



Délibération

Envoyé en préfecture le 14/11/2018

Reçu en préfecture le 14/11/2018

Affiché le



ID : 017-211704150-20181107-2018_152STLOUIS-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 7 NOVEMBRE 2018

2018 - 152. SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE – APPEL A PROJET SITE SAINT LOUIS

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Etaient présents : 29

Jean-Philippe MACHON, Marie-Line CHEMINADE, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Dominique ARNAUD, Gérard DESRENTE, Bruno DRAPRON, Mélissa TROUVE, Christian BERTHELOT, Danièle COMBY, Jean ENGELKING, Christian SCHMITT, Caroline AUDOUIN, Philippe CREACHCADEC, Jacques LOUBIERE, Marylise MOREAU, Aziz BACHOUR, Erol URAL, Brigitte BERTRAND, François EHLINGER, Laurence HENRY, Philippe CALLAUD, Renée BENCHIMOL-LAURIBE, Serge MAUPOUET.

Excusés ayant donné pouvoir : 6

Claire CHATELAIS à Caroline AUDOUIN, Dominique DEREN à Marcel GINOUX, Brigitte FAVREAU à Laurence HENRY, Nicolas GAZEAU à Jean-Pierre ROUDIER, Josette GROLEAU à Serge MAUPOUET, Annie TENDRON à Philippe CREACHCADEC.

Secrétaire de séance : Madame Mélissa TROUVE

Date de la convocation : 31 octobre 2018.

Date d'affichage : 14 NOV. 2018

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-17415V0871 du 14 septembre 2018,

Vu la délibération n°2017-73 du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2017 relative au lancement d'un appel à projets relatif au Site Saint-Louis,

Vu la délibération n°2018-98 du Conseil Municipal en date 27 juin 2018 relative à l'ordre de classement des trois groupements candidats et désignation d'un lauréat – Appel à projet site Saint-Louis ;

Considérant qu'afin de renforcer l'attractivité de son centre-ville, la Ville de Saintes a engagé une réflexion sur la requalification du site de l'ancien Hôpital, et qu'il a donc été décidé de lancer un appel à projets, devant notamment porter sur un programme comportant notamment :

- des logements de haute qualité résidentielle,
- un hôtel de standing,
- une résidence pour personnes âgées,
- commerces de proximité et la restauration,



Considérant que Linkcity a été désigné lauréat dudit appel à projet et qu'ainsi, des discussions ont été engagées afin d'aboutir à un compromis de vente ;

Considérant que Linkcity a proposé de racheter le terrain pour un montant de 1 200 000 € afin notamment de réaliser le projet comportant des logements, un hôtel, des résidences senior et des services ;

Après consultation de la Commission « Gérer » du jeudi 25 octobre 2018 ;

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- sur l'approbation du compromis de vente annexé à la présente délibération,
- sur l'autorisation donnée au Maire ou à son représentant de signer tous documents afférents à cette affaire.

Il est demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur :

- le vote de la délibération à bulletin secret.

11 votes pour le bulletin secret sur 29 élus présents.

Conformément à l'article L. 2121-21 du code général des collectivités territoriales, « il est voté au scrutin secret :

1° Soit lorsqu'un tiers des membres présents le réclame ;

2° Soit lorsqu'il y a lieu de procéder à une nomination ou à une présentation. »

Plus du tiers des membres présents s'est prononcé favorablement pour le vote à bulletin secret, la délibération est votée à bulletin secret.

Le Conseil Municipal,

Après avoir voté à bulletin secret,

ADOpte à la majorité l'ensemble de ces propositions.

L'opération de vote a donné les résultats suivants :

Nombre de votants : 35

Nombre de suffrages déclarés blancs : 2

Nombre de suffrages exprimés : 28

Majorité absolue : 18

Pour l'adoption : 20

Contre l'adoption : 8

Abstentions : 5

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Jean-Philippe MACHON



En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
Le

A SAINTES (Charente-Maritime), 14, cours Reverseaux, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Olivier LANEUZE, soussigné, notaire au sein de la Société d'exercice libérale à responsabilité limitée dénommée « Olivier LANEUZE », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à SAINTES (17100), 14 Cours Reverseaux, Avec la participation de Maître Laurent PAOLI, notaire associé à PARIS, assistant l'ACQUEREUR,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE synallagmatique de vente des Biens Immobiliers sous Conditions Suspensives, à la requête des Parties ci-après.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 VENDEUR

La **Commune de SAINTES**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Charente-Maritime, domiciliée en l'hôtel de ville sis à SAINTES (17100) Square André Maudet, identifiée au SIREN sous le numéro 200 036 473 00011.

Représentée par Monsieur Jean-Philippe MACHON, agissant en qualité de maire de ladite commune et spécialement autorisé à réaliser la présente opération en vertu d'une délibération du Conseil municipal de ladite Commune en date du 2018 dont il est fait état plus amplement aux termes de l'Article 2.2.3 ci-après.

1.2 ACQUEREUR

La société dénommée **LINKCITY CENTRE SUD OUEST**, société en nom collectif, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 22 avenue Pythagore, identifiée au SIREN sous le numéro 378117659 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX.

Représentée par .

Les documents suivants sont annexés :

- original de la délégation de pouvoirs ci-dessus visée ;
- extrait kbis de la société délivré par le greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux ;
- certificat d'absence de procédure collective ouverte contre la société délivré par le greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux ;
- statuts de la société.

2. EXPOSE

Les Parties, préalablement à la Promesse, ont exposé ce qui suit.

2.1 SOMMAIRE - DEFINITIONS – INTERPRETATION

2.1.1 Sommaire

Dans un premier temps, il est établi le sommaire du présent acte ainsi qu'il

suit.

Table des matières

1. IDENTIFICATION DES PARTIES.....	1
1.1 VENDEUR	1
1.2 ACQUEREUR.....	1
2. EXPOSE.....	1
2.1 SOMMAIRE - DEFINITIONS – INTERPRETATION	1
2.1.1 Sommaire	1
2.1.2 Définitions	5
2.1.3 Interprétation – Informations – Equilibre – Confidentialité.....	8
2.2 PROCEDURE D'APPEL A PROJETS LANCEE PAR LA VILLE DE SAINTES.....	10
2.2.1 Règlement de consultation.....	10
2.2.2 Désignation du lauréat	13
2.2.3 Délibération du conseil municipal de la Commune de SAINTES	13
2.3 DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION	13
2.4 DROIT DE PROPRIETE DES TERRAINS	15
2.5 CONDITIONS D'OCCUPATION ACTUELLE DES BIENS IMMOBILIERS.....	15
2.6 DOMANIALITE DES BIENS IMMOBILIERS	16
2.7 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE CONSTRUCTION A OBTENIR PAR L'ACQUEREUR DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION.....	17
2.7.1. Etude d'impact - R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement	17
2.7.2 Permis de construire dans le cadre du Programme de Construction.....	19
2.8 ORGANISATION JURIDIQUE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION	20
2.8.1 Etat Descriptif de Division Volumétrique.....	20
2.8.2 Association Foncière Urbaine Libre.....	20
3. OBJET DU CONTRAT	21
3.1 PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE.....	21
3.2 QUOTITES OBJET DE LA PROMESSE	21
4. IDENTIFICATION DES BIENS IMMOBILIERS.....	21
4.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS.....	21
4.2 DIVISION PRIMAIRE	23
4.3 LIMITES DE PROPRIETE ET BORNAGE DU TERRAIN	23
4.4 EFFET RELATIF - REFERENCES DE PUBLICATION	24
5. TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE.....	24
5.1 TRANSFERT DE PROPRIETE	24
6. DELAI – REALISATION DE LA VENTE	25
6.1 DELAI	25
6.2 REALISATION DE LA VENTE.....	27
7. PRIX DE VENTE	29
7.1 MONTANT DU PRIX DE VENTE.....	29
7.2 MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE.....	30
8. CLAUSE PENALE – DEPOT DE GARANTIE – CAUTION BANCAIRE SOLIDAIRE – POSSIBILITE DE VERSEMENT DE NUMERAIRE EN SUBSTITUTION	30
8.1 CLAUSE PENALE	30
8.2 DEPOT DE GARANTIE EN NUMERAIRE ET CAUTION BANCAIRE SOLIDAIRE.....	31

8.2.1 Versement d'un dépôt de garantie en numéraire de 5 % du Prix de Vente hors TVA	31
8.2.2 Remise d'une caution bancaire solidaire d'un montant égal à 5 % du Prix de Vente hors TVA	31
8.2.3 Difficultés entre les Parties	32
8.2.4 Décharge	32
8.2.5 Acceptation de sa mission par le séquestre	32
9. « CONDITIONS SUSPENSIVES	32
9.1 Principe	32
9.2 Partie bénéficiaire des Conditions Suspensives	33
9.3 Délai de réalisation des Conditions Suspensives	33
9.4 Désignation des Conditions Suspensives	33
9.4.1 Droits de préemption	33
9.4.2 Délibérations du conseil municipal de la Ville devenues définitives	34
9.4.3 Situation hypothécaire	34
9.4.4 Origine de propriété trentenaire	34
9.4.5 Documents organiques – Cahier des charges	34
9.4.6 Servitudes conventionnelles	35
9.4.7 Permis de construire définitif valant division et démolition	35
9.4.8 Fouilles archéologiques	36
Archéologie préventive - Vestiges immobiliers archéologiques	36
Archéologie préventive	37
Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement	37
9.4.9 Etude de sol environnementale	39
9.4.10. Fondations spéciales	40
9.4.11 Plan de prévention des risques	41
9.4.12 Diagnostic « Amiante » et « Plomb » avant travaux	41
9.4.13. Absence d'installation classée pour la protection de l'Environnement	42
9.4.14. Loi sur l'eau	42
9.4.15. Commercialisation du Programme de Construction	43
9.4.16. Stipulations communes aux Articles 9.4.15.1 à 9.4.15.4	45
9.5. Clause de rencontre	46
9.6. Autorisations particulières données par le Vendeur à l'Acquéreur	46
10. CONDITIONS GENERALES DES VENTES EN CAS DE REALISATION	47
10.1. Garantie d'éviction	47
10.2. Etat du Terrain	47
10.3. Contenance	47
10.4. Servitudes	47
10.5. Impôts et charges	47
10.6. Assurances	48
10.7. Contrat de prestation de services, d'affichage ou d'antennes-relais	48
10.8. Procédures	48
10.9. Injonctions	49
10.10. Contrats de fourniture de fluides, de maintenance et d'entretien	49

10.11. Raccordement aux réseaux	49
10.12. Infrastructures	50
11. CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION RESULTANT DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES	50
11.1. Etat des risques et pollutions	50
11.1.1. Règles générales	50
11.1.2. Etat des risques et pollution	51
11.1.3. Absence de sinistre	51
11.2. Protection de l'environnement – santé publique	51
11.2.1. Rappel de textes	51
11.2.2. Obligation générale d'élimination des déchets	52
11.2.3. Déclarations du Vendeur au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement	53
11.2.4. Déclaration du Vendeur au titre de son obligation d'information générale	53
11.2.5. Bases de données environnementales	54
11.2.6. Transformateur électrique	54
11.3. Dossier de diagnostics techniques	55
11.3.1. Amiante (diagnostic avant Vente)	55
11.3.2. Plomb (diagnostic avant Vente)	55
11.3.3. Etat parasitaire	55
11.3.4. Diagnostic de performance énergétique	56
12. DECLARATIONS PAR LE VENDEUR CONCERNANT LES TERRAINS	56
13. GESTION DES BIENS IMMOBILIERS ENTRE LA PROMESSE ET LA DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	57
14. STIPULATIONS DIVERSES	57
14.1. Déclarations sur la capacité des Parties	57
14.2. Enregistrement – Publicité foncière	57
14.3. Régime fiscal de la Vente	58
14.3.1. Concernant l'Acquéreur	58
14.3.2. Concernant le Vendeur	58
14.4. Election de domicile	59
14.5. Absence de délai de rétractation	59
14.6. Non application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation	60
14.7. Faculté de substitution	60
14.8. Frais	61
14.9. Mention légale d'information	61
14.10. Affirmation de sincérité	61
14.11. Certification d'identité	61
14.12. Liste des Annexes	61
RENVOIS	62

2.1.2 Définitions

Au présent acte, les mots et expressions commençant par une majuscule auront le sens suivant :

Acte Authentique de Vente ou **Vente** : désigne l'acte authentique de vente qui constatera la vente des Biens Immobiliers à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives.

Annexes : désigne une annexe du présent acte.

Article : désigne un article du présent acte.

Acquéreur : désigne la société dénommée LINKCITY CENTRE SUD OUEST, dont la comparution figure à l'Article 1.2.

Conditions Suspensives : désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est notamment consentie, telle qu'elles sont énoncées à l'Article 0.

Biens Immobiliers ou **Terrain(s)** : désigne l'ensemble immobilier objet des présentes, constitué de trois (3) tènements fonciers distincts, à détacher de parcelles de plus grande importance, tous situés sur la commune de SAINTES (Charente Maritime), sur lesquels sont édifiés divers bâtiments qui pour certains seront démolis et pour d'autres réhabilités, le tout dans le cadre du Programme de Construction. Une désignation plus précise des Biens Immobiliers figure à l'Article 0.

Date de Signature : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte Authentique de Vente.

Dossier d'Informations : désigne l'ensemble des documents mis par l'une des Parties à la disposition de l'autre Partie, de ses conseils éventuels et de son notaire, préalablement à la Promesse pour leur permettre de réaliser l'analyse et les investigations nécessaires dans le cadre des présentes, dont la liste est visée à l'Article 0.

Frais : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les émoluments et honoraires de notaire, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente et notamment par la signature de la Promesse et de l'Acte Authentique de Vente.

Jour ou **Jour Calendaire** : désigne tout jour de la semaine.

Jour Ouvré : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal.

Etant précisé, pour chacune des deux définitions ci-dessus, que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des

présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Partie : désigne soit le Vendeur soit l'Acquéreur.

Parties : désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur.

Prix de Vente : désigne le prix de vente des Biens Immobiliers convenu entre les Parties, tel qu'il est arrêté dans la Promesse à l'Article 7.

Programme de Construction : désigne l'ensemble immobilier qu'envisage d'édifier et/ou de réhabiliter l'Acquéreur sur le Terrain, en cas de signature de l'Acte Authentique de Vente.

Promesse : désigne la présente promesse synallagmatique de vente des Terrains, en ce compris les Annexes.

Vendeur ou **Commune** ou **Ville** : désigne la commune de SAINTES, dont la comparution figure à l'Article 1.1.

Surface Habitable : désigne la surface habitable résultant de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées par extrait :

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. »

« Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, logements communs et autres dépendances des logements, ni des parties de logements d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. ».

Surface de Plancher : désigne la surface de plancher résultant de l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme, en vigueur le jour de la délivrance du permis de construire, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

2.1.3 Interprétation – Informations – Equilibre – Confidentialité

2.1.3.1 Interprétation

La Promesse intéresse les personnes dénommées ci-dessus et les Biens Immobiliers ci-après identifiés et caractérisés.

