

16834205  
UQ/CK/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE NEUF DECEMBRE

À SAINT-LOUIS (Réunion) en l'hôtel de ville  
par toutes les parties et le notaire

Maître Ulrich QUINOT, Notaire associé de la SELAS « LE GOFF, OMARJEE & Associés, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de SAINT-PIERRE (La Réunion), 22 allée de la Piscine, Centre Casabona, identifié sous le numéro CRPCEN 97411,

À RECU, le présent acte contenant :

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL À CONSTRUCTION**

A la requête de :

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**PROMETTANT**

La **COMMUNE DE SAINT-LOUIS**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Réunion, dont l'adresse est à SAINT-LOUIS (97450), 65 avenue du Docteur Raymond Vergès, identifiée au SIREN sous le numéro 219740149.

**BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL**, Société anonyme au capital de 9014400,00 €, dont le siège est à LE TAMPON (97430), 7 RUE JEAN COUTURIER, identifiée au SIREN sous le numéro 380177170 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ST PIERRE DE LA REUNION.

*Handwritten initials: J F 7*

## PRESENCE – REPRESENTATION

### I - En ce qui concerne le PROMETTANT

La **COMMUNE DE SAINT-LOUIS** est représentée à l'acte par Madame Juliana **M'DOIHOMA**, domicilié à SAINT-LOUIS (Réunion) en l'Hôtel de Ville, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, fonction à laquelle il a été élu aux termes d'un procès-verbal d'élection du Maire en date du 4 juillet 2020, télétransmis en sous-préfecture de SAINT PIERRE le même jour, dont une copie est ci-annexée.

#### **ANNEXE 1 - DELIBERATION ELECTION DU MAIRE**

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil municipal ci-après visée.

### II - En ce qui concerne le BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL** à l'acte par Madame Valérie FUMAZ, professionnellement domicilié au siège de la Société, agissant en sa qualité de Directrice Générale, nommée à cette fonction suivant procès-verbal du Conseil d'administration en date du 15 mars 2023, dont un extrait certifié conforme est ci-annexé.

## DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

## DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

### En ce qui concerne le BENEFICIAIRE

- Extrait Kbis ;
- Statuts à jour ;
- Carte d'identité du représentant.

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

## DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée numéro 65 de son Conseil Municipal en date du **26 juin 2023** télétransmise en Préfecture le 28 juin 2023, dont une copie est demeurée ci-annexée.

#### **ANNEXE 2 – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2023**

Cette délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance conformément aux dispositions de l'article L 3131-4 du Code général des collectivités territoriales. Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 3131-4 du Code susvisé s'est écoulé sans que le département ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

### Absence de classement dans le Domaine Public Communal

Le **BIEN** dont il s'agit n'a pas été affecté à l'usage du public ou au profit d'un service public, en sorte qu'il ne dépend pas du domaine public communal, ainsi déclaré par le représentant de la Commune.

*(Handwritten marks: a stylized signature, the number 5, and the number 9)*

## TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Les mots "**PROMETTANT**" ou "**BAILLEUR**" désignent le ou les promettants, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**BENEFICIAIRE**" ou "**PRENEUR**" désignent respectivement le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contractent les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**BIEN**" désigne le bien objet de la présente promesse.

**Préalablement à la promesse synallagmatique de bail à construction objet des présentes, il est exposé ce qui suit :**

## EXPOSE

### PROPRIETE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** est propriétaire d'un terrain situé à SAINT-LOUIS (Réunion) 6 rue Julius Bassonville d'une superficie de 177 M<sup>2</sup>, qui sera plus amplement désigné ci-après.

### CONSTRUCTIONS PROJETEES

Le **BENEFICIAIRE** se propose de faire édifier sur le terrain loué :

Un bâtiment collectif formant des résidences sociales, logements temporaires de type T2 à usage d'habitation, élevé d'un étage sur sous-sol à usage d'habitation et qui consistera, après son achèvement, en savoir :

**Deux T2 avec balcon.**

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre au **PROMETTANT**, les document suivants :

- L'emplacement du bâtiment figurant sur un plan masse,
- Un jeu de plans, coupes et élévations, montrant leur future consistance.

Ces documents devront être établis par l'architecte du bénéficiaire et certifiés par le **PROMETTANT**.

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le **BENEFICIAIRE** avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs ou extérieurs.

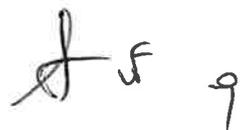
Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée devra être établi, avec un tableau d'amortissement technique et financier des constructions, qui sera certifié par le **BENEFICIAIRE**, et visé par le **PROMETTANT**.

