toute injonction d'ordre administratif ou judiciaire prononçant la suspension ou l'arrêt des travaux ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents du chantier ;
- les répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, dont l'épisode en cours de COVID-19, ainsi que les conséquences des mesures prises pour y répondre,
- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise dans la livraison des matériaux de construction par au moins deux fournisseurs (la justification de la défaillance pouvant être fournie par une attestation desdits fournisseurs et la production d'une copie de la lettre recommandée adressée avec demande d'avis de réception par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

En cas de survenance de l'un des événements énumérés ci-dessus, le terme du délai de réalisation des travaux sera différé du temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour la détermination des jours de retard consécutifs aux événements ci-dessus visés, les parties déclarent, de convention expresse, s'en remettre et accepter les termes du certificat établi par le maître d'oeuvre d'exécution de l'opération.

Si l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux réservés comprend d'autres immeubles dont l'achèvement doit s'échelonner dans le temps, le **BENEFICIAIRE** déclare accepter les nuisances et servitudes inhérentes à la complète terminaison du chantier si celle-ci a lieu après la livraison du bien réservé et renoncer à tout recours de ce chef.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'engage, dès à présent, à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renonce expressément à tout recours pour trouble de jouissance de ce fait.

MANDATS

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

Le **BENEFICIAIRE** donne mandant au **PROMETTANT**, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus, ,

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

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Eventuellement pour passer toutes conventions relatives aux parties communes et constituer toutes servitudes au profit des fonds voisins et au profit de E.D.F - G.D.F grevant l'assiette de la future copropriété ou profitant à celle-ci et autres servitudes si besoin.
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer tout permis de construire rectificatif et autres autorisations administratives nécessaires à l'obtention du certificat de conformité et ne pouvant plus faire l'objet d'un quelconque recours. De son côté, le **BENEFICIAIRE** s'engage, après la prise de possession des locaux, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de ce certificat.

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au **PROMETTANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **PROMETTANT**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance du certificat de conformité.

b) Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus :

La société venderesse constructeur de l'immeuble collectif se réserve le droit de modifier la composition et le nombre des lots privatifs, tant que ceux-ci ne sont pas vendus, par la réunion ou la division d'un ou plusieurs lots et de la quotité des parties communes attachées aux dits lots, sans toutefois que ces opérations puissent affecter les parties communes des lots déjà vendus par une aggravation de leurs charges. Dans cette limite, la société venderesse pourra également apporter des modifications de détail à la consistance et à l'aspect des parties communes.

Les copropriétaires ayant déjà acquis un ou plusieurs lots ne pourront élever aucune réclamation si la société venderesse procède à de telles modifications et changements.

ASSURANCES CONSTRUCTION
TOUS RISQUES CHANTIERS / DOMMAGES-OUVRAGES / RESPONSABILITE CIVILE

En application de l'article L-242-1 du code des Assurances, des articles 2270, 1792 et suivants du code Civil, et conformément à la loi 78-12 du 4 janvier 1978, le PROMETTANT devra souscrire des assurances prévues par la loi, et tout particulièrement de l'assurance dommages-ouvrage.

Le **PROMETTANT** justifiera au **BENEFICIAIRE** de la souscription de ces assurances.

Le **PROMETTANT** devra avoir acquitté la totalité de la prime prévisionnelle et/ou définitive correspondante(s).

Le **PROMETTANT**, tant qu'il conservera la qualité de maître de l'ouvrage en vertu de la loi sera tenu:

- de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles le contrat d'assurance a été souscrit;
- de notifier les arrêts de travaux;
- de déclarer la réception des travaux.

Le **BENEFICIAIRE** est informé qu'il aura, au regard de l'assurance-dommage, la qualité d'assuré. Il sera de ce fait tenu des obligations en résultant (déclaration du sinistre à effectuer dans les cinq (5) jours, accès au chantier de l'assureur).

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge le **BENEFICIAIRE** dans tous les droits résultant du contrat et il pourra notamment se faire remettre par l'assureur tous documents techniques ou autres, afférents à l'opération de construction.

Le **PROMETTANT** s'engage à aviser le **BENEFICIAIRE** de tout changement d'assureur et de tout avenant au contrat précité.