Les Parties confirment l'exactitude des indications figurant en tête des présentes concernant leur comparution et déclarent jouir, chacune en ce qui la concerne, de la plénitude de leurs droits et capacité et qu'il n'existe aucun empêchement à la conclusion tant de la Promesse que de la Vente susceptible de résulter de la présente convention.

Les Parties déclarent que les conventions contenues dans le présent exposé font partie intégrante de la Promesse comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

Les Parties déclarent expressément que l'ensemble des Annexes forme un tout indissociable avec la Promesse elle-même.

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

Par exception, les termes du projet qu'a présenté le Vendeur, dans le cadre de l'appel à projet visé à l'Article 2.2 ci-après, sur la base duquel celui-ci a été désigné lauréat de cette mise en concurrence primeront sur les termes de la Promesse en cas de contradiction.

Jusqu'à la Date de Signature, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse. Postérieurement à cette date, leurs relations seront régies par les stipulations de l'Acte Authentique de Vente.

2.1.3.2 Obligation d'information – Dossier d'Informations

Dans la perspective de la conclusion de la Vente, les Parties déclarent qu'elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil.

A ce titre, chacun des Parties affirme avoir porté à la connaissance de l'autre toutes les informations dont elle disposait conformément à l'article 1112-1 du Code civil.

Cette obligation de bonne foi et d'information s'est matérialisée, concernant le Vendeur, par la mise à la disposition de l'Acquéreur et de ses conseils, notamment au moyen d'envois de courriers et de mails successifs, d'un ensemble de documents et informations relatifs à l'opération.

A ce titre, l'Acquéreur a organisé une base de données électronique permettant aux Parties et à leurs conseils de prendre connaissance du Dossier d'Informations constitué de bonne foi avant la signature des Présentes.

Les Parties déclarent :

- que le Dossier d'Informations est constitué de l'ensemble des pièces recensées dans la liste ci-annexée ;
- avoir intégré dans le Dossier d'Informations les pièces en leurs possession susceptibles d'avoir une incidence sur la Promesse et la Vente à régulariser ainsi que sur le projet porté par l'Acquéreur et, notamment, le Programme de Construction.

2.1.3.3 Equilibre du contrat

Les Parties déclarent que la Vente a été précédée de l'envoi de projets dont les conditions particulières et générales ont été librement négociées entre elles.

A ce titre, elles rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants est soit contre balancé par une ou plusieurs autres dispositions soit dû aux spécificités des Biens Immobiliers et du Programme de Construction.

Aussi, les Parties considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu ce contrat de gré à gré, aucune clause ne créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations de chacune d'entre elles.

2.1.3.4 Résolution – Imprévision

De convention spéciale entre les Parties, celles-ci renoncent à la faculté de mettre en œuvre, à compter de la Date de Signature, les dispositions figurant aux articles 1195, 1221, 1222 alinéa 1er et 1223 du Code civil et à se prévaloir d'une disproportion manifeste pour s'exonérer de l'article 1221 du Code civil.

En outre, elles renoncent également, toujours à compter de la Date de Signature, à la mise en œuvre des articles 1224 à 1230 du Code civil et au prononcé de la résolution de la Vente en Etat Futur d'Achèvement par un autre moyen que la délivrance d'une décision de justice.

Les Parties déclarent, en outre, qu'en cas de réalisation, la Vente en Etat Futur d'Achèvement ne relèvera d'aucun groupe de contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération au sens de l'article 1186 du Code civil, de sorte qu'elle sera indépendante, sur le plan de la validité et de l'exécution de tout autre contrat

2.1.3.5 Confidentialité

Le notaire soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'article 1112-2 du Code civil :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions de droit commun. ».

Les Parties déclarent que les informations qu'elles se sont communiquées lors des négociations n'ont pas un caractère confidentiel.

Ainsi, à titre particulier, certaines stipulations de la Promesse, notamment les Conditions Suspensives, pourront être portées à la connaissance des Acquéreurs du Programme de Construction au moyen d'une reprise littérale le cas échéant.

2.2 PROCEDURE D'APPEL A PROJETS LANCEE PAR LA VILLE DE SAINTES

La Ville de SAINTES a lancé un appel à projets concernant un tènement foncier situé sur la commune dénommée « Site Saint Louis », ancienne friche hospitalière en position belvédère au-dessus de la ville-basse constituant le centre-ville historique.

2.2.1 Règlement de consultation

Ladite collectivité a établi un règlement de consultation au cours du mois de novembre 2017 duquel il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« .../... »

Présentation du site Saint Louis et de ses abords

Le site Saint-Louis est une ancienne friche hospitalière en position belvédère au-dessus de la ville-basse - le centre-ville historique - autour duquel s'organisent la vie commerçante et l'animation de la cité. Il se développe sur 4,6 ha et témoigne de l'histoire urbaine, architecturale et sociale de la ville et de son territoire. En effet, le site Saint-Louis a toujours eu des fonctions fortes et symboliques : hier lieu de pouvoir, militaire, de santé, il s'agit aujourd'hui d'y créer un lieu de vie, un nouveau quartier de ville à l'interface entre le « haut » et le « bas », une nouvelle pièce urbaine à destination des saintais et des touristes.

Implanté à proximité de hauts lieux historiques et emblématiques de la ville (Arènes, Basilique Saint-Eutrope, Cathédrale Saint-Pierre), le site constitue véritablement le chaînon manquant dans le parcours touristique saintais, avec comme nouveau point d'intérêt le patrimoine remarquable in situ : la Maison du Gouverneur et le parc du belvédère et ses vues imprenables sur la ville, ses monuments et le grand paysage Saintonge.

Bordé par des limites bien marquées (falaises à l'est et sud, EPHAD au nord et place du 11 novembre à l'ouest), l'accessibilité au site apparaît aujourd'hui contrastée et résulte d'une réalité à la fois urbaine et physique. En effet, si l'accès depuis le cours Reversaux et la place du 11 Novembre (ville-haute) est aisé, notamment par la présence de deux points d'entrée généreux, la progression depuis la ville-basse est plus contrainte : les ruptures liées au relief abrupte et à l'exiguïté des cheminements piétons contraignent l'accessibilité, notamment pour les personnes âgées et à mobilité réduite.

Fort de ces constats, la Ville souhaite aujourd'hui tirer parti du site, de son potentiel exceptionnel, afin de construire un quartier de ville durable et prestigieux, symbole de l'histoire et d'une attractivité renouvelée pour la ville de Saintes.

Caractéristiques Physiques et patrimoniales

Le site Saint-Louis correspond à l'ancien promontoire historique de la citadelle médiévale, ancienne place forte de la ville. Par contraste avec le centre-ville minéral, les falaises végétalisées bordant le périmètre forment un prolongement du vallon des Arènes. Le relief actuel du site est le résultat de remaniements effectués à différentes périodes. Les façades est et sud sont caractérisées par la présence, au pied, de nombreuses cavités, carrières créées par l'homme. Elles ont été pour l'essentiel comblées de béton il y a quelques années afin d'éviter les affaissements sur site. Par endroit, des jardins en terrasse s'échelonnent progressivement jusqu'en pied de falaise, face aux résidences privées du centre.

Bien que situé à l'intérieur des remparts médiévaux, ce site n'était pas construit à la fin de l'époque médiévale. Quelques constructions militaires ponctuelles voient le jour au 17ème siècle, mais ce site militaire se transforme vite en site hospitalier et se densifie dans la seconde moitié du 20ème siècle. Cette vocation perdure jusqu'au début du 21ème siècle. Malgré les nombreuses restructurations au cours du temps, quelques bâtiments remarquables persistent et doivent être préservés pour témoigner d'un passé singulier, profondément ancré dans le cœur des habitants : Maison du Gouverneur, Salle des commissions, Internat-aumônerie, bâtiment de hémodialyse.

Caractéristiques Juridiques (PLU / Autres documents ou zonages réglementant le site...)

Les qualités naturelles et patrimoniales du centre historique et plus particulièrement du site Saint-Louis sont protégées et réglementées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au PLU en vigueur.

En complément de la protection du cœur de ville, Saintes s'est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) permettant de préserver les caractéristiques urbaines propres du centre, notamment celles du XIXème siècle, ainsi que le patrimoine vernaculaire des hameaux et le patrimoine naturel des espaces libre du territoire.

2 - Les attentes de la Ville

Afin de renforcer l'attractivité de son centre-ville, la Ville de Saintes a engagé une réflexion sur la requalification du site de l'ancien Hôpital.

Ce projet de requalification doit contribuer :

- à renouveler l'image de la ville,*
- à assurer son rayonnement,*
- à renforcer l'attractivité de son centre-ville,*
- à réinventer les mobilités est-ouest*
- à renouveler son offre en matière de logements, de commerces, d'hôtellerie de manière qualitative.*

La Ville de Saintes souhaite une mise en œuvre opérationnelle rapide du projet formalisé.

(...)

4 – organisation de la consultation

La consultation est organisée en deux phases distinctes :

La phase 1 dite « de candidature » visant à sélectionner 3 équipes autorisées à participer à la phase 2. Cette phase 1 est réalisée.

La phase 2 dite « d'offre » vise à sélectionner l'équipe lauréate qui sera retenue sur la base d'un projet urbanistique et architectural, d'une offre financière et de garantie quant à l'intensité de l'engagement de l'équipe lauréate.

La phase offre comprend plusieurs étapes :

- la remise d'une offre initiale ;*
- des échanges avec la collectivité (auditions, courriers, ...);*
- la remise d'une offre finale.*

La Ville de Saintes se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

.../... ».

Le règlement de consultation précise la formalisation et le contenu du dossier d'offre remis par chacune des équipes candidates, devant faire apparaître les propositions du candidat et comporter au minimum, dans l'ordre, l'intitulé de chacun des chapitres stipulés à l'article 5.1 de ce règlement.

Le règlement de consultation stipule également des critères de sélection des offres affectées de coefficients de pondération.

2.2.2 Désignation du lauréat

Le comité de pilotage prévu aux termes du règlement de consultation a établi un classement des offres et sélectionné l'équipe lauréate, l'Acquéreur a été informé de sa désignation par lettre recommandée avec avis de réception le 20 juillet 2018.

Une copie de cette lettre est demeurée ci-annexée après mention.

2.2.3 Délibération du conseil municipal de la Commune de SAINTES

Aux termes d'une délibération en date du [_____] référencée [_____] , le conseil municipal de la Commune de SAINTES a décidé :

- de valider le choix du lauréat sélectionné par le comité de pilotage ;
- d'habiliter Monsieur le maire à signer la Promesse ;
- [_____]

Le représentant de la Commune déclare :

- que cette délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie le [_____] portée au recueil des actes administratifs et a été transmise en préfecture le [_____] ;

- que cette délibération n'a fait l'objet ni d'un recours, ni d'un retrait, ni d'un déféré préfectoral ;

- que le délai de deux mois prévu par L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'étant pas expiré, cette délibération est devenue exécutoire mais n'est pas devenue définitive.

Une copie de cette délibération est ci-annexée.

Le caractère définitif de cette délibération constitue une Condition Suspensive visée à l'Article 0.

Cette délibération a été précédée d'un avis délivré par la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) en date du [_____] conformément aux dispositions de l'article L 2241-1 alinéa 3 du Code général des collectivités territoriales. Une copie de cet avis est ci-annexée.

2.3 DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

En cas de signature de l'Acte Authentique de Vente, l'Acquéreur réalisera, sur l'emprise des Terrains, le Programme de Construction suivant :

- la réhabilitation de partie des bâtiments actuellement y édifiés ;
- et l'édification d'un ensemble immobilier ;

Le tout représentant une Surface de Plancher globale prévisionnelle de 13.500 m² environ, comprenant :

- Un programme d'environ cent quarante-huit (148) logements collectifs dont :
 - Cinquante-huit (58) logements de qualité dans le cadre d'une réhabilitation du site existant pour une Surface de Plancher d'environ 3.428 m². Ces logements seront vendus soit en accession libre à la propriété soit dans le cadre d'un programme

de travaux de restauration dans le cadre du dispositif dit « Loi Malraux » prévu à l'article 199 ter viciés du Code général des impôts,

- Et quatre-vingt-dix (90) logements au sein d'une résidence services destinées aux séniors d'une Surface de Plancher d'environ 5.042 m² ;

En ce qui concerne les cinquante-huit (58) logements sus-visés, le groupe France Pierre Patrimoine prévoit la programmation ci-dessous, celle-ci restant toutefois susceptible d'évoluer au cours de l'instruction du permis de construire.

Typologie de logements	Surface habitable moyenne	Surface habitable totale
6 T1	25 m ²	156 m ²
26 T2	48 m ²	1 248 m ²
26 T3	93 m ²	1 638 m ²
68 logements	Surface habitable globale	3 042 m²

En terme de circuits de commercialisation, le groupe France Pierre Patrimoine confiera à une agence immobilière de Saintes la commercialisation en grille ouverte de l'ensemble des lots de sorte que les Saintais puissent accéder à l'offre en résidence principale.

En parallèle, les circuits de distribution à destination des investisseurs commercialiseront les lots dans le cadre de la loi Malraux.

Il n'est pas prévu d'allotement spécifique à l'un ou l'autre circuit.

- un hôtel d'environ 2.700 m² de Surface de Plancher (incluant les surfaces ci-après) qui devra répondre aux normes hôtelières 4* en vigueur à ce jour conformément à l'arrêté du 27 janvier 2016 modifiant l'arrêté du 23 décembre 2009 fixant les normes et la procédures de classement des hôtels de tourisme, de soixante-dix (70) chambres, complété par un espace de vie avec un bar en rooftop d'environ 100 m² de Surface de Plancher, un espace bien-être (soins, spa) d'environ 120 m² de Surface de Plancher situé au rez-de-chaussée et ouvert au public, une salle de conférence d'environ 100 m² de Surface de Plancher accessible au public extérieur à l'hôtel ;
- Un restaurant gastronomique d'environ 500 m² de Surface de Plancher au sein de l'ancienne chapelle ;

- des locaux d'activités commerciales au rez-de-chaussée de la résidence services pour séniors d'une Surface de Plancher d'environ 647 m² ;
- une crèche d'une Surface de Plancher d'environ 300 m² et un jardin au rez-de-chaussée de la résidence services pour séniors ;
- une maison de santé d'une Surface de Plancher d'environ 600 m² s'insérant dans le bâtiment dit « Hémodialyse » de l'ancien hôpital qui fera au préalable l'objet d'une réhabilitation ;
- et des espaces aménagés destinés à être ouverts au public.

Il sera réalisé également du stationnement conformément à l'offre formulée par l'Acquéreur et répondant à la réglementation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comme l'a validé la Mairie de Saintes :

- environ cent-sept (107) places de stationnement pour véhicules automobiles sur un (1) niveau de sous-sol ;
- et environ quatre-vingt-quinze (95) places de stationnement pour véhicules automobiles en aérien réparties sur le périmètre du Terrain.