### PROJET DU BAIL A CONSTRUCTION

Le projet d'acte authentique de bail à construction, en ce compris ses annexes, est annexé à la promesse, les parties entendent s'y référer. Si des modifications devaient intervenir entre le contenu de ce projet et l'acte définitif, elles ne pourraient être que mineures, c'est-à-dire qu'elles ne devront pas engendrer d'obligations nouvelles ou un accroissement des obligations y figurant actuellement affectant l'équilibre économique du contrat.

### AUTORISATION D'URBANISME

Avec l'accord du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté.



### DEMANDE DE PERMIS

Avec l'accord du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté auprès de la Commune de SAINT-LOUIS, le 31 août 2023, déposée en Mairie le 06 septembre 2023.

Une copie de l'imprimé de demande et des pièces annexes demeure ci-annexés.

### **ANNEXE 3 - CERFA ET DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

### ARRETE DE PERMIS

Ledit permis de construire a été accordé par un arrêté portant le numéro PC 974414 23 A0241 en date du 14 août 2024 délivré par la Commune de SAINT-LOUIS; pour une nouvelle construction avec les caractéristiques suivantes :

- Surface de plancher : 97 m<sup>2</sup>
- Logements : 2
- Bâtiment : 1
- Destination : Habitation

Une copie de l'arrêté de permis de construire demeure ci-annexée.

### **ANNEXE 4 - ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

### AFFICHAGE DU PERMIS

Le **PRENEUR** déclare avoir procédé à l'affichage des arrêtés de permis de construire et de permis de construire modificatifs sur le terrain pendant une période continue de deux mois mais ne pas avoir fait constaté par Commissaire de Justice cet affichage.

Ledit permis a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par actes extrajudiciaires Maître Olivier BARET, Huissier au sein de la SCP OLIVIER BARET, Commissaires de Justices Associés, sise à SAINT-PIERRE (97410), 9 rue Axel Dorseuil, en date des 19 décembre 2023, 20 janvier 2024 et 30 mars 2024.

Les copies de ces procès-verbaux demeurent ci-annexées.

### **ANNEXE 5 – CONSTATS D’AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

### RECOURS DES TIERS ET RETRAIT

Le **PRENEUR** déclare, qu'à sa connaissance, le permis de construire et les permis de construire modificatifs n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait. Ces permis de construire sont devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers.

Une **lettre du greffe du Tribunal Administratif** de La Réunion indique également qu'à la date du 28 mai 2024, aucun recours n'a été dirigé contre le permis de construire numéro PC 974414 24 A0063.

Demeure ci-annexé les certificats de non-appel.

### **ANNEXE 6 – CERTIFICAT DE NON-APPEL**

**Ceci exposé, il est passé à la promesse de bail à construction.**

### OBJET DU CONTRAT

Le **PROMETTANT** promet de manière ferme et irrévocable de donner à bail à construction au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à louer, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

### DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le **31 décembre 2025, à seize heures.**

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



## REALISATION

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai indiqué ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Ulrich QUINOT, Notaire à SAINT-PIERRE.

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai. Le bail devra être alors réalisé aux conditions convenues sous un délai de TRENTE (30) jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, cette offre, pour être valable, devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.
- Aux frais de réalisation.
- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

## CARENCE

Dans le cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les présentes deviennent caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

## CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, et de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra pas non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

## JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail à construction par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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



**BAIL A CONSTRUCTION**

Le **PROMETTANT**, par ces présentes, promet de donner à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au **BENEFICIAIRE** qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit.

**IDENTIFICATION DU BIEN****DESIGNATION**

**A SAINT-LOUIS (RÉUNION) 97450 6 Rue Julius Bassonville.**

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EL	1163	6 rue Julius Bassonville	00 ha 01 a 77 ca

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

Demeurent ci-annexés :

- Plan cadastral ;
- Modèle 1.

**ANNEXE 7 – PLAN CADASTRAL**  
**ANNEXE 8 – MODELE 1**

**OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

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

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

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

Le **BAILLEUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

**CONCORDANCE CADASTRALE**

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Ancienne référence cadastrale d'origine		Référence cadastrale actuelle correspondante	
Section	Numéro	Section	Numéro
EL	1044	EL	1092
	1076		
EL	1092	EL	1093 à 1191

**EFFET RELATIF**

Dépôt jugement d'adjudication et exercice par la Commune de son droit de préemption suivant acte reçu par Maître Ulrich QUINOT notaire à SAINT-LOUIS le 31 mars 2015, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 30 octobre 2015, volume 2015P, numéro 4658.

**SERVITUDES**

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles

actives, s'il en existe, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autres que celles éventuellement rapportées aux présentes.

#### AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à usage d'habitation.

#### SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

#### DUREE

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe d'**UN EURO (1,00 EUR)** que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile en **quarante (40) ou soixante (60) termes annuels égaux et d'avance** et pour la première fois au jour de la réitération authentique des présentes.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

#### LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de **UN EURO (1,00 EUR)** que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile en **quarante (40) ou soixante (60) termes annuels** égaux et d'avance et pour la première fois et pour la première fois au jour de la réitération authentique des présentes.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE.

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'un Avis des domaines numéro 2022-97414-34395 délivré par la Direction Générale des Finances Publiques en date du 4 mai 2022, dont une copie demeure ci-annexée.

#### **ANNEXE 9 – AVIS DES DOMAINES**

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble objet de la location est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du contrat.

#### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le **BENEFICIAIRE** prendra le bien objet des présentes dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

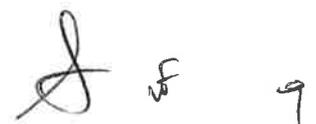
Étant précisé que le **BENEFICIAIRE** déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir, aucune servitude quelconque sur le bien loué ;



- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le **BENEFICIAIRE** ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

#### GARANTIE D'EVICION

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le **BIEN** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

#### ÉTAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du **PROMETTANT** relativement au **BIEN**.

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

À ce sujet, le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

#### CONTENANCE DE L'ASSIETTE FONCIERE

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

#### CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE FINANCEMENT

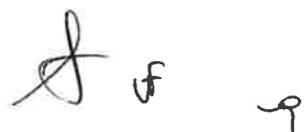
Cette promesse est faite sous les deux conditions cumulatives que :

1) le **BENEFICIAIRE** obtienne une décision favorable du représentant de l'Etat prévue à l'article R.372-4 du Code de la Construction et de l'Habitation accordant à l'opération les subventions de l'Etat prévues aux articles R.372-1 et s. du CCH et autorisant le financement de l'opération au moyen d'un Prêt Locatif Social d'un organisme bancaire pour le montant indiqué aux présentes.

2) Le **BENEFICIAIRE** obtienne un financement principal de l'opération sous forme d'un prêt de type LLTS aux conditions ci-après :

i. Montant maximum : DEUX CENT QUATORZE MILLE QUATORZE EUROS ET SEPT CENTIMES (214 014,07 EUR)

ii. Taux d'intérêts maximum (hors assurance) : 2 %



iii. Durée : 40 ans

Et d'une manière générale que le BENEFCIAIRE obtienne l'intégralité du ou des prêts éventuellement sollicités par lui aux fins de financer l'acquisition de l'Ensemble Immobilier objet de la présente réservation.

Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de décision favorable du représentant de l'Etat dans le délai de trente (30) jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du PROMETTANT par tout moyen de preuve écrite.

Il s'oblige à justifier de la réponse du représentant de l'Etat, dès réception par ses soins, dans les plus brefs délais auprès du PROMETTANT et du notaire soussigné.

En cas de décision défavorable du représentant de l'Etat, la présente condition suspensive sera réputée non accomplie, et le présent contrat sera frappé de caducité.

En cas de décision favorable du représentant de l'Etat, le BENEFCIAIRE s'engage à solliciter un emprunt bancaire aux conditions ci-avant exposées, par le dépôt d'un dossier complet auprès de l'établissement bancaire de son choix, sous un délai d'un mois (1) à compter de l'émission de l'avis favorable du représentant de l'Etat.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un Prêt Locatif Social aux conditions ci-avant relatées, après l'émission d'un avis favorable de l'Etat au plus tard le **31 décembre 2025**.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le BENEFCIAIRE devra :

1) En cas d'avis défavorable du représentant de l'Etat

- Justifier du dépôt du dossier complet auprès du représentant de l'Etat conformément aux dispositions de l'article R.372-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Justifier de l'avis défavorable émis par le représentant de l'Etat par écrit auprès du PROMETTANT.

2) En cas de refus de financement bancaire en suite de l'obtention d'un avis favorable du représentant de l'Etat

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux banques ou établissements financiers différents, et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique, confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, de la non-obtention d'un ou plusieurs prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.



Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non-réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

## CONDITIONS PARTICULIERES

### ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction parasismiques et paracycloniques.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

### DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le 1er juillet 2025 manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT-CINQ.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à cinquante euros (50,00 eur) par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable à la fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

### DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

Il est convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire de SAINT-PIERRE sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

  49

### DETERMINATION DE LA CONFORMITE

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai d'UN (1) mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder DEUX (2) mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

### CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le preneur pourra grever d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation certifiant la conformité. Le preneur devra, dans le délai de DEUX (2) mois à compter de la délivrance de ladite attestation, rendre compte au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

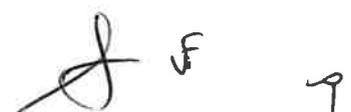
À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que hypothèques conférées par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les hypothèques visées au premier alinéa et inscrites, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

### ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe "Assurances".



Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

#### **CESSION - APPORT EN SOCIETE**

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

#### **LOCATIONS**

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux à usage d'habitation ainsi que ceux consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

#### **CONTRIBUTIONS**

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

#### **ASSURANCES**

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du



séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

### RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;
- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

### PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

- Au cours du bail :



Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

• **À la fin du bail :**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui a grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au bailleur est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail.

Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition.

Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

Les parties peuvent prévoir une indemnité à la charge du bailleur (pouvant consister en une compensation de certains loyers) lors de la remise des constructions, le revenu représenté par la valeur de ces biens calculée d'après le prix de revient peut également être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

**LOCATION DE L'IMMEUBLE A LA FIN DU BAIL - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR**

Dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au preneur aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le bailleur au preneur a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à DIX (10) années à compter du jour où le bailleur est devenu propriétaire des constructions ;
- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au preneur.

**SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.



VF

7

**DIAGNOSTICS****DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX****Assainissement**

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

**Etat des risques**

Un état des risques délivré par PREVENTIMMO, le 22 novembre 2024, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

**ANNEXE 10 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

**Plan de prévention des risques naturels**

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

**Plan de prévention des risques miniers**

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

**Plan de prévention des risques technologiques**

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

**Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

**Radon**

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



**Radon**

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

**Secteur d'information sur les sols**

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

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

**Recul du trait de côte**

L'immeuble n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte, listée par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

**Absence de sinistres avec indemnisation**

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

**DECLARATIONS FISCALES**

Le **PROMETTANT** déclare ne pas opter pour la soumission du bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le bail à construction sera exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du même Code.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail.

**FRAIS**

Les frais, droits et émoluments du bail seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

**ENREGISTREMENT – PUBLICITE FONCIERE – INFORMATION**

L'acte sera enregistré sur état au tarif de **cent vingt-cinq euros (125,00 EUR)** à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

En effet, seule la publication du présent accord s'oppose à la régularisation d'une vente au profit d'un autre acquéreur.

Néanmoins, elles requièrent le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de leur part, résultant d'une lettre recommandée adressée à l'Office Notarial 22 allée de la Piscine à SAINT-PIERRE (Réunion), par laquelle l'une d'entre elles manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à celle-ci.

**PROVISION SUR LES FRAIS DE BAIL**

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **CENT EUROS (100,00 EUR)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes sans attendre l'expiration du délai de rétractation.

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

Toutefois, en cas de non réalisation du bail à construction, tant la provision sur frais que le coût du présent acte indiqué ci-dessous resteront intégralement et forfaitairement acquis



à l'office notarial au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, et ce d'un commun accord entre le **BENEFICIAIRE** et le notaire rédacteur.

#### REMUNERATION DES PRESTATIONS LIEES A L'ETABLISSEMENT DES PRESENTES

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à la SELAS « LE GOFF & OMARJEE, Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de SAINT-PIERRE (Réunion) 22 allée de la Piscine, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge de le **BENEFICIAIRE** fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS (245,00 EUR), et qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial.

Cette rémunération restera, en toute hypothèse, intégralement et forfaitairement acquise à l'office notarial au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, et ce d'un commun accord entre le **BENEFICIAIRE** et le notaire rédacteur.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

#### POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clercs de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces et demandes de renseignements préalables au bail ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège social respectif.

#### DISPOSITION TRANSITOIRES

##### PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

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

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

##### REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

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

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.



### CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

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

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

### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

### CONCLUSION DU CONTRAT

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

### CESSION DE CONTRAT

Le **BENEFICIAIRE** pourra céder le présent contrat à un tiers, telle que cette faculté est prévue aux articles 1216 et suivants du Code civil. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette cession de contrat ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cet accord est donné par avance aux présentes, par suite la cession, si elle intervient, produira effet à l'égard du cédé lorsque le contrat conclu entre le cédant et le cessionnaire lui sera notifié ou lorsqu'il en prendra acte.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier



Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du.PACS, etc.),

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).  
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.  
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.  
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.



**DONT ACTE sur vingt pages**

Paraphes

*J*  
*g* *f*

**Comprenant**

- renvoi approuvé : *2023*
- blanc barré : *2023*
- ligne entière rayée : *2023*
- nombre rayé : *2023*
- mot rayé : *2023*

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

<p>La <b>COMMUNE DE SAINT-LOUIS</b> Représentée par Madame Juliana <b>M'DOIHOMA</b> <b>PROMETTANT</b></p>	
<p>La Société dénommée <b>SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL</b> Représentée par Madame Valérie <b>FUMAZ</b> <b>BENEFICIAIRE</b></p>	
<p>Maître Ulrich <b>QUINOT</b> <b>NOTAIRE</b></p>	