DESTINATION DES LOTS – HORS SECTEUR PROTÉGÉ

Le présent contrat se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Etant ici précisé que toute référence dans les présentes à des textes relevant du secteur protégé, ne le serait qu'à titre conventionnel, la vente ayant lieu hors secteur protégé. Il est donc expressément convenu qu'en aucun cas le **BENEFICIAIRE** ne pourra invoquer l'application des règles du secteur protégé pour se prévaloir de ce statut.

*_*_*

EXPOSE

Le **PROMETTANT** précise, que la réalisation du programme envisagé, est subordonnée à sa faisabilité au plan juridique, technique et financier, l'obtention de toutes autorisations qui seraient requises, l'absence de recours des tiers et de recours administratif contre ces autorisations, la passation des conventions qu'il serait nécessaire ou utile de conclure avec le ou les voisins, ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

Le **PROMETTANT** entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de l'étude de sol,

de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

Le **BENEFICIAIRE** dûment informé du caractère éventuel de l'opération et du caractère prévisionnel des indications données sur la consistance de l'immeuble et la qualité de la construction si celle-ci est exécutée, déclare être intéressé par ce projet et désireux de bénéficier d'une réservation dans les conditions suivantes pour le cas où l'opération serait réalisée.

CECI EXPOSE il est passé à la régularisation d'un avant-contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

AVANT-CONTRAT DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT :

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les lots de copropriété ci-après désignés, considérés en leur état futur d'achèvement, tels qu'ils résultent des divers plans sus ou ci-après visés. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code civil.

Désignation et situation des locaux objet de l'avant-contrat de vente en état futur d'achèvement

COMMUNE DE PORNICHET (44380)

Avenue des Ecoles,

Dans un ensemble immobilier qui sera soumis au régime de la copropriété, à édifier sur un terrain d'une superficie d'environ 824 m² à prendre sur les parcelles suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	49	31 AV DES ECOLES	00 ha 23 a 11 ca
AL	331	LA VILLA HERIAIS	00 ha 12 a 41 ca

LE(S) FUTUR(S) LOT(S) DE COPROPRIETE SUIVANTS :

Dans le bâtiment unique, au premier étage, deux salles de garde.

Ce local sera livré conformément au descriptif de vente ci-annexé.

A ce(s) lot(s) seront affectés des tantièmes dans les parties communes générales et/ou spéciales à l'ensemble immobilier.

SURFACE - TOLERANCE

La surface approximative du lot vendu sera de quarante virgule soixante-neuf (40,69) mètres carrés hors éventuelle annexe, ainsi qu'il résulte du plan ci-annexé.

Il est convenu qu'une différence de moins de **trois pour cent (3%)** entre les superficies ou cotes exprimées dans les plans et celles définitives des locaux, sera tenue pour admissible et ne pourra fonder aucune réclamation.

En cas de pluralité de locaux de même nature compris dans la même vente, il y aura éventuellement compensation entre eux.

PLANS ET NOTICE TECHNIQUE

Un plan côté du local vendu, ainsi que les plans annexés au permis de construire sont annexés.

Etant ici précisé que les professions et/ou spécialités professionnelles qui pourraient apparaître sur les plans ci-annexés n'engagent aucunement le PROMETTANT et ne sont données qu'à titre indicatif.

Une notice technique descriptive indiquant les éléments d'équipements propres auxdits locaux, y compris les éléments mobiliers, est également annexée.

Seuls les plans de vente et la notice technique descriptive de vente feront foi pour le contrôle de la chose acquise concernant la distribution et l'équipement intérieur du lot.

Tout matériau, matériel ou fourniture convenu pourra être remplacé mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et prix si l'approvisionnement du chantier devient impossible, très difficile ou implique des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier.

PRIX

La vente si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix,
taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20%, de CENT CINQUANTE MILLE EUROS.....150.000,00 €

Soit :

- un prix hors taxe de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS.....125.000,00 €
 - auquel s'ajoute la TVA au taux actuellement en vigueur
 de 20,00%, soit VINGT-CINQ MILLE EUROS.....+ 25.000,00 €
Total150.000,00 €

Ce prix pourra faire l'objet d'une variation à la hausse d'un montant maximum de 2% du prix TTC pour le cas où une garantie financière d'achèvement bancaire serait exigée par les autres acquéreurs de l'espace santé.