L'Acquéreur précise que cette description du Programme de Construction est susceptible d'évolutions et/ou de modifications, notamment à l'occasion de la conception du dossier de demande de permis de construire, lesquelles seront portées à la connaissance des services de la Mairie.

S'agissant du projet de pavillon culturel, la réalisation de cet élément optionnel du programme de construction est laissée à la libre appréciation de l'Acquéreur quant à son développement et, s'il était effectivement réalisé, l'Acquéreur aura toute liberté quant à sa destination ; seules la structure et l'architecture du bâti proposé devront être respectés.

2.4 DROIT DE PROPRIETE DES TERRAINS

La Commune de SAINTES détient la pleine propriété des Biens Immobiliers par suite des actes visés à l'Article 4.5.

2.5 CONDITIONS D'OCCUPATION ACTUELLE DES BIENS IMMOBILIERS

Les Biens Immobiliers sont actuellement libres de toute location ou occupation. Le maintien de cette situation, pour l'ensemble des Biens Immobiliers, au jour de la Date de Signature, constitue un paramètre essentiel de l'engagement de l'Acquéreur aux présentes.

Le Vendeur déclare qu'il envisage d'utiliser tout ou partie des Biens Immobiliers de façon très ponctuelle pour permettre le déroulement d'évènements culturels ou sportifs. Outre le fait qu'une telle utilisation ne pourra plus être envisagée dès lors que la désaffectation aura été constatée dans les termes de l'Article 2.6 ci-après, le Vendeur s'engage à obtenir de l'Acquéreur son autorisation expresse préalablement à toute organisation d'un tel évènement.

2.6 DOMANIALITE DES BIENS IMMOBILIERS

Le Vendeur déclare que :

- Les Biens Immobiliers relevaient antérieurement de son domaine public, en application des dispositions de l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, soit du fait de l'affectation à l'usage direct du public de certains ouvrages et/ou emprises, soit en considération de l'affectation à un service public d'autres emprises et/ou ouvrages lesquels avaient fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ;
- Suivant décision du conseil municipal de la Commune de SAINTES en date du [____], il a été prononcé le déclassement par anticipation des Biens Immobiliers en application des dispositions prévues à l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques ;
- la Commune de SAINTES s'oblige à prendre les mesures nécessaires pour assurer la désaffectation des Biens Immobiliers préalablement à la Date de Signature ;
- Une fois la désaffectation intervenue, pour assurer la pérennité de cette situation de fait et maintenir ladite emprise dans le domaine privé de la Commune jusqu'à la signature de l'Acte Authentique de Vente, le Vendeur s'engage à ce qu'il soit pris les mesures nécessaires pour empêcher de manière permanente l'accès aux Biens Immobiliers et que cette situation soit constatée au moyen d'un procès-verbal établi par huissier de justice.
- En outre, une fois la désaffectation des Biens Immobiliers opérée et constatée, ils ne devront faire l'objet d'aucune réaffectation à l'usage du public ou à un service public en référence à l'article L. 2111-1 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques, de façon à demeurer dans le domaine privé de la Commune de SAINTES jusqu'à l'Acte Authentique de Vente.

2.7 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE CONSTRUCTION A OBTENIR PAR L'ACQUEREUR DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

2.7.1. Etude d'impact - R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement

Dans le cadre de l'application du décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou aménagement, le Programme de Construction est soumis à la procédure d'examen au cas par cas, comme entrant dans la catégorie 39° de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement modifié par le Décret n°2017-1039 du 10 mai 2017, savoir :

Rubriques	Etude d'impact systématique	Dispositif du « cas par cas »
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	<p>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m².</p> <p>b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².</p>	<p>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10000 et 40 000 m².</p> <p>b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10000 et 40 000 m².</p>

Rubrique 39

Compte tenu de la Surface de Plancher qui sera réalisée sur le site saint louis (surface de plancher comprise entre 10.000 et 40.000 m²), l'Acquéreur sera soumis au dispositif du cas par cas.

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispose d'un délai de trente-cinq (35) jours à compter de la réception du formulaire

complet pour informer, par décision motivée, le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage de la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact. L'absence de réponse au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une étude d'impact.

Le cas échéant, l'Acquéreur fera établir une étude d'impact prévue par l'article R. 122-5 du Code de l'environnement dont un exemplaire avec ses annexes sera joint au dossier de demande de permis de construire visé ci-dessous.

Cette étude d'impact comportera des inventaires faunistiques et floristiques. Si le Programme de Construction avait un impact sur l'un et/ou l'autre de ces deux volets, il ne devra pas être imposé à l'Acquéreur de mesures de suppression, de réduction ou de compensation d'impact qui porterait atteinte à tout ou partie du Programme de Construction ou aurait une incidence sur l'équilibre financier de l'opération.

L'étude d'impact sera soumise à l'avis de l'autorité environnementale sur le Programme de Construction dans les conditions figurant à l'article R 122-7 du Code de l'environnement ci-dessous littéralement rapportées :

« .../...

I. - L'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation du projet transmet pour avis le dossier comprenant l'étude d'impact et le dossier de demande d'autorisation aux autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1. Outre la ou les communes d'implantation du projet, l'autorité compétente peut également consulter les collectivités territoriales et leurs groupements intéressés au regard des incidences environnementales notables du projet sur leur territoire.

Lorsque le ministre chargé de l'environnement a pris la décision de se saisir de l'étude en application du 3° du II de l'article L. 122-3, le préfet lui adresse le dossier comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation.

II. - L'autorité environnementale, lorsqu'elle tient sa compétence du I ou du II de l'article R. 122-6, se prononce dans les trois mois suivant la date de réception du dossier mentionné au premier alinéa du I et, dans les autres cas, dans les deux mois suivant cette réception. Ce délai est fixé à deux mois pour les collectivités territoriales et leurs groupements. L'avis de l'autorité environnementale, dès son adoption, ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai, est mis en ligne sur internet.

L'autorité compétente transmet, dès sa réception, les avis des autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 au maître d'ouvrage. Les avis ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai est joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

III. - Les autorités environnementales mentionnées à l'article R. 122-6 rendent leur avis après avoir consulté :

- le ou les préfets de département sur le territoire desquels est situé le projet, au

titre de leurs attributions dans le domaine de l'environnement ;

- le ministre chargé de la santé si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au-delà du territoire d'une seule région et le directeur général de l'agence régionale de santé pour les autres projets ;

- le cas échéant, le préfet maritime au titre des compétences en matière de protection de l'environnement qu'il tient du décret n° 2004-112 du 6 février 2004 relatif à l'organisation de l'action de l'Etat en mer ; le cas échéant, outre-mer, le représentant de l'Etat en mer mentionné par le décret n° 2005-1514 du 6 décembre 2005 susvisé relatif à l'organisation outre-mer de l'action de l'Etat en mer.

Sans préjudice des dispositions de l'article R. 423-59 du code de l'urbanisme, les autorités disposent d'un délai d'un mois à compter de la réception du dossier pour émettre leur avis. En cas d'urgence, l'autorité environnementale peut réduire ce délai sans que celui-ci ne puisse être inférieur à dix jours. En l'absence de réponse dans ce délai, les autorités consultées sont réputées n'avoir aucune observation à formuler.

.../... ».

Le cas échéant, l'étude d'impact sera mise à disposition du public par voie électronique dans les conditions prévues à l'article L 122-1 VI du Code de l'environnement et donnera lieu à l'ouverture d'une enquête publique prévue à l'article L. 123-2 du même Code.

2.7.2 Permis de construire dans le cadre du Programme de Construction

L'Acquéreur déposera, auprès des services instructeurs de la mairie de SAINTES, un dossier de demande de permis de construire, en vue de l'édification/réhabilitation du Programme de Construction, valant le cas échéant démolition partielle et/ou division au sens de l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article R. 442-1 d) du Code de l'urbanisme, les ventes en état futur d'achèvement des différentes parties du Programme de Construction, constitueront des opérations de division foncière en vue de l'implantation de bâtiments et ne seront pas constitutives d'un lotissement et ne seront soumises ni à déclaration préalable, ni à permis d'aménager :

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

*d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R*431-24 ».*

Seront notamment joints au dossier de demande de permis de construire :

- un plan de division du terrain d'assiette (pièce PC 32) ;

- des statuts d'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) (pièce PC 33).

Le plan PC32 permettant de distinguer :

- un lot, correspondant au terrain d'assiette des bâtiments de logements en accession libre à la propriété ou faisant l'objet de travaux de restauration dans le cadre du dispositif dit « Loi Maraux » prévu à l'article 199 ter viciés du Code général des impôts, dont les ouvrages feront l'objet de mutation à titre onéreux : il s'agit des logements dans les bâtiments réhabilités ;

- chacun des lots formant l'assiette des bâtiments destinés à être vendus en bloc en leur état futur d'achèvement au profit d'investisseurs uniques, savoir :

- * résidence services pour séniors ;
- * Crèche ;
- * Commerces ;
- * hôtel ;
- * maison de santé.

- chacun des lots correspondant à l'emprise dont la propriété sera transférée en pleine propriété à la Ville de SAINTES en application des dispositions des articles R 431-24 et R 442-8 du Code de l'urbanisme), savoir :

- * voiries ;
- * et espaces verts.

Les Parties conviennent que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ci-dessus, elles régulariseront entre elles une convention de transfert laquelle devra prendre en considération un cahier des charges devant être transmis par la Ville et qui sera élaboré par les services concessionnaires.

Cette convention ne pourra être conclue qu'après délibération du conseil municipal validant le projet.

L'autorisation sera, en cas de délivrance, affichée sur les Terrains et en Mairie et transmise en Préfecture ; elle devra avoir acquis un caractère exécutoire et définitif par absence de recours, décision de retrait ou de déféré préfectoral.

Une Condition Suspensive est prévue à cet effet à l'Article 9.4.7.

2.8 ORGANISATION JURIDIQUE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

2.8.1 Etat Descriptif de Division Volumétrique

Compte tenu des imbrications, superpositions, et multiplicités des affectations, il sera mis en place un Etat descriptif de division volumétrique permettant de distinguer les différentes natures d'ouvrage et de les vendre séparément sans partie commune.

Les plans, cahiers des charges, et les servitudes à constituer seront élaborés par le géomètre expert.

2.8.2 Association Foncière Urbaine Libre

En considération de la mise en place d'un état descriptif de division volumétrique, dès lors qu'il sera constaté la présence d'équipements d'intérêt collectif, il sera constitué les statuts d'une AFUL dont les membres seront les co-

volumiers. Cette AFUL aura pour objet principal d'assurer la gestion des servitudes entre volumes.

* * * * *

3. OBJET DU CONTRAT

3.1 PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le Vendeur s'engage irrévocablement à vendre, sous les seules charges et conditions des présentes, les Biens Immobiliers, à l'Acquéreur, qui s'engage irrévocablement à l'acquérir.

La présente promesse synallagmatique de vente lie les Parties de manière irrévocable, conformément aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, sous réserve toutefois de la réalisation des Conditions Suspensives figurant à l'Article 0.

Néanmoins, les Parties conviennent que, par dérogation aux dispositions de l'article 1583 du Code civil et nonobstant la réalisation desdites Conditions Suspensives, le transfert de propriété du Terrain sera reporté au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

En cas de non réalisation de l'une des Conditions Suspensives, la Promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, sauf pour la personne bénéficiaire de cette disposition non réalisée qui aurait renoncé à s'en prévaloir dans le délai requis.

3.2 QUOTITES OBJET DE LA PROMESSE

En cas de réalisation de la Vente, LINKCITY CENTRE SUD OUEST acquerra la pleine propriété des Biens Immobiliers.

4. IDENTIFICATION DES BIENS IMMOBILIERS

4.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Sur la Commune de SAINTES (Charente Maritime) un ensemble immobilier se composant :

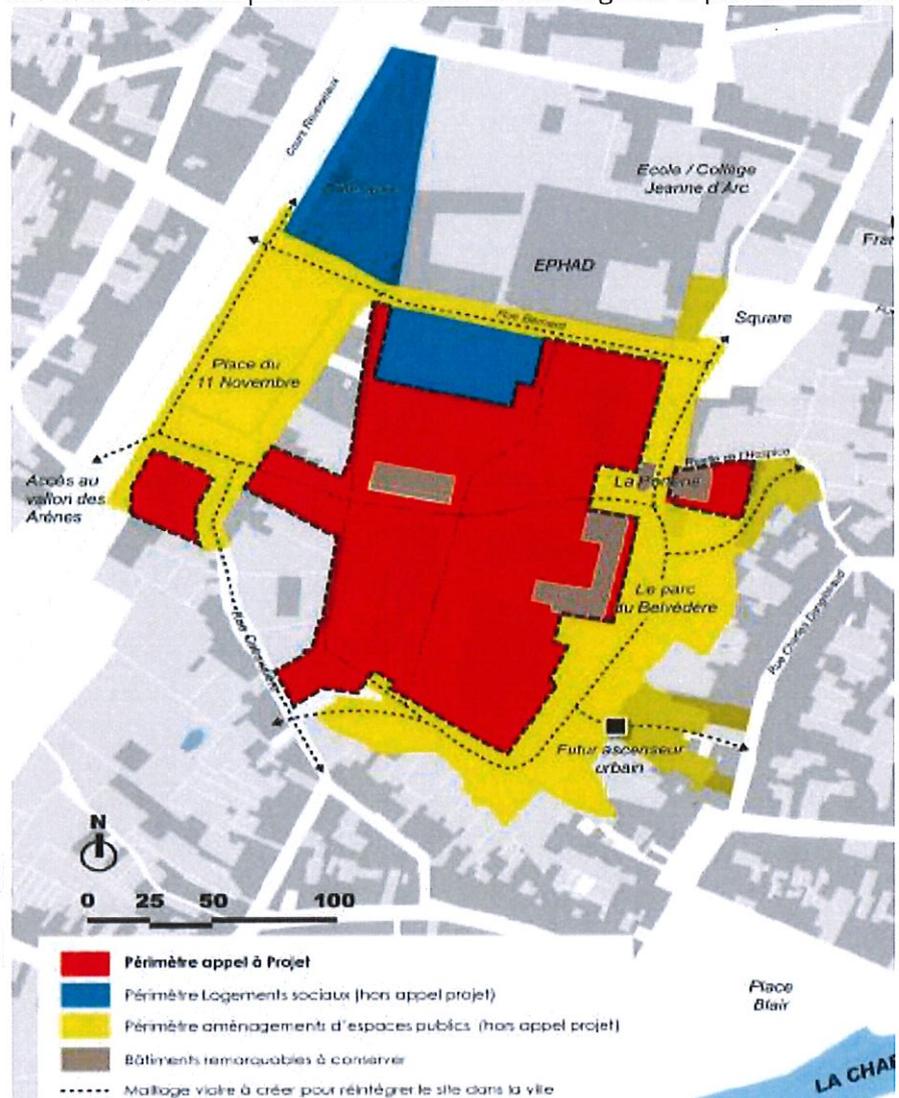
1/ d'anciens bâtiments administratifs et médicaux, d'une chapelle, d'anciens logements de fonction, voirie, cours et parcs pour une contenance d'environ 2ha 16a 68ca à détacher des parcelles cadastrées comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	777	13 ruelle de l'Hospice	02ha 86a 42ca
BX	181	9ter rue du 11 Novembre	02a 91ca
BX	998	18 rue Cabaudière	03a 17ca
BX	999	20 rue Cabaudière	00a 31ca

BX	679	1 rue Bernard	07a 69ca
BX	772	8 Place du 11 Novembre	00a 08ca

2/ d'un espace non bâti à prendre dans la partie Sud de la Place du 11 Novembre pour une contenance d'environ 00ha 14a 06ca à détacher du domaine public et actuellement non cadastrée.