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera exigible selon l'échelonnement suivant :

Avancement des travaux	Pourcentage décomposé	Pourcentage cumulé
Réservation	0%	0%
Achèvement des fondations	35%	35%
Achèvement de l'élévation des murs	20%	55%
Mise hors d'eau	25%	80%
Achèvement des cloisons intérieures	15%	95%
Livraison – remise des clefs	5%	100%

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement des travaux atteintes au jour de la signature de l'acte de vente, sont exigibles immédiatement lors de cette signature.

Les versements postérieurs à la vente effectués par le **BENEFICIAIRE** devront intervenir, au plus tard, dans les trente jours qui suivront la réception de la notification du stade d'avancement des travaux rendant exigible une nouvelle fraction du prix, directement sur le compte du programme immobilier ouvert dans une banque.

Ce délai écoulé, les sommes dues donneront lieu à une indemnité compensatrice, conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant dû dans son entier.

FRAIS

Le **BENEFICIAIRE** devra en outre, supporter les frais d'actes notariés et de ceux inhérents, le cas échéant, à la quote-part lui incombant dans les frais d'établissement du règlement de copropriété de l'immeuble et des dépôts de pièces du programme immobilier ou de l'association syndicale ainsi que des frais éventuellement occasionnés par le ou les prêteurs qu'il pourrait solliciter.

RECAPITULATIF DU COUT DE L'ACQUISITION

Prix de vente TTC.....	150.000,00 €
Estimation de la provision pour frais d'acte notarié	+ 3.500,00 €
Quote-part de frais dans l'établissement des dépôts de pièces du programme immobilier et du règlement de copropriété	<u>Mémoire</u>
Total sauf mémoire	153.500,00 €

DISPENSE DE VERSEMENT D'UN DEPOT DE GARANTIE

Le **PROMETTANT** dispense le **BENEFICIAIRE** de verser un quelconque dépôt de garantie à l'appui de son engagement d'acquiescer.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir pris connaissance des articles R. 261-28 à R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation conformément à l'article R. 261-27 dudit code et qui sont littéralement reproduits ci-après.

Article R. 261-28 : Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R. 261-29 : Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du **BENEFICIAIRE** dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des **BENEFICIAIRES** des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par **BENEFICIAIRE**.

Article R. 261-30 : Le **PROMETTANT** doit notifier au **BENEFICIAIRE** le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R. 261-31 : Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au **BENEFICIAIRE** :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du **PROMETTANT** dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus, ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;
- d) Si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le **BENEFICIAIRE** notifie sa demande de remboursement au **PROMETTANT** et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande."

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le prix de l'acquisition résultant des présentes sera financé sans recours direct ou indirect à un emprunt.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Absence de recours contre la délibération du conseil municipal du 2 avril 2025

La vente est soumise à la condition suspensive de l'absence de recours contre la délibération du Conseil Municipal du ++++ ayant décidé la présente acquisition.

Les présentes sont en conséquence conclues sous la condition suspensive de l'absence de recours contre ladite délibération devant le Tribunal Administratif.

A défaut, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions.

En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

1°- La vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles des locaux à **trois (3) pour cent** près.

2°- Les locaux seront transférés libres de tous droits réels.

3°- Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

4°- Le **PROMETTANT** s'engage à terminer les travaux et, pour ce faire, conservera la qualité de maître d'ouvrage.

A cet effet, il bénéficiera de tous pouvoirs les plus étendus pour notamment passer et faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, d'héberges, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative.

Tous ces actes seront faits par le **PROMETTANT** à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base sus visé.

5°- Le **PROMETTANT** sera tenu à l'égard du **BENEFICIAIRE** au cas de réalisation, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et 1792-4-1 du Code civil. Il ne sera tenu que des garanties dues par le PROMETTANT d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des article 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1642-1 et 1648a12 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ;			1646-1, 1792

- rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	et 1792-2 Code civil
--	--------	-----------	-------------------------

6°- Le BENEFICIAIRE aura la jouissance des locaux à lui vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente.

7°-Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.

Il supportera les taxes et droits de toutes natures exigibles pour le raccordement et branchement de l'immeuble aux différents réseaux publics ou étant donnés en concession.

DISPOSITIONS SUR L'ENVIRONNEMENT - DIAGNOSTICS

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **PROMETTANT** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS (ERPS)

Un Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) est annexé.

RADON

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq.m-3).

Conformément à la cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établies par l'IRSN, la ville de PORNICHET est classée en « potentiel de catégorie 1 ».

Une copie de cette cartographie est demeurée annexée.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.

CONSULTATION SITE GEORISQUES

Un rapport relatif à la situation du **BIEN** a été établi suivant les informations fournies par la base de données intitulée GEORISQUES (Site du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie). Ledit rapport est demeuré annexé aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir pris connaissance et vouloir faire son affaire personnelle des informations qu'il contient, renonçant ainsi à tous recours contre quiconque.

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

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

REALISATION DE LA VENTE

La signature de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement devra intervenir à l'étude KPC NOTAIRES, notaires associés à NANTES, 28 boulevard Guist'hau, avec la participation de Maître Jean-Baptiste LUCAS, notaire à LA BAULE ESCOUBLAC, 20, avenue Jean de Neyman, après réalisation de toutes les conditions suspensives, **et dans un délai de quarante (40) jours à compter de la réception par le BENEFICIAIRE du projet d'acte de vente.**

Dans tous les cas, la signature de l'acte authentique de vente interviendra au plus tard le 31 janvier 2026.

A titre conventionnel, le **PROMETTANT** notifiera au **BENEFICIAIRE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son offre de vente comportant les informations et documents suivants :

- le projet de l'acte de vente
- copie de l'état descriptif de division-règlement de copropriété dont dépendent les biens vendus
- un plan coté du ou des locaux vendus
- un plan des niveaux
- un plan masse de l'ensemble immobilier
- un exemplaire de la notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968

- une copie de la note de couverture de l'assurance ou une copie du contrat d'assurance Dommage-Ouvrages, constructeur non-réalisateur et tous risques Chantiers et une copie du certificat d'acquit des primes.

Faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir signé l'acte à la date fixée par le **PROMETTANT**, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **BENEFICIAIRE** huit jours à l'avance de se présenter aux jour et heure fixés à l'étude du notaire du **PROMETTANT**, le défaut de régularisation de l'acte rendant au **PROMETTANT** sa pleine et entière liberté.

Toutefois, au cas où le report de la date de signature à une date ultérieure serait accepté par le **PROMETTANT**, le prix total indiqué ci-après serait augmenté d'une indemnité compensatrice calculée prorata temporis au taux de 1% par mois, sauf renonciation unilatérale expresse du **PROMETTANT**.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ÉLECTRONIQUES

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

Le **BENEFICIAIRE** : Catherine POUVREAU <cpouvreau@mairie-pornichet.fr>

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la

constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne le dépôt de garantie s'il existe, celui-ci sera restitué aux ayants-droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

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

NEGOCIATION

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

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

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution du présent acte, les parties conviennent de s'en remettre aux Tribunaux judiciaires de NANTES qui sera seul compétent.

REMISE DE DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent contrat ainsi qu'une notice descriptive de la construction, conformément à l'article R. 261-25 du Code de la construction et de l'habitation et un plan des locaux constituant l'objet du présent acte.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR LE BENEFICIAIRE

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution du présent acte et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude KPC NOTAIRES, notaires associés à NANTES, 28 boulevard Guist'hau, chargée de la régularisation du présent acte.

REDACTION

Le présent acte a été préparé, rédigé et reçu par l'étude KPC NOTAIRES, notaires associés à NANTES, 28 boulevard Guist'hau.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction

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

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

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

*_*_*

FAIT à

Le

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de Maître Sandra COSSIN, notaire associé à NANTES (Loire-Atlantique), 28 boulevard Gabriel Guist'hau, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties et qui

apposera ci-après sa signature valant certification des signatures des parties comme étant effectivement les leurs.

Les présentes comprenant **DIX-NEUF (19) pages** et :

- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

PROJET