Cet ensemble correspond aux zones sur fonds rouge sur le plan ci-dessous.



Tel que les Biens Immobiliers existent, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

4.2 DIVISION PRIMAIRE

Chacun des trois (3) Terrains sera issu de la division des parcelles cadastrées ci-dessus visées. Cette division interviendra préalablement à la Date de Signature mais postérieurement à l'obtention du permis de construire par l'Acquéreur.

En application des dispositions de l'article R. 442-1 a) du Code de l'urbanisme, cette opération de division foncière en vue de l'implantation de bâtiments ne sera pas constitutive d'un lotissement et ne sera soumis ni à déclaration préalable, ni à permis d'aménager :

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

(...)

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

Le Terrain de cette opération sera détaché d'une plus grande unité foncière. Cette division parcellaire relève du régime des lotissements mais échappe à tout permis d'aménager ou déclaration préalable de lotissement en application de l'article R 442-1 a) du Code de l'urbanisme dans la mesure où le promoteur aura obtenu un PC avant que la division du terrain ne soit constatée au terme de l'Acte Authentique de Vente. Il s'agit en l'occurrence du mécanisme de la division primaire.

4.3 LIMITES DE PROPRIETE ET BORNAGE DU TERRAIN

Le Vendeur déclare que les limites des Terrains ne résultent pas d'un bornage au sens des articles L. 115-4 et L. 115-5 du Code de l'urbanisme dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

- article L. 115-4 :

« Toute promesse synallagmatique de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'Acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. ».

- article L. 115-5 :

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'Acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. ».

L'Acquéreur ayant l'intention de construire sur les Terrains un ensemble immobilier en tout ou partie à usage d'habitation, il est précisé qu'aucun bornage n'a été effectué, ces Terrains n'étant ni des lots de lotissement, ni issus d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issus d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

En application des dispositions des articles L. 115-4 et L. 115-5 du Code de l'urbanisme, le Vendeur déclare que les limites de propriété des Biens Immobiliers ne résultent pas d'un bornage et qu'il n'a pas été porté à sa connaissance un quelconque litige amiable ou contentieux, ni aucune revendication ou contestation à ce sujet.

L'Acquéreur fera établir s'il le souhaite, préalablement à la signature de l'Acte Authentique de Vente, à ses frais, par un géomètre-expert, un procès-verbal de bornage établissant la délimitation contradictoire de chaque Terrain d'avec toutes les parcelles contiguës voisines.

Le Vendeur lui confère tout pouvoir à cet effet et signera tout procès-verbal qui serait établi par ledit géomètre-expert à la demande de l'Acquéreur.

4.4 EFFET RELATIF - REFERENCES DE PUBLICATION

Acquisition suivant acte reçu par Me SARRAILH, notaire à SAINTES le 15 décembre 2008, publié au SPF de SAINTES I, le 16 décembre 2008 volume 2008 P n° 7336.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 5 janvier 2009 publiée au SPF de SAINTES I le 7 janvier 2009 volume 2009 P n°66.

5. TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

5.1 TRANSFERT DE PROPRIETE

En cas de réalisation, l'Acquéreur sera propriétaire des Biens Immobiliers à la Date de Signature, l'Acte Authentique de Vente constatera le transfert de propriété et le paiement du Prix de Vente, les Parties ne voulant pas donner d'effet rétroactif à leur convention.

Le paiement du Prix de Vente et des Frais conditionne le transfert de propriété des Biens Immobiliers.

Jusqu'à la Date de Signature, le Vendeur s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel, ou charge quelconque sur les Biens Immobiliers, pas plus d'ailleurs que de les aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer.

5.2 ENTREE EN JOUISSANCE

L'Acquéreur aura la jouissance des Biens Immobiliers par leur prise de possession réelle à la Date de Signature.

Le Vendeur s'engage à ce que les Biens Immobiliers soient totalement libres de toute construction, occupation, réquisition ou préavis de réquisition et de tout droit réel Immobilier consenti à un tiers, au plus tard à la Date de Signature et notamment il ne devra pas y avoir d'occupant quelconque.

Un état des lieux contradictoire pour constater la situation sera établi entre les Parties, à première demande de l'Acquéreur, tant à la suite de la signature de la Promesse que préalablement à la Date de Signature de l'Acte Authentique de Vente.

Le Vendeur déclare que les Biens Immobiliers n'ont pas fait l'objet, avant ce jour, ni feront préalablement à la Vente l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un quelconque droit de préemption.

6. DELAI – REALISATION DE LA VENTE

6.1 DELAI

La Promesse est consentie pour un délai expirant au plus tard le trente juin deux mille vingt (30/06/2020) à seize heures (16 h 00) sauf application des prorogations et/ou clauses de rencontre éventuellement stipulées aux termes de la Promesse.

Ce délai est susceptible de faire l'objet de l'une et/ou de l'autre prorogation ci-dessous :

- le délai de réalisation ci-dessus sera automatiquement prorogé d'une durée égale à la durée de la prorogation qui résultera de l'application de toutes dispositions de l'Article 0 ci-dessous, sans qu'il y ait lieu à aucune formalité ;
- en outre, faute pour le notaire soussigné d'avoir reçu toutes les pièces prévues au présent acte, le délai de réalisation de l'Acte Authentique de Vente sera prorogé automatiquement et sans formalités d'une durée quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la réception par ce notaire de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'Acte Authentique de Vente, sans toutefois que la prorogation de ce chef puisse excéder trente (30) Jours Calendaires.

Prorogation du délai de signature de la Vente en cas de nécessité de réalisation d'une étude d'impact environnementale

Outre les cas de prorogation énoncés ci-dessus, le délai de réalisation ci-dessus sera automatiquement prorogé dans le cas ci-après :

Il résulte de la mise en œuvre de l'ordonnance n° 2016-1058 du 03 août 2016 et du décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 tous deux relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementales des projets plans et programmes que le Programme de Construction qu'entend développer l'Acquéreur sera soumis à la procédure d'étude d'impact au cas par cas, comme entrant dans l'une des catégories de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

Par conséquent, l'Acquéreur devra déposer, au plus tard [____], son dossier relatif à la procédure d'examen au cas par cas (CERFA 14 734*02) et devra en justifier au Vendeur en lui communiquant sous huitaine une copie du récépissé de dépôt qui lui sera délivré par la préfecture de Région.

S'il résultait de cette démarche l'obligation pour l'Acquéreur de devoir faire établir une étude d'impact environnemental, le délai de réalisation de l'Acte Authentique de Vente ainsi que les différents délais figurant aux Présentes seront automatiquement prorogés d'une durée égale à celle nécessaire pour obtenir l'autorisation de l'autorité environnementale, sans que cette durée supplémentaire ne puisse excéder [____] mois à compter de la notification de l'obligation de réaliser une étude d'impact.

Cette période sera mise à profit par l'Acquéreur pour missionner un bureau d'études spécialisé lequel établira l'étude d'impact prévue par l'article R. 122-5 du Code de l'environnement, dont un exemplaire avec ses annexes devra être joint au dossier de demande de permis de construire visé ci-dessus.

Les services compétents de la préfecture de région devront ensuite délivrer, pour le compte du Préfet de région, une autorisation sans prescription ni mesure constructive à prendre par l'Acquéreur.

Calendrier de la Promesse

Le calendrier prévisionnel de la Promesse est le suivant :

Calendrier intégrant établissement de l'étude d'impact / et des étapes obligatoires du processus de l'évaluation environnementale

Hypothèse - Etat initial ne pouvant pas être réutilisé

Lancement de l'étude d'impact	
Etablissement de l'étude d'impact (10 mois / sur 4 saisons)	
Finalisation de la rédaction de l'étude d'impact	juin 2019

Transmission de l'étude d'impact à l'autorité environnementale et collectivités intéressées pour avis	début juillet 2019
Obtention de l'avis à l'autorité environnementale et collectivités intéressées (+ 2 mois)	Début septembre 2019
Dépôt de la demande d'autorisation de construire	Septembre 2019
Instruction du permis de construire (3 + 2 mois) Mise à disposition de l'étude d'impact (en début de participation du public par voie électronique) Participation du public par voie électronique (1 mois)	De septembre 2019 à janvier 2020
Obtention du permis de construire	janvier 2020

Il est précisé :

- les échéances de ce calendrier sont indiquées pour parfaire l'information du Vendeur mais elles sont sujettes à des évolutions en fonction des aléas que pourra subir ce projet ;
- l'expiration de chacun de ces délais sans que l'évènement considéré soit accompli aura pour incidence la mise en œuvre de la clause de rencontre entre les Parties prévues à l'Article 9.5 ci-dessous quand bien même il ne s'agit pas d'apprécier la non réalisation d'une Condition Suspensive ;
- jusqu'à la Date de Signature, l'Acquéreur s'oblige à tenir informé le Vendeur de la réalisation des étapes ci-dessus.

6.2 REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la Promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la Vente, accompagnée du paiement du Prix de Vente et du versement des Frais par virement, dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Olivier LANEUZE, notaire à SAINTES avec la participation de Maître Laurent PAOLI, notaire à PARIS assistant l'Acquéreur.

Si les Conditions Suspensives sont réalisées, ou que leur bénéficiaire y a renoncé, et que le Vendeur a satisfait à ses obligations contractuelles, le tout dans le délai convenu mais que la Vente n'est pas régularisée à la Date de Signature prévue (éventuellement prorogée comme dit aux Présentes), la Partie la plus diligente mettra l'autre Partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître à l'effet de signer la Vente en l'Etude du notaire soussigné.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis minimal de quinze (15) Jours Calendaires.

A la date indiquée, il sera procédé :

- soit à la signature de la Vente qui sera reçue par le notaire soussigné avec la participation du notaire participant ;
- soit à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire soussigné qui constatera le défaut du Vendeur ou de l'Acquéreur.

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

- soit faire part de son intention de poursuivre la réalisation de la Vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation ;
- soit encore (i) faire constater que la Vente n'est pas réalisée à la Date de Signature prévue (éventuellement prorogée) - cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Vendeur dans le procès-verbal - (ii) et déclarer sa volonté de considérer la Promesse comme caduque de plein droit à la date de ce procès-verbal.

L'Acquéreur reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de la restitution des cautions bancaires ou de la somme versée à titre de dépôt de garantie et sans préjudice du droit de réclamer tous dommages et intérêts en raison du préjudice subit.

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

- soit faire part de son intention de poursuivre la réalisation de la Vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation ;
- soit encore (i) faire constater que la Vente n'est pas réalisée à la Date de Signature prévue (éventuellement prorogée) - cette constatation résultant du défaut prononcé contre l'Acquéreur dans le procès-verbal - et (ii) déclarer sa volonté de considérer la Promesse comme caduque de plein droit à la date de ce procès-verbal.

Le Vendeur reprendra alors purement et simplement sa liberté de disposer des Biens Immobiliers, le dépôt de garantie demeurera définitivement acquis au Vendeur à titre de clause pénale, sans préjudice du droit de réclamer tous dommages et intérêts en raison du préjudice subi.

7. PRIX DE VENTE

7.1 MONTANT DU PRIX DE VENTE

En cas de réalisation, la Vente interviendra moyennant le Prix ferme et définitif de UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000,00 EUR) (date de valeur : mai 2018) hors TVA.

A cette somme s'ajoutera, à la charge de l'Acquéreur, le montant de la TVA s'y appliquant dans les conditions ci-dessous.

Il est déclaré par le Promettant que la Vente, si elle se réalise, sera située dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est dit à l'Article 14.3.2 ci-après.

Le Promettant déclare ce qui suit concernant la TVA s'appliquant au Prix de Vente :

Concernant les parcelles cadastrées section [_____], numéros [_____] :

Les parcelles [_____]

En application d'une réponse ministérielle du 07 septembre 2017, une TVA totale s'appliquera sur la partie du Prix de Vente afférente à ces parcelles.

Concernant la parcelle cadastrée section [_____] numéro [_____] :

Cette parcelle est nue et a la qualité de terrain à bâtir. Elle a été acquise alors qu'un immeuble y était bâti, sans droit à déduction. Dans la mesure où il n'y a pas d'identité entre l'objet acquis et l'objet vendu, une TVA totale s'appliquera sur la partie du Prix de Vente afférente à cette parcelle.

Concernant la parcelle cadastrée section [_____] numéro [_____] :

Cette parcelle est nue et a la qualité de terrain à bâtir. Elle a été acquise sans exercice d'un droit à déduction. Dans la mesure où il y a identité entre l'objet acquis et l'objet vendu, c'est une TVA calculée sur la marge réalisée qui s'appliquera sur la partie du Prix de Vente afférente à ces parcelles.

Pour les besoins du calcul de la TVA sur la marge, le Vendeur devra communiquer dans les meilleurs délais :

- La ventilation du Prix de Vente retenue ;
- Et le montant de la TVA sur marge concernant la partie du Prix de Vente afférente aux parcelles cadastrées section [_____], numéros [_____].

Le paiement du Prix de Vente aura lieu de la manière indiquée ci-après.

7.2 MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Le Prix de Vente, en cas de réalisation de la Vente, sera payable comptant le jour de la Date de Signature, par la comptabilité du notaire soussigné et celle du notaire participant.

Le comptable public devra intervenir à l'Acte Authentique de Vente pour donner quittance du Prix de Vente, en vertu des articles L. 2241-1 et L. 2241-3 du Code général des collectivités territoriales.

8. CLAUSE PENALE – DEPOT DE GARANTIE – CAUTION BANCAIRE SOLIDAIRE – POSSIBILITE DE VERSEMENT DE NUMERAIRE EN SUBSTITUTION

8.1 CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions et obligations relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'Acquéreur, après avoir été mis en demeure, ne régulariserait l'Acte Authentique de Vente et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il devrait alors verser au Vendeur, une somme correspondant à dix pour cent (10 %) du Prix de Vente hors TVA, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1231-5 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, le Vendeur de la possibilité de poursuivre l'Acquéreur en exécution de la Vente.

La clause pénale sera due suivant les hypothèses ci-après envisagées :

a) En cas de réalisation de l'Acte Authentique de Vente, l'Acquéreur ne sera alors redevable du paiement d'aucune clause pénale.

b) Dans tous les cas où la non réalisation de l'Acte Authentique de Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives, l'Acquéreur n'y ayant pas renoncé, comme en cas de défaillance du Vendeur quant à la bonne exécution de ses obligations aux termes des présentes, l'Acquéreur ne sera redevable du paiement d'aucune clause pénale.

c) Faute par l'Acquéreur d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais prévus aux présentes alors que toutes les Conditions Suspensives sont réalisées et que les obligations aux termes des présentes du Vendeur sont satisfaites, l'Acquéreur sera alors redevable du paiement de la clause pénale.

8.2 DEPOT DE GARANTIE EN NUMERAIRE ET CAUTION BANCAIRE SOLIDAIRE

8.2.1 Versement d'un dépôt de garantie en numéraire de 5 % du Prix de Vente hors TVA

Les Parties sont convenues entre elles d'un dépôt de garantie en numéraire d'un montant forfaitaire de cinq pour cent (5 %) du Prix de Vente hors TVA pour garantir le paiement éventuel de partie de la clause pénale ci-dessus.

L'Acquéreur a adressé ce jour par virement à la comptabilité de Maître Laurent PAOLI, notaire à PARIS, qui lui-même a viré cette somme à la comptabilité de Maître Olivier LANEUZE, notaire à SAINTES, lequel en est dès à présent désigné séquestre (ci-après "le Séquestre"), la somme de soixante mille euros (60.000,00 EUR) correspondant à cinq pour cent (5 %) du Prix de Vente hors TVA.

Cette somme restera alors déposée en l'étude de Maître Olivier LANEUZE, notaire à SAINTES, pendant toute la durée de la Promesse, à un compte ouvert au nom du Séquestre désigné comme il est dit ci-dessus.

En aucun cas cette somme ne pourra être considérée comme un versement d'arrhes permettant aux Parties de se dédire.

En cas de versement de numéraires, la mission du Séquestre sera la suivante :

a) En cas de réalisation de l'Acte Authentique de Vente, l'Acquéreur ne sera alors redevable du paiement d'aucune clause pénale et la somme versée au titre du dépôt de garantie s'imputera sur le Prix de Vente à due concurrence,

b) Dans tous les cas où la non réalisation de l'Acte Authentique de Vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives sus-énoncées, leur bénéficiaire n'y ayant pas renoncé, comme en cas de défaillance du Vendeur quant à la bonne exécution de ses obligations aux termes des présentes, l'Acquéreur ne sera redevable du paiement d'aucune clause pénale et la somme versée au titre du dépôt de garantie lui sera restituée.

c) Faute par l'Acquéreur d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais prévus aux présentes alors que toutes les Conditions Suspensives sont réalisées et que les obligations du Vendeur sont satisfaites, l'Acquéreur sera alors redevable du paiement de la clause pénale.

8.2.2 Remise d'une caution bancaire solidaire d'un montant égal à 5 % du Prix de Vente hors TVA

Pour garantir le versement de cette clause pénale à concurrence de cinq pour cent (5 %) du Prix de Vente hors TVA, l'Acquéreur devra produire au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours Calendaires à compter de ce jour, un cautionnement bancaire, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion, d'un montant de soixante mille euros (60.000,00 EUR) ayant effet jusqu'au [_____].

Précision étant faite que pour le cas où le délai de réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives et/ou le délai de réalisation de l'Acte Authentique de Vente serait prorogé, l'Acquéreur devra fournir un cautionnement

bancaire dont le délai de validité sera prorogé d'autant.

Le Promettant demande à ce que l'original de cette caution soit remis par le Bénéficiaire directement à Maître Olivier LANEUZE, notaire soussigné, qui en assurera la bonne conservation pour le compte du Vendeur.

En toute hypothèse de non réalisation des présentes par la signature de l'Acte Authentique de Vente dans le délai de réalisation convenu ci-dessus, l'original de ladite caution sera restitué sans délai à l'Acquéreur, sauf pour le cas où la non réalisation est due au seul fait de l'Acquéreur.

8.2.3 Difficultés entre les Parties

En cas de difficulté entre les Parties sur le sort de la clause pénale, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le Séquestre.

La Partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le Séquestre est dès à présent autorisé par les Parties à consigner le versement effectué à titre de dépôt de garantie à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés, en attendant soit un accord écrit des Parties sur le sort de la somme séquestrée soit une décision de justice exécutoire et définitive.

8.2.4 Décharge

Le Séquestre serait déchargé de plein droit de sa mission par la remise de la somme dans les conditions indiquées ci-dessus.

8.2.5 Acceptation de sa mission par le séquestre

Le Séquestre acceptera la mission qui pourrait lui être confiée, par le simple encaissement des fonds, en cas de versement de la somme dans les termes stipulés aux présentes.

9. « CONDITIONS SUSPENSIVES

9.1 Principe

La Promesse est soumise à la réalisation des Conditions Suspensives suivantes.

En cas de non réalisation de l'une des Conditions Suspensives ci-après, celui au profit de qui celle-ci a été stipulée pourra librement :

- se prévaloir de sa non réalisation, la Promesse étant alors caduque, sans indemnité de part ni d'autre ;
- ou renoncer si bon lui semble au bénéfice de ladite Condition Suspensive.

Pour être opposable, la décision de la Partie au profit de laquelle la Condition Suspensive défaillie a été stipulée devra être notifiée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre Partie. Aux termes de cette notification, il devra être indiqué si la Partie concernée renonce ou pas à se prévaloir de la non réalisation de cette Condition Suspensive.

9.2 Partie bénéficiaire des Conditions Suspensives

Il est expressément convenu :

1/ que les Conditions Suspensives stipulées au profit des deux Parties et auxquelles elles ne peuvent pas renoncer sont celles figurant aux Articles 9.4.2 et 9.4.7,

2/ que les autres Conditions Suspensives sont stipulées au profit exclusif de l'Acquéreur qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir.

9.3 Délai de réalisation des Conditions Suspensives

Les Conditions Suspensives ci-dessous devront être réalisées au plus tard à la date figurant à l'Article 6.1, sauf l'effet (i) des prorogations de plein droit prévues aux termes de l'une ou l'autre desdites Conditions Suspensives ou (ii) l'application d'un délai spécifique pour l'une ou l'autre de ces Conditions Suspensives. Au-delà de cette échéance, à défaut de réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives, il sera fait application des dispositions de l'Article 9.5 ci-après.

9.4 Désignation des Conditions Suspensives

9.4.1 Droits de préemption

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Que tous organismes et collectivités, publics ou privés, et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption sur le Terrain renoncent à exercer ce droit.

Le Vendeur donne mandat au notaire de signer et de déposer toute déclaration d'intention d'aliéner dans les conditions des présentes qui serait requise.

Pour la réponse du titulaire du droit de préemption, élection de domicile est effectuée en l'étude du mandataire.

En cas d'exercice du droit de préemption sur les Biens Immobiliers, même à des conditions différentes de celles offertes, la présente Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée.

A contrario, cette Condition Suspensive sera réputée réalisée :

- soit par la renonciation du titulaire d'un droit de préemption ou de son substitué à son droit de préemption à la suite de la déclaration d'intention d'aliéner qui lui sera adressée ;

- soit par la production du récépissé de dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner, en cas de renonciation tacite au bénéfice du droit de préemption urbain conformément aux dispositions applicables.

9.4.2 Délibérations du conseil municipal de la Ville devenues définitives

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Que soit obtenu la justification du caractère exécutoire et définitif par absence de recours, déféré préfectoral et retrait :
des délibérations suivantes du conseil municipal de la Commune tel que prévu par L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales :

- La délibération du [_____] 2018 autorisant la signature de la Promesse ;
- La délibération du [_____] 2018 décidant du déclassement par anticipation du Terrain ainsi qu'il est dit à l'Article 2.3 ci-dessus.

9.4.3 Situation hypothécaire

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la Loi soit d'un montant inférieur au Prix de Vente ainsi qu'il résultera d'une fiche d'immeuble ou d'un état hypothécaire hors formalité trentenaire datant de moins d'un mois au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente concernant les Terrains, ou que le Vendeur produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

9.4.4 Origine de propriété trentenaire

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus trente ans concernant les Terrains.

9.4.5 Documents organiques – Cahier des charges

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Qu'aucune réglementation ni qu'aucun document organique tel qu'un cahier des charges, autre que les documents organique de la procédure d'appel à projets visée à l'Article 0 n'impose de prescription et/ou de contrainte de nature à empêcher ou à gêner la réalisation totale ou partielle du Programme de

Construction ou d'augmenter significativement le coût de sa réalisation.

9.4.6 Servitudes conventionnelles

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Absence de toute servitude de droit privé grevant l'Immeuble résultant notamment d'un cahier des charges de lotissement et/ou de nature à gêner, diminuer sensiblement la valeur des Terrains, empêcher ou rendre plus onéreux le Programme de Construction projeté par l'Acquéreur.

Le Vendeur fera ses meilleurs efforts pour fournir à l'Acquéreur les pièces et informations lui permettant de constater la réalisation de cette condition suspensive dans les quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires à compter des Présentes.

Il y aura satisfait en produisant au notaire soussigné un état hypothécaire de moins de deux (2) mois par rapport à la Date de Signature pour la période courant à compter du 1^{er} janvier 1956 et un état hypothécaire pour la période antérieure au 1^{er} janvier 1956 ainsi que les copies des titres de propriété antérieurs au titre du Vendeur.

9.4.7 Permis de construire définitif valant division et démolition

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive d'obtention par l'Acquéreur d'un permis de construire exprès, valant démolition et/ou division, purgé de tout recours, de tout déféré préfectoral et de tout retrait administratif, autorisant la réalisation du Programme de Construction. L'assiette du dossier de demande de permis de construire portera sur les Terrains.

La demande de permis de construire sera déposée par l'Acquéreur au plus tard au cours du mois de septembre 2019.

Ce délai sera décalé à septembre 2019, ou mars 2020 pour le cas où une évaluation environnementale serait requise dans le cadre de l'appréciation au cas par cas. A défaut du respect de l'échéance ci-dessus, la Promesse sera caduque si bon semble au Vendeur, sans qu'il soit besoin d'une autre formalité qu'un écrit du Vendeur indiquant son intention de se prévaloir de la présente clause. L'Acquéreur déclare qu'il se réserve la possibilité de déposer le dossier de demande de permis de construire conjointement avec le promoteur tiers avec qui il signera ensuite une promesse de cession de droits à construire ou un acte de substitution sous conditions suspensive ainsi qu'il est dit à l'Article 9.4.17.4 ci-après.

Le permis de construire qui serait octroyé ne devrait pas :

- imposer à l'Acquéreur de servitude d'utilité publique ou prescription ayant pour incidence directe ou indirecte de porter atteinte à l'équilibre financier du projet, et/ou une quelconque participation financière ou fiscale autre que celles dues au titre du permis de construire à la date de ce jour. A cet égard, la part communale de la taxe d'aménagement au titre de ce permis ne devra pas être

supérieure au taux de un pour cent (1,00 %);

- entraîner l'obligation pour l'Acquéreur, du fait d'une demande de l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire, de réaliser à ses frais ou de participer financièrement à la réalisation d'un ouvrage quelconque qui ne figurerait pas au dossier de demande de permis de construire à déposer, notamment dans le cadre d'un secteur de plan masse ou d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble ou d'un Projet Urbain Partenarial ;

Le caractère définitif du permis de construire s'entend d'un permis de construire n'ayant fait l'objet d'aucun retrait, d'aucun déféré préfectoral, d'aucun recours hiérarchique, et/ou d'aucun recours dans les délais légaux énoncés par les articles R 600-1 et suivant du Code de l'urbanisme.

Une fois le permis de construire octroyée, l'Acquéreur s'oblige :

- à faire procéder à l'affichage dudit permis de construire conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme dans les quinze (15) Jours Calendaires de la réception du ou des arrêtés municipaux valant permis, si ce ou ces derniers sont notifiés ;

- et à faire constater cet affichage à ses frais, par exploit d'huissier, dans les dix (10) Jours Calendaires suivant l'affichage tant sur les Terrains qu'en mairie.

Il fera établir trois (3) procès-verbaux de constat d'huissier constatant l'affichage du permis de construire sur les Terrains et en mairie, conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme, dressés à au moins deux (2) mois d'intervalle entre le premier et le troisième d'entre eux.

Le caractère définitif de la ou des autorisations obtenues résultera :

(i) d'une déclaration de l'Acquéreur dans l'Acte Authentique de Vente certifiant (a) n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux formé dans le délai légal de deux (2) mois visé à l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme, qui lui aurait été fait dans le délai fixé par l'article R. 600-1 du même code, ou (b) dans l'hypothèse où un recours gracieux lui aurait été notifié, rejeté par l'autorité ayant délivré le permis, qu'il n'a reçu aucune notification d'un recours contentieux formé dans le délai légal de deux (2) mois visé à l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par l'article R. 600-1 du même code, le tout majoré d'un délai postal de quinze (15) Jours Calendaires.

(ii) et d'une attestation de l'autorité administrative compétente qui aura délivré la ou les autorisations ci-dessus, qui sera délivrée après l'expiration des délais de recours et de retrait, aux termes de laquelle l'autorité administrative certifiera n'avoir reçu aucune notification de recours contentieux, gracieux, hiérarchique, et qu'elle n'a pas retiré la ou les autorisations dont s'agit.

9.4.8 Fouilles archéologiques

Archéologie préventive - Vestiges immobiliers archéologiques

Archéologie préventive

Les Parties reconnaissent être informées :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret numéro 2004-490 du 03 juin 2004, 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 du Programme de Construction.

A cet égard, le préfet de région a délivré les arrêtés suivants :

- un arrêté de prescription d'un diagnostic archéologique pour le secteur Nord en date du 26 septembre 2011 ;
- et un autre arrêté de prescription d'un diagnostic archéologique pour le secteur Sud en date du 26 septembre 2011.

Une Condition Suspensive est prévue à l'Article 9.4 en considération des conclusions qui pourraient résulter d'une nouvelle campagne de fouilles préventives qui pourrait être décidée.

Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement

L'article 552 du Code civil dispose :

« 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, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 disposent que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil.* »

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 biens immobiliers traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé

à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2004-490 du 3 juin 2004.

- 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.

Les Parties rappellent que le Terrain est un secteur particulièrement sensible en cette matière dans la mesure où des découvertes anciennes attestent d'une occupation antique dense avec la présence probable de monuments.

Le Vendeur a attiré l'attention de l'Acquéreur sur le fait que le développement de la présente opération sera assurément précédé d'une campagne de fouilles archéologiques préventives ; ces investigations seront déclenchées à la suite des demandes d'autorisation d'urbanisme par le Service Régional d'Archéologie prescripteur en la matière.

Une première campagne de diagnostics d'archéologie préventifs a été opérée et a donné lieu à la remise :

- d'un rapport de l'INRAP en novembre 2013 s'intitulant « *Place du 11 Novembre – Le secteur sud-ouest de la citadelle de Saintes de la Protohistoire à l'Epoque Moderne* » ;

- et d'un autre rapport, en deux (2) volumes, établi par le Service d'archéologie départementale de la Charente-Maritime en janvier 2017 et s'intitulant « *Ancien hôpital Saint Louis – Du Capitole antique à la Citadelle moderne* ».

Il est précisé que l'arrêté préfectoral prescrit une seconde tranche de diagnostics archéologiques au droit des bâtis.

Le Vendeur a attiré l'attention de l'Acquéreur sur le fait que le développement de la présente opération sera assurément précédé d'une nouvelle campagne de fouilles dans le cadre d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Conformément à son offre dans le cadre de l'appel à projet, l'Acquéreur a conscience et accepte qu'il y ait des fouilles d'archéologie préventives mais celles-ci ne sont pas incluses dans l'offre, ni en terme de délai ni en terme financier.

Aussi :

- le délai de la Promesse sera ainsi prorogé d'un délai égal à la durée nécessaire à la réalisation et achèvement des fouilles ;

- l'Acquéreur ne participe pas aux frais financiers de ces fouilles qui devront donc être pris en charge par le Vendeur.

Par contre, il s'engage à travailler le projet de concert avec la Ville de SAINTES et la DRAC pour limiter l'impact de ces fouilles. Très particulièrement, l'Acquéreur devra intervenir le plus rapidement possible afin d'être à même de communiquer dans les plus brefs délais à la DRAC et la Ville de SAINTES, concernant le Programme de Construction :

- les plans des fondations ;
- les plans des réseaux ;
- les plans de la superstructure.

L'objectif de ce travail en amont du dépôt du dossier de demande de permis de construire est d'apporter les éléments d'appréciation suffisant pour l'instruction du dossier par la DRAC et la connaissance des prescriptions appropriées établies par elle.

Un rendez-vous de rencontre doit être prévu dès la prescription de fouilles entre le Vendeur, l'Acquéreur et la DRAC afin d'encadrer les modalités de réalisation et de financement de celles-ci.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée si, à l'issue de tout diagnostic d'archéologie préventif, aucune prescription archéologique n'était formulée dans le cadre de la réglementation en vigueur et qui imposerait :

- la conservation de tout ou partie du Terrain ;
- et/ou la modification du Programme de Construction de nature à entraîner un surcoût substantiel au titre de sa réalisation ou de son exploitation autre que le paiement de la redevance d'archéologie préventive éventuellement générée par le permis de construire ;
- et/ou les travaux de la DRAC devront avoir été achevés avant la Date de Signature et la configuration physique du Terrain à l'issue de ces travaux ne devra pas être à l'origine de surcoûts à l'occasion de la réalisation du Programme de Construction ou d'un allongement de la durée des travaux y afférents.

Pour le cas où des fouilles complémentaires à celles déjà entreprises dans le cadre du diagnostic d'archéologie préventif devraient être réalisées constituant une contrainte nouvelle pour l'Acquéreur, les Parties conviennent de mettre en œuvre la « Clause de Rencontre ».

9.4.9 Etude de sol environnementale

En préambule, il est rappelé qu'il a été porté à la connaissance de l'Acquéreur un (1) audit s'intitulant « *Rapport - Sites et sols potentiellement pollués - Diagnostic de site (potentiellement) pollué et Analyse des enjeux sanitaires* », réalisé le 31 octobre 2016 par la société SOCOTEC, domiciliée à SAINT HERBLAIN (44800) 5, rue du Coutelier.

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Que les résultats de l'audit du sol, du sous-sol et des eaux souterraines de l'immeuble que l'Acquéreur fera effectuer, à ses frais, sous sa responsabilité, sur tout ou partie des Terrains y compris celles supportant des constructions, auprès de toute société spécialisée dans les diagnostics environnementaux et dûment habilitée à effectuer de tels diagnostics ne révèlent pas d'écarts substantiels par rapport aux conclusions de l'audit sus-visé.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans les six (6) mois à compter de la validation du dossier APS par la Mairie pourvu que l'Acquéreur et ses

préposés aient pu accéder audit Terrain. A cette échéance, l'Acquéreur devra avoir communiqué au Vendeur les conclusions du bureau d'études qu'il aura missionné pour les besoins de cette Condition Suspensive.

9.4.10. Fondations spéciales

En préambule, il est rappelé qu'il a été porté à la connaissance de l'Acquéreur les quatre (4) audits suivants :

- Un « *procès-verbal d'essais* » réalisé par la société FONDATRAV, domiciliée à GRISOLLES (82170) à la suite de contrôles réalisés du 08 au 11 septembre 2008 ;
- Un « *Rapport de diagnostic géotechnique (mission G5) – Cahier des charges pour l'exécution des travaux* » réalisé en novembre 2014 concernant la « *Falaise amont au n° 14, rue Cabaudière* » par la société ANTEAGROUP, domicilié à PESSAC (33600) 19, avenue Léonard de Vinci ;
- Un « *Diagnostic géotechnique (mission G5)* » réalisé en novembre 2015 concernant la « *Falaise amont de l'impasse St Louis* » par la société ANTEAGROUP, domicilié à PESSAC (33600) 19, avenue Léonard de Vinci ;
- Une « *Etude géotechnique préalable – Phase Etude de Site (G1 ES) et diagnostic géotechnique (G5, pour les fondations existantes)* » établie le 12 décembre 2016 par la société GEOTEC, agence de LA ROCHELLE sise 26, rue Lavoisier (17440) AYTRE.

Que les résultats des études de la résistance du sol et du sous-sol que l'Acquéreur fera effectuer, sur le Terrain, à ses frais, sous sa responsabilité, auprès de tout bureau d'études spécialisé et habilité à cet effet, avec mission géotechnique selon la norme NF P 94-500 de type G1/G2 phase AVP/PRO, ne révèlent pas d'écarts substantiels par rapport aux conclusions des audits sus-visés notamment en matière de fondations spéciales, de renforcement du sol.

Mais également de présence d'eaux nécessitant la réalisation d'ouvrages de protection contre l'eau, de la présence de carrière non comblée nécessitant un ouvrage de consolidation, de sécurisation et/ou de massif de fondations de taille significative constituant un obstacle et nécessitant des travaux substantiels.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans les six (6) mois à compter de la validation du dossier APS par la Mairie pourvu que l'Acquéreur et ses préposés aient pu accéder audit Terrain. A cette échéance, l'Acquéreur devra avoir communiqué au Vendeur les conclusions du bureau d'études qu'il aura missionné pour les besoins de cette Condition Suspensive.

9.4.11 Plan de prévention des risques

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Que l'état des servitudes « risques » et d'information sur les sols qui sera annexé à l'Acte Authentique de Vente ne révèle pas de nouveaux plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques dans le périmètre duquel figureraient les Biens Immobiliers ou de modification du plan existant entraînant de nouvelles prescriptions de nature à empêcher ou à gêner la réalisation totale ou partielle du Programme de Construction ou d'en augmenter significativement le coût.

9.4.12 Diagnostic « Amiante » et « Plomb » avant travaux

En préambule, l'Acquéreur déclare avoir connaissance de la présence d'amiante et de plomb dans les matériaux composant les ouvrages actuellement existant sur le Terrain.

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Que les coûts qui résulteront du retrait de l'amiante et du plomb présents dans les immeubles actuellement édifiés sur les Terrains ne dépasse pas une somme maximale et globale de six cent cinquante mille euros (650 000 EUR) hors TVA - études incluses.

De convention spéciale entre les Parties, le montant prévisionnel ci-dessus (650.000,00 EUR HTVA – études incluses) est un seuil au-dessous duquel l'Acquéreur reconnaît dès à présent que cette Condition Suspensive sera considérée comme réalisée et qu'il devra alors faire son affaire personnelle de la situation.

Ce montant prévisionnel tient compte du coût des mesures à prendre, à l'échelle des Terrains, tant en infrastructure qu'en superstructure, qu'il s'agisse de bâtiment ou d'aires de circulation et de stationnement notamment.

Dès lors que ce même montant prévisionnel est supérieur ou égal à six cent cinquante mille euros (650.000,00 EUR) hors TVA - études incluses, cette Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée, l'Acquéreur ayant alors la libre faculté de se prévaloir de cette non réalisation ou de renoncer à son bénéfice.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans les cent-quatre-vingt (180) jours Calendaires à compter de la validation par le Vendeur des plans APS du Programme de Construction pourvu que l'Acquéreur et ses préposés aient pu accéder auxdits Terrains. A cette échéance, l'Acquéreur devra avoir communiqué

au Vendeur les conclusions du bureau d'études missionné pour les besoins de cette Condition Suspensive.

Désignation d'un mandataire d'intérêt commun

En considération du fait que les conclusions et le chiffrage devant être produits seront opposables aux Parties, celles-ci conviennent de missionner la société [_____] tant en qualité d'expert technique que de mandataire d'intérêt commun, aux frais du Bénéficiaire.

Les Parties conviennent d'ores et déjà de s'en remettre à l'avis de ce maître d'œuvre spécialisé qui déterminera les obligations à satisfaire par l'Acquéreur en cette matière et les coûts qui en résulteront.

L'ensemble des documents susmentionnés pourra faire l'objet d'un contrôle par un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé missionné, si bon lui semble, par le Vendeur, à ses frais.

9.4.13. Absence d'installation classée pour la protection de l'Environnement

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

Qu'il soit justifié par le Vendeur, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, que les Terrains ne relèvent pas ou plus du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qu'il s'agisse du régime des autorisations, enregistrements ou déclarations.

Si les Terrains relèvent ou relevaient du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement du chef du Vendeur ou d'une personne morale dont il détenait en tout ou partie le capital social, le Vendeur devra justifier, à ses frais et son initiative, que toutes les formalités de cessation d'activité ont été satisfaites auprès des autorités préfectorales et que celles-ci ont confirmé par écrit la prise en compte de cette cessation d'activités et son caractère effectif sans aucune restriction d'usage pour un usage sensible, aucune réserve, aucune mesure ou travaux quelconque à entreprendre.

Si ces démarches relevaient des obligations d'un locataire, sous-locataire ou occupant, il appartiendrait au Vendeur d'obtenir la justification par cette personne qu'il a satisfait aux obligations ci-dessus décrites.

9.4.14. Loi sur l'eau

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive suivante :

bsence de prescription découlant de l'application de la Loi sur l'eau (article L. 211-1 à L. 217-1 du Code de l'environnement) entraînant pour l'Acquéreur un surcoût substantiel ou une modification substantielle de la consistance du Programme de Construction.

Si le développement du Programme de Construction sur les Terrains nécessitait le dépôt d'un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de cette législation, l'Acquéreur devra déposer ledit dossier de demande auprès de l'autorité administrative compétente au plus tard concomitamment au dépôt du dossier de demande de permis de construire.

9.4.15. Commercialisation du Programme de Construction

Constitue une Condition Suspensive la survenance de l'ensemble des évènements ci-après.

Au préalable, l'Acquéreur déclare qu'il est déjà en contact avancé avec divers investisseurs lesquels lui ont manifesté un intérêt pour ce projet aux termes :

- D'une lettre de la société LES JARDINS D'ARCADIE (Groupe ACAPACE) en date du 25 juillet 2018 s'agissant de la résidence services pour séniors ;
- D'une lettre de la société DEMHOTEL (sous contrat franchise avec le groupe AccorHotels) en date du 27 juillet 2018 s'agissant de l'hôtel ;
- D'une lettre de la coopérative de consommateurs dénommée COOP ATLANTIQUE en date du 31 juillet 2018 s'agissant de l'un des locaux commerciaux.

L'Acquéreur s'engage à tenir informé le Vendeur, au minimum une fois par mois de l'évolution de cette commercialisation et, notamment, de la signature de tout avant-contrat.

9.4.15.1. Concernant l'hôtel

- la régularisation, au plus tard cinq (5) mois après le dépôt du permis de construire, d'une promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement au profit d'un investisseur unique portant sur l'ensemble de l'hôtel.

ette partie du Programme de Construction devra être vendue au prix minimum de quatre-vingt-cinq mille sept cents euros (85.700,00 EUR) hors TVA par chambre telle qu'elle sera définie aux termes de l'avant-contrat ;

- puis, préalablement à la Date de Signature, est constatée la réalisation des conditions suspensives et des conditions essentielles et déterminantes y figurant et notamment l'octroi de l'accord de financement dudit investisseur ;

- et l'Acquéreur reçoit la confirmation écrite par l'investisseur-réservataire de son intention sans réserve de régulariser l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement de cette partie du Programme de Construction à première demande de l'Acquéreur.

9.4.15.2. Concernant la résidence-services

- la régularisation, au plus tard cinq (5) mois après le dépôt du permis de construire, d'un contrat de réservation au profit d'un investisseur unique portant sur l'ensemble de la résidence-services.

Cette partie du Programme de Construction devra être vendue au prix minimum de deux mille sept-cent-dix euros (2.710,00 EUR) hors TVA par mètre carré de Surface Habitable ;

- puis, préalablement à la Date de Signature, est constatée la réalisation des conditions suspensives et des conditions essentielles et déterminantes y figurant et notamment l'octroi de diverses autorisations et agréments spécifiques relatives particulièrement au mode de financement de l'opération et la conclusion d'un contrat de bail commercial entre le réservataire un gestionnaire de ladite résidence ;

- et l'Acquéreur reçoit la confirmation écrite par l'investisseur-réservataire de son intention sans réserve de régulariser l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement de cette partie du Programme de Construction à première demande de l'Acquéreur.

9.4.15.3. Concernant les locaux commerciaux

- la régularisation, au plus tard cinq (5) mois après le dépôt du permis de construire, d'une ou plusieurs promesse(s) synallagmatique(s) de vente en état futur d'achèvement au profit d'un ou plusieurs investisseurs portant ensemble sur la totalité des locaux commerciaux du Programme de Construction.

Cette partie du Programme de Construction devra être vendue au prix minimum de mille trois cent cinquante euros (1.350,00 EUR) hors TVA par mètre carré de surface utile telle qu'elle sera définie aux termes de chacun des avants-contrat ;

- puis, préalablement à la Date de Signature, est constatée la réalisation des conditions suspensives et des conditions essentielles et déterminantes y figurant et notamment l'octroi de l'accord de

financement au profit de chaque investisseur et la conclusion d'un bail commercial concernant chacune des cellules ;

- et l'Acquéreur reçoit la confirmation écrite par le ou les investisseur(s) de son/leur intention sans réserve de régulariser l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement de cette partie du Programme de Construction à première demande de l'Acquéreur.

De convention spéciale entre les Parties, si cette condition suspensive n'était pas réalisée dans le délai lui incombant, il sera mis en œuvre la clause de rencontre prévue à l'Article 9.5. Au cours de cette période, les Parties apprécieront toute possibilité de changement de programmation de ces locaux.

9.4.15.4. Concernant la partie du Programme de Construction constituée par la maison de santé

- la régularisation, au plus tard cinq (5) mois après le dépôt du permis de construire, d'une promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement au profit d'un investisseur portant sur la totalité de la maison de santé dépendant du Programme de Construction.

Cette partie du Programme de Construction devra être vendue au prix minimum de deux mille deux cent cinquante euros (2.250,00 EUR) hors TVA par mètre carré de surface utile telle qu'elle sera définie aux termes de l'avant-contrat ;

- puis, préalablement à la Date de Signature, est constatée la réalisation des conditions suspensives et des conditions essentielles et déterminantes y figurant et notamment l'octroi de l'accord de financement au profit de l'investisseur et, le cas échéant, la conclusion d'un bail commercial sur ces mêmes locaux ;

- et l'Acquéreur reçoit la confirmation écrite par l'investisseur de son intention sans réserve de régulariser l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement de cette partie du Programme de Construction à première demande de l'Acquéreur.

De convention spéciale entre les Parties, si cette condition suspensive n'était pas réalisée dans le délai lui incombant, il sera mis en œuvre la clause de rencontre prévue à l'Article 9.5. Au cours de cette période, les Parties apprécieront toute possibilité de changement de programmation de ces locaux.

9.4.16. Stipulations communes aux Articles 9.4.15.1 à 9.4.15.4

Il est rappelé que la Condition Suspensive figurant à l'Article 9.4.15 est stipulée au profit exclusif de l'Acquéreur qui pourra à tout moment renoncer en tout ou partie à leur bénéfice.

Cette Condition Suspensive devra se réaliser dans le délai général prévu à l'Article 9.3.

L'Acquéreur s'oblige à tenir régulièrement informé le Vendeur de la signature des contrats de réservation et promesses synallagmatiques de vente en état futur d'achèvement ainsi que de l'évolution des conditions suspensives et conditions essentielles et déterminantes qui y figureront.

9.5. Clause de rencontre

Si l'une des Conditions Suspensives ne se réalisait pas dans le délai qui lui est imparti, et sauf renonciation de son bénéficiaire à s'en prévaloir, les Parties conviennent de se rapprocher, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à l'effet d'envisager ensemble une solution satisfaisant les intérêts des deux Parties et, à défaut d'accord entre elles dans un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires, chacune d'entre elles aura la possibilité de se prévaloir de la caducité de la Promesse sans indemnité ni pénalité de part ni d'autre. Précision étant faite que le délai ci-dessus est constitutif d'un accord dès à présent des Parties pour une prorogation à due concurrence du délai de réalisation des Conditions Suspensives et du délai de réalisation prévu à l'Article 6.1.

9.6. Autorisations particulières données par le Vendeur à l'Acquéreur

Le Vendeur autorise l'Acquéreur, ses ayants-droit et ayants-cause :

- à effectuer toutes demandes auprès de toutes administrations en vue de l'obtention de toutes autorisations quelconques, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte.

Par exception, en considération du fait que le Programme de Construction a été validé par le Vendeur, l'Acquéreur ne pourra pas déposer un dossier de demande de permis de construire modificatif sans obtenir un accord exprès sur son contenu par le Vendeur dès lors que il serait porté atteinte aux destinations convenues dudit Programme ;

- sous réserve qu'un rendez-vous soit fixé avec le Vendeur, à faire visiter les Terrains par ses architectes, géomètres, bureaux d'études et entrepreneurs et procéder à l'établissement de tous plans, relevés, sondages et métrés nécessaires à la réalisation du Programme de Construction ;

- à apposer et pendant toute la durée de validité de la Promesse, tous panneaux commerciaux annonçant le Programme de Construction devant être réalisé sur les Terrains et à y installer toute bulle de vente. Cependant, les lieux d'implantation tant des panneaux que de toute bulle de vente devront être déterminés en accord avec le Vendeur. Ces dispositions ne concernent pas l'implantation du panneau d'affichage du permis de construire qui interviendra dès sa notification.

Le Vendeur déclare que cette autorisation profite tant à l'Acquéreur, qu'à ses ayants-droit et ayants-cause ainsi qu'à toute personne morale dépendant directement ou indirectement du même groupe de société que l'Acquéreur.

Toutefois, aucuns travaux ne pourront être entrepris avant la réalisation de la Vente, à l'exception des travaux de sondage, piquetage et études de sol que l'Acquéreur pourra effectuer à ses frais exclusifs et sous réserve de la remise en état des sols en cas de non réalisation de la Vente.

10. CONDITIONS GENERALES DES VENTES EN CAS DE REALISATION

La Vente, si elle se réalise, sera consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles ci-après convenues.

10.1. Garantie d'éviction

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

10.2. Etat du Terrain

Sauf à se prévaloir du bénéfice des Conditions Suspensives ou de dispositions contraire stipulées aux présentes, l'Acquéreur prendra les Biens Immobiliers dans leur état au jour du transfert de propriété, sans recours contre le Vendeur et sans aucune garantie de sa part, pour raison de l'état actuel des Biens Immobiliers et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, y compris au titre des vices cachés, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination.

Il est rappelé à ce sujet les stipulations figurant à l'Article 0 et à l'Article 0.

10.3. Contenance

Le Vendeur ne garantira pas la contenance des Terrains ni des ouvrages y édifiés, ce qu'accepte l'Acquéreur. Il est rappelé à ce sujet les stipulations figurant à l'Article 4.4.

10.4. Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, publiques ou privées, pouvant grever les Biens Immobiliers dès lors qu'elles sont révélées aux termes des présentes.

10.5. Impôts et charges

L'Acquéreur acquittera à compter de la signature de l'Acte Authentique de Vente, les impôts, taxes, contributions et charges de toute nature auxquels les

Biens Immobiliers peuvent et pourront être assujettis au titre de la période postérieure à cette date, étant entendu que tous les impôts, taxes, contributions et charges au titre de la période antérieure à cette date resteront à la charge du Vendeur.

L'Acquéreur fera opérer sans délai sur les rôles de la contribution foncière toutes mutations utiles.

* Concernant la taxe foncière :

L'Acquéreur sera redevable du prorata de ladite taxe afférente aux Biens Immobiliers pour l'année de signature de l'Acte Authentique de Vente, prorata temporis, pour la période commençant le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente dudit Terrain pour se terminer le 31 décembre de la même année. De convention spéciale entre les Parties, l'Acquéreur remboursera au Vendeur le montant de la taxe foncière au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition alors en la possession du Vendeur à la Date de Signature. Le calcul sera effectué forfaitairement, le Vendeur faisant son affaire du paiement auprès du Trésor Public de la taxe foncière dont il serait redevable jusqu'à cette même Date de Signature.

10.6. Assurances

Le Vendeur procédera à ses frais, avec effet au jour de la Date de Signature, à la résiliation des polices d'assurances de dommages couvrant les Biens Immobiliers, qu'il a pu souscrire.

L'Acquéreur fera son affaire de la souscription d'une nouvelle police d'assurance multirisques couvrant les Biens Immobiliers.

10.7. Contrat de prestation de services, d'affichage ou d'antennes-relais

Le Vendeur déclare qu'il n'a conféré sur les Biens Immobiliers aucun contrat de prestation de services ni aucune concession d'affichage ou location pour la pose d'antennes-relais à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit. Il s'engage à ce qu'il en soit de même au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

10.8. Procédures

Le Vendeur déclare qu'il n'existe ni litige, ni procédure de quelque nature que ce soit relatif aux Biens Immobiliers avec quelque tiers que ce soit à l'exception du référé préventif concernant l'immeuble sis 10 Place du 11 Novembre cadastré section BX 771.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé dès avant ce jour de ce référé et de l'expertise réalisée. Il reconnaît en outre que le Vendeur lui a remis l'ensemble des pièces (liste ci-annexée) relatives à ce contentieux.

Les Parties conviennent en cas de procédures non révélées aux présentes que le Vendeur fera son affaire personnelle sans recours contre l'Acquéreur des conséquences financières et autres de tout litige éventuel ou procédure éventuelle ayant une cause antérieure à la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Concernant le litige sus relaté que l'Acquéreur fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur des incidences de son projet sur la maison voisine et diligentera à son initiative un éventuel nouveau référé préventif.

Ainsi le Vendeur s'oblige à communiquer sans délai à l'Acquéreur tout événement, toutes correspondances et/ou sommations qui lui seraient communiquer de telle sorte que l'Acquéreur puisse prendre toutes dispositions nécessaires.

10.9. Injonctions

Le Vendeur déclare que les Biens Immobiliers n'ont fait l'objet d'aucune injonction administrative de travaux.

De convention entre les Parties, en cas de réalisation, tous travaux résultant d'une injonction administrative antérieure à la Date de Signature seront supportés par le Vendeur qui s'y oblige et tous travaux résultant d'une injonction administrative à compter de la Date de Signature seront supportés par l'Acquéreur.

Le Vendeur s'oblige à communiquer à l'Acquéreur toute injonction de travaux qui lui serait délivrée à compter de ce jour, dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de sa réception.

10.10. Contrats de fourniture de fluides, de maintenance et d'entretien

Le Vendeur fera son affaire personnelle de la résiliation à ses frais, avec effet au jour de la Date de Signature, de tous les contrats, en force à la Date de Signature, relatifs à la fourniture de fluides, à la maintenance et à l'entretien des Biens Immobiliers, et de leurs équipements.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, à la maintenance et à l'entretien des Biens Immobiliers et de leurs équipements.

10.11. Raccordement aux réseaux

Les Parties conviennent que l'ensemble des Biens Immobiliers devra être raccordables aux réseaux de distribution, notamment d'eau, d'électricité, de gaz, directement en limite de parcelle, au jour de la régularisation de l'Acte Authentique de Vente. Cette faculté de raccordement directe en limite de chacun des Terrains à la Date de Signature, constitue une disposition essentielle de l'engagement de l'Acquéreur aux présentes.

Les frais de raccordement des Biens Immobiliers aux réseaux de distribution, notamment d'eau, d'électricité, de gaz, seront intégralement supportés par l'Acquéreur, y compris les frais de de raccordement à l'égout communal en façade sur rue.

10.12. Infrastructures

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'ouvrages, réseaux ou cuves situés dans le sous-sol du Terrain à l'exception des canalisations et autres conduits assurant la desserte en fluides des constructions actuellement édifiées sur l'assiette du Terrain.

11. CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION RESULTANT DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

11.1. Etat des risques et pollutions.

11.1.1. Règles générales

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

« I. — Les Acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le Vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'Acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. ».

11.1.2. Etat des risques et pollution

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollution pour le Terrain, en date du [____], a été remis à l'Acquéreur qui le reconnaît ; une copie de cet état des risques est ci-annexée.

11.1.3. Absence de sinistre

Le Vendeur déclare à sa connaissance que les Biens Immobiliers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances, art. L. 125-2) ou technologiques (Code des assurances, art. L. 128-2).

11.2. Protection de l'environnement – santé publique

11.2.1. Rappel de textes

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

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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 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. ».

11.2.2. Obligation générale d'élimination des déchets

Par ailleurs, le notaire soussigné rappelle aux Parties les obligations d'un propriétaire en matière d'élimination de déchets et lui précise que l'article L. 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

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.

A CE SUJET le Vendeur déclare que la société DEMPURE SARP SUD-OUEST, agence de SAINTES, lieudit "La Fenêtre" a procédé aux travaux suivants :

- les installations du site ont été vidées et nettoyées le 9 octobre 2008 (fosse décantation générale, fosse maternité, fosse cuisines, bac à graisses local poubelles, dégrilleur pharmacie), ainsi qu'il résulte d'une attestation établie le 14 novembre 2008 par ladite Société DEMPURE, dont une copie est annexée aux présentes après mention.
- ladite Société DEMPURE a procédé au nettoyage, au dégazage, au contrôle de dégazage et à la neutralisation à l'eau le 9 octobre 2008 des citernes de super et gazoil d'une capacité de 5 m³;
- ladite Société DEMPURE a procédé au nettoyage, au dégazage, au contrôle de dégazage et à la neutralisation par découpage le 9 octobre 2008 des citernes de super et gazoil d'une capacité de 60 m³;
- ladite Société DEMPURE a procédé au nettoyage, au dégazage, au contrôle de dégazage et à la neutralisation à l'eau le 9 octobre 2008 des citernes de super et gazoil d'une capacité de 20 m³;
- ladite Société DEMPURE a procédé au nettoyage, au dégazage, au contrôle de dégazage et à la neutralisation à l'eau le 9 octobre 2008 des citernes de super et gazoil d'une capacité de 2 m³ ;
- ladite Société DEMPURE a procédé au nettoyage, au dégazage, au contrôle de dégazage et à la neutralisation à l'eau le 9 octobre 2008 des citernes de super et gazoil d'une capacité de 15 m³,

Les attestations relatives à ces travaux sont annexées aux présentes après mention. Divers rapports d'analyse sont également annexés aux présentes après mention.

Un rapport de diagnostic du sol établi par ladite Société DEMPURE est demeuré annexé aux présentes après mention.

Les conclusions de ce rapport sont ci-dessous littéralement rapportées :

Le présent rapport expose les résultats de l'intervention environnement menée par la Société DEMPURE à la demande de Monsieur CHAIGNE dans le cadre d'un point post-environnemental.

Les investigations de terrain réalisées début novembre 2008 ont consisté en la réalisation de sondages avec prélèvement des terres pour analyse.

Le site d'étude se trouve dans une zone d'activité non industrielle, ce dernier représente une sensibilité environnementale faible.

Pour ce qui est des observations organoleptiques, nous n'avons pas remarqué d'odeur ou de couleur particulière.

En ce qui concerne les éléments polluants recherchés tels que les hydrocarbures totaux - HCT aucune anomalie n'a été constatée au niveau des résultats d'analyses. "

Enfin, un courrier émanant des Etablissements LACROIX MEDICAL à FOURAS (17450), 3, rue Eugène Blanchard, en date du 8 décembre 2008, demeuré annexé aux présentes après mention, atteste de la dépose de l'ensemble des circuits VIDE de l'hôpital Saint Louis.

11.2.3. Déclarations du Vendeur au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le Terrain d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Par suite, il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les Terrains ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Terrains ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

11.2.4. Déclaration du Vendeur au titre de son obligation d'information générale

Le Vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à déclaration ou qui aurait dû l'être sur les Terrains ;
- que ses recherches ne lui ont pas permis de mettre en évidence que les Terrains aient supporté une telle installation classée susceptible d'avoir engendré une pollution sur son emprise ;

- qu'à sa connaissance les Terrains ne sont pas concernés par l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement ;

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;

- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de " producteur " ou de " détenteur " de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Terrains.

11.2.5. Bases de données environnementales

Le Vendeur a effectué des vérifications auprès des sites ICPE, BASOL et BASIAS.

La consultation de la base de données BASOL, le [____], a permis d'identifier :

[____]

La consultation de la base de données BASIAS, le [____], a permis d'identifier :

[____]

La consultation de la base de données ICPE, le [____], a permis d'identifier :

[____]

Les résultats de ces consultations sont ci-annexés.

11.2.6. Transformateur électrique

Le notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions du décret n° 87-59 du 02 février 1987, modifié notamment par le décret n° 2001-63 du 18 janvier 2001 et les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant du PCB/PCT approuvé par l'Arrêté de Monsieur le Ministre de l'Ecologie et du Développement durable le 26 février 2003.

A ce sujet, le Vendeur déclare [____].

11.3. Dossier de diagnostics techniques

11.3.1. Amiante (diagnostic avant Vente)

Chacun des bâtiments existants concerné par cette législation a fait l'objet d'un diagnostic établi par la société DEKRA, domiciliée à NARBONNE (11100) avenue du Forum, Immeuble « Le Forum ». Ces diagnostics sont ci-annexés.

11.3.2. Plomb (diagnostic avant Vente)

Chacun des bâtiments existants concerné par cette législation a fait l'objet d'un diagnostic établi par la société DEKRA, domiciliée à NARBONNE (11100) avenue du Forum, Immeuble « Le Forum ». Ces diagnostics sont ci-annexés.

11.3.3. Etat parasitaire

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

La loi numéro 99-471 du 08 juin 1999 instaure une impossibilité pour le Vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'Acquéreur un état parasitaire de moins de trois mois devant être annexé à l'acte de vente et portant à la fois sur les parties communes et sur les parties privatives. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un Vendeur professionnel de l'immobilier.

De la loi susvisée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites sur les Terrains ;
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire ;
- dans la mesure où les Terrains viendraient à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le conseil municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire.

Il est précisé par le Vendeur que les Terrains se trouvent à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

Chacun des bâtiments existants a fait l'objet d'un diagnostic établi par la société DEKRA, domiciliée à NARBONNE (11100) avenue du Forum, Immeuble « Le Forum ». Ces diagnostics sont ci-annexés.

11.3.4. Diagnostic de performance énergétique

Le notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles L. 134-1 à L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que du décret numéro 2006-1147 en date du 14 septembre 2006 pris pour leur application, lesquelles imposent, en cas de vente d'un immeuble clos et couvert entrant dans le champ d'application desdites dispositions, la production à l'Acquéreur d'un diagnostic de performance énergétique.

Toutefois, compte tenu du fait que les constructions édifiées sur le Terrain ont vocation à être soit démolies soit réhabilitées dans le cadre du Programme de Construction, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes. En conséquence, aucun diagnostic de performance énergétique n'a été établi.

12. DECLARATIONS PAR LE VENDEUR CONCERNANT LES TERRAINS

Le Vendeur déclare en ce qui concerne les Terrains :

- que les Biens Immobiliers dépendaient pour partie de son domaine public et pour partie de son domaine privé
- et qu'ils ont fait pour ceux dépendant du domaine public l'objet d'une décision de déclassement par anticipation ainsi qu'il est indiqué à l'Article 2.6 ci-dessus ;
- qu'ils ne fait pas et n'a jamais fait l'objet d'une réquisition ou d'un préavis de réquisition ;
- qu'il n'a pas fait l'objet de la délivrance d'aucune autorisation administrative en cours de validité ;
- qu'il a l'entière et libre disposition des Biens Immobiliers ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur les Biens Immobiliers, résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité et qu'il n'existe aucun empêchement à la présente vente ;
- qu'aucun congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption n'a été délivré préalablement à ce jour ;
- qu'il n'existe sur les Biens Immobiliers aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle notamment en vue d'un alignement et qu'il n'a reçu aucune notification à ce jour ;
- que les Biens Immobiliers n'ont pas été déclarés insalubres, ni frappés d'un arrêté de péril ou d'une injonction administrative de travaux ;
- que les Biens Immobiliers ne sont pas classés comme monuments historiques, et inscrits sur l'inventaire supplémentaire ;
- qu'à sa connaissance les Biens Immobiliers ne se trouvent pas sur le territoire d'une mine anciennement exploitée ;
- que les Biens Immobiliers sont libres de tout privilège immobilier et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Dans le cas où les Biens Immobiliers se trouveraient au jour de la vente grevés d'inscriptions d'hypothèque, de privilèges ou de saisie, et dès lors que la Condition Suspensive figurant à l'Article 9.4 ci-dessus est réalisée, le Vendeur s'oblige à affecter les fonds à provenir de cette Vente, par priorité, à éteindre la ou les causes de ces inscriptions, et à en rapporter la mainlevée, à ses frais, dans les trois (3) mois de la Date de Signature.

Si lors de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité, les Biens Immobiliers sont grevés d'inscriptions, il sera tenu d'en rapporter à ses frais la mainlevée et de justifier de la radiation de ces inscriptions dans les quarante (40) Jours Calendaires de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

13. GESTION DES BIENS IMMOBILIERS ENTRE LA PROMESSE ET LA DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Le Vendeur s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse, de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les Biens Immobiliers.

A compter de ce jour et jusqu'au jour de la Date de l'Acte Authentique, le Vendeur s'engage à :

- respecter toutes les obligations légales et contractuelles relatives aux Biens Immobiliers ;
- informer l'Acquéreur de tout changement important qui pourrait affecter, de manière significative, lesdits Biens Immobiliers ;
- de façon générale, gérer lesdits Biens Immobiliers à tous égards en professionnel raisonnable et dans le cours normal des affaires.

14. STIPULATIONS DIVERSES

14.1. Déclarations sur la capacité des Parties

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'il a son siège en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée ;
- qu'il est à jour dans ses paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

14.2. Enregistrement - Publicité foncière

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

L'Acquéreur dispense expressément le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

14.3. Régime fiscal de la Vente

14.3.1. Concernant l'Acquéreur

En vue de bénéficier de l'exonération de taxe de publicité foncière dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G du Code général des impôts, l'Acquéreur déclarera à l'Acte Authentique de Vente que les travaux envisagés dans le cadre du Programme de Construction consistent en une opération de construction et de réhabilitation lourde, assimilable à une construction mentionnée à l'alinéa 3 de l'article L. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation, et qui au sens de l'article R. 262-1 du même code :

a) rendent à l'état neuf :

- * soit la majorité des fondations,
- * soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage,
- * soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement,
- * soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :
 - les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage,
 - les huisseries extérieures,
 - les cloisons intérieures,
 - les installations sanitaires et de plomberie,
 - les installations électriques,
 - et pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

b) Et concourt, de par sa nature, à la production d'immeubles neufs tels que définis aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts,

Cet ensemble immobilier occupera l'ensemble des Terrains.

L'Acquéreur s'obligera à effectuer cette construction dans le délai de quatre (4) années à compter de la signature de l'Acte Authentique de Vente et à en justifier.

14.3.2. Concernant le Vendeur

Taxe sur la valeur ajoutée

Le Vendeur déclare :

- être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts agissant dans le cadre de son activité économique au regard de la présente opération ;
- que le Terrain est considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 2 1° du Code général des impôts ;
- qu'il a accompli la présente opération dans une démarche économique

d'aménagement de l'espace et non dans le cadre d'une pure gestion de son patrimoine ;

- qu'il considère donc en conséquence, et conformément aux dispositions du même article, que cette mutation entrera dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 266-2 du Code général des impôts ;

- que seule l'acquisition des parcelles cadastrées section [____], numéros [____] n'a pas ouvert droit à déduction de la TVA ; par voie de conséquence, l'Acte Authentique de Vente entrera dans le champ d'application de la TVA sur marge dont la base d'imposition, définie à l'article 268 du Code général des impôts, sera déterminée pour ces seules parcelles ;

- que la taxe sur la valeur sera due par le Vendeur en sa qualité de redevable légal, qu'il acquittera sur imprimé CA3 au Centre de Impôts de SAINTES sous le numéro [____].

Plus-values

Le Vendeur déclare que la mutation à intervenir en réalisation des présentes ne sera pas soumise aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts.

14.4. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile, savoir :

<u>Pour le Vendeur</u>	<u>Pour le Acquéreur</u>
<u>Dénomination :</u> VILLE DE SAINTES	<u>Dénomination :</u> LINKCITY CENTRE SUD OUEST
<u>Adresse :</u> Square A. Maudet 17100 SAINTES	<u>Adresse :</u> 22, avenue Pythagore (33700) MERIGNAC
<u>A l'attention de :</u> M. Wolfgang AUTEXIER	<u>A l'attention de :</u> Madame Joanna KLEIN
<u>Téléphone :</u> 05 46 92 71 85	<u>Téléphone :</u> 06 98 10 56 75
<u>Courriel :</u> w.autexier@ville-saintes.fr	<u>Courriel :</u> j.klein@linkcity.com

14.5. Absence de délai de rétractation

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables à l'Acte. Par suite il n'y a pas lieu de purger le délai de rétractation.

14.6. Non application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation

La Promesse n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

14.7. Faculté de substitution

En raison du caractère intuitu personae des présentes, L'Acquéreur n'est autorisé dès à présent à se substituer dans le bénéfice de cette Promesse que partiellement et au profit de toute société dépendant du groupe France Pierre Patrimoine et notamment la Financière Bacalan , sous réserve qu'il ne soit remis en cause aucune des dispositions de la Promesse par le substitué et/ou le substituant, toute personne morale.

Cette substitution devra intervenir préalablement à la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives.

Dans une pareille hypothèse, le Vendeur devra être informé de la substitution préalablement à l'Acte Authentique de Vente. Cette notification pourra intervenir par tout écrit et notamment par courriel, aux adresses figurant à l'Article 0. Le substitué reprendra alors la dénomination d'Acquéreur dans le présent Acte à concurrence de l'étendue de cette substitution.

En cas de substitution, l'Acquéreur restera solidaire des obligations du substitué jusqu'à la Date de Signature de l'Acte Authentique de Vente.

Cette substitution ne pourra intervenir qu'à titre gratuit.

A titre particulier, le Vendeur déclare que la partie du Programme de Construction qui accueillera des logements en accession libre à la propriété, ou devant faire l'objet de travaux de restauration dans le cadre du dispositif dit « Loi Maraux » prévu à l'article 199 ter viciés du Code général des impôts, devrait être développée sous la maîtrise d'ouvrage d'un promoteur partenaire visé ci-après.

Il est rappelé qu'à ce jour est pressenti le groupe France Pierre Patrimoine et notamment la Financière Bacalan qui se substituerait l'Acquéreur dans ses droits et obligations à concurrence des emprises concernées. Le permis de construire pourrait soit être déposé conjointement par le substituant et le substitué, soit déposé par le seul bénéficiaire à charge pour lui d'obtenir ensuite la délivrance d'un arrêté de transfert devenu définitif.

Dans un souci de transparence, l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, à titre informatif, le projet d'acte contenant Substitution partielle dans le bénéfice de la Promesse. Naturellement, l'Acquéreur sera en droit de masquer les éléments financiers propres aux accords entre le substituant et le substitué.

14.8. Frais

Les frais de la Promesse ainsi que ceux qui seront entraînés par les actes de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge de l'Acquéreur.

14.9. Mention légale d'information

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

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

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

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

14.10. Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du Prix de Vente ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

14.11. Certification d'identité

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux

14.12. Liste des 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.

RENOIS

DONT ACTE sur [_____] pages

Comprenant

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

Paraphes

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

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'État
Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Felilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 14/09/2018

Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : DNID – Philippe GIBERT pour DDFIP 17
Téléphone : 05 46 30 08 63
Courriel : ddfip17.pole-évaluation@ddfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2018-17415V0871

à

Monsieur le Maire de la commune de Saintes

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Ancien hopital Saint-Louis

ADRESSE DU BIEN : Commune de Saintes – square André Maudet

VALEUR VÉNALE 1 170 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE SAINTES

AFFAIRE SUIVIE PAR : WOLFGANG AUTEXIER

2 - Date de consultation : 18/05/2018
Date de réception : 18/05/2018
Date de visite :
Date de constitution du dossier « en état » : 13/06/2018

3 - OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Cession sous la forme d'un appel à projet.

Le projet potentiellement retenu consiste à réaliser :

- 58 logements pour 3 428 m² de surface de plancher (SDP)
- 90 logements en résidence seniors pour 5 042 m² de SDP
- un hôtel de 60 chambres pour 2 700 m² de SDP
- des commerces et services pour 2 364 m² de SDP

Une partie des bâtiments sera conservée et réhabilitée (à hauteur de 7 043 m² de SUB), le reste (13 238 m² de SUB) étant voué à la démolition.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : BX 170, 181, 679, 777, 998 et 999 pour 30 487 m².

Le terrain d'une superficie actuelle de 30 487 m², est de forme régulière et surplombe l'agglomération. Situé en bordure de plateau, il présente une pente très prononcée au sud et à l'est. Ces parties de terrains, en nature de falaise et talus, seront conservées par la commune en vue de leur valorisation sous forme de belvédère. Une parcelle située en bordure de la rue Bernard sera également détachée pour la réalisation d'un programme locatif social non compris dans l'opération au titre de laquelle l'estimation domaniale est réalisée.

Description du bien :

Le site était à usage d'hôpital jusqu'en 2007, année du transfert de toutes les activités médicales dans le nouveau centre hospitalier de la ville construit en périphérie. Le bâti existant s'articule autour de l'ancien logis du gouverneur, construction datant du XVII^e siècle. Il comprend un corps de logis principal couvert en ardoise et surmonté d'un pavillon central. À l'arrière, des extensions d'aspect plus modeste s'élèvent sur deux niveaux sous toitures en tuile, autour d'une cour rectangulaire. Elles sont prolongées par une aile plus récente (XIX^e) en extension vers le sud. Le corps de logis principal est accessible par un porche en pierre ouvrant sur la rue des Jacobins qui relie le site au centre-ville en contrebas.

À l'ouest de ce corps ancien, s'élèvent deux bâtiments plus récents, le pavillon dit « d'hémodialyse » (XIX^e et XX^e siècle) et l'ancien pavillon d'habitation du directeur de l'hôpital (années soixante). Leur accès se fait principalement depuis le cours Reverseau par un porche métallique flanqué d'un pavillon d'habitation ancien (XIX^e siècle) ayant servi de logement au gardien du site hospitalier.

Au nord du logis du Gouverneur, se trouvent les bâtiments de l'ancien hôpital et de la maternité, édifiés dans les années soixante et soixante-dix, en béton sous toits de tuile canal et zinc ou terrasses. Le bâtiment le plus central comprend un toit-terrasse ayant accueilli un hélicoptère. Ils ouvrent principalement sur la rue Bernard.

Enfin, de part et d'autre du porche d'entrée côté centre-ville, se trouvent deux petits bâtiments anciennement à usage d'habitation, transformés en bureaux pour les besoins de l'hôpital.

L'ensemble est en mauvais état intérieur après onze années d'abandon. Néanmoins, le gros œuvre est globalement resté en bon état et on ne note aucun désordre apparent, hormis des fissures assez importantes dans le mur pignon du pavillon d'entrée côté cours Reverseau.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Saintes

- Situation d'occupation : libre

6 - URBANISME ET RÉSEAUX**7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode du compte à rebours promoteur.

La valeur vénale du bien est estimée à 1 170 000 €.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Deux ans.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
L'adjoint du Directeur du pôle métiers animation et expertise

Stéphane PELE

