

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

La **COMMUNE DE SAINT MALO**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département d'Ille-et-Vilaine, dont l'adresse est à SAINTMALO (35400), place Chateaubriand Hôtel de Ville BP 147, identifiée au SIREN sous le numéro 213502883.

ACQUEREUR

La Société dénommée **GROUPE RAULIC INVESTISSEMENTS**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 €, dont le siège est à SAINT-MALO (35400), 100, boulevard Hébert, identifiée au SIREN sous le numéro 390940112 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO.

QUOTITES ACQUISES

Le GROUPE RAULIC INVESTISSEMENTS acquiert la pleine propriété.

CAPACITE

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

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE SAINT MALO est représentée à l'acte par ++++
- La Société dénommée GROUPE RAULIC INVESTISSEMENTS est représentée à l'acte par ++++

PREALABLEMENT à la convention qui va suivre, il est tout d'abord exposé ce qui suit :

EXPOSE

Faute d'une fréquentation et d'une rentabilité suffisante, la ville de Saint-Malo a décidé de fermer le camping des Nielles début 2015.

Depuis, une réflexion a été engagée par la ville de Saint-Malo concernant le devenir de ce site.

Le parti pris de la collectivité était de soutenir un projet devant être un élément fort du développement et de l'attractivité de la ville, prenant en compte les enjeux urbains, paysagers, mais aussi environnementaux du site.

Afin de préfigurer la forme que pourrait prendre le site des Nielles dans les prochaines années, la ville de Saint-Malo a lancé une consultation le 12 novembre 2015 sous la forme d'un appel à idées. L'offre du groupe Raulic a été retenue par le jury dont la proposition a été approuvée, à l'unanimité, par une délibération du conseil municipal du 31 mars 2016, ayant abouti à la signature d'un protocole de partenariat entre les parties en date du 3 juin 2016.

SITUATION

Le secteur d'implantation du projet est localisé au nord de la commune de Saint-Malo, dans le département de l'Ille-et-Vilaine (région Bretagne).

Plus précisément, le site se situe entre l'avenue du Président John Fitzgerald Kennedy et le littoral, à proximité de la plage du Minihic et à l'entrée du quartier de Paramé. Le site est composé de deux sous-secteurs séparés par l'avenue des Nielles. Il s'agit d'un ancien camping artificialisé sur lequel est également présent un ancien blockhaus de la Seconde Guerre Mondiale.

Les emprises concernées, d'une superficie totale d'environ 14 700 m², sont composées de la parcelle H n°101 (superficie : 8 689 m²), pour partie, et de la parcelle section H n°799 (superficie : 7 849 m²), pour partie.

Ces emprises constituent une dent creuse dans le tissu urbain composé de bâtiments de logements collectifs, de maisons pavillonnaires et de grandes villas.

OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Suite à la fermeture du camping des Nielles en 2015, compte-tenu d'une fréquentation et d'une rentabilité insuffisante, la ville de Saint-Malo souhaite valoriser ce site autrement en lui redonnant une fonction et une fréquentation, à la hauteur du site ouvert sur la mer. C'est dans ce contexte que la ville a lancé une consultation auprès de porteurs de projet sous la forme d'un appel à idées.

L'objectif pour la ville de Saint-Malo était de promouvoir un programme innovant, intégré au contexte urbain, au quartier et répondant à un besoin nécessaire de développement de l'attractivité de l'agglomération malouine.

Les objectifs du projet d'aménagement demandés par la ville étaient les suivants :

- Redonner une identité au site des Nielles et sa fréquentation, tout en préservant l'environnement et la qualité du site ;
- Développer une activité qui participe à la vie économique, ainsi qu'au rayonnement et à l'attractivité de la ville de Saint-Malo ;
- Faire de ce site ouvert sur la mer un élément fort du développement.

L'offre du Groupe Raulic est arrivée en tête du classement à l'issue de l'analyse des offres faite au regard des critères énoncés dans le cahier des charges de l'appel à idées, de par la qualité du programme et son attractivité, le nombre d'emplois permanents créés et la proposition financière concernant l'acquisition foncière.

Le projet retenu à l'unanimité du jury est un programme mixte écoresponsable haut de gamme alliant services d'hébergement, de restauration et de bien-être ainsi qu'une école de formation.

PROGRAMME

Le projet actuel (février 2019) prévoit la composition suivante :

HOTEL 5* :

- Hébergements d'environ 90 chambres ;
- Un espace bar ;
- Un restaurant gastronomique, sa cuisine et les réserves ;
- Un centre de thalassothérapie ;
- Salles de séminaire et de formation ; • Bureaux administratifs et locaux sociaux ; • Lingerie (stockage).

HOTEL 4* :

- Hébergements d'environ 60 chambres ;
- Restaurant et cuisine ;
- Salle de séminaire ; • Lingerie et stockages.

L'hôtel 4* sera connecté à l'Hôtel 5* par un passage en sous-sol (voir ciaprès).

RESIDENCES DE TOURISME :

- 25 à 30 appartements ;
- Piscine couverte ;
- Logements du personnel • Lingerie (stockage).

PARKINGS :

- 140 places en sous-sol ;
- 10 places en aérien côté hôtel 5* ;
- 10 places en aérien côté hôtel 4*

Emprise au sol totale du projet : 6.556, 63 m²

Surface de plancher totale du projet : environ 15.550 m².

Restera annexé aux présentes, à titre informatif, le descriptif du projet envisagé par l'**ACQUEREUR**.

Etant précisé que ce programme est susceptible d'évolutions à la marge ne remettant **pas** en cause son économie générale.

CECI EXPOSE, il est convenu ce qui suit entre les parties :

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A SAINT-MALO (ILLE-ET-VILAINE) 35400
47-49, avenue du Pdt John Kenedy

1. Un terrain à bâtir d'une contenance approximative de 1ha 47a 89ca à prendre dans deux parcelles de plus grande contenance ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	101	49 Av du Pdt John Kennedy	00 ha 86 a 89 ca
H	799	47 Av du Pdt John Kennedy	00 ha 78 a 49 ca

Total surface : 01 ha 65 a 38 ca

Un extrait de plan cadastral est joint aux présentes.

Division cadastrale à effectuer

Le **BIEN** désigné ci-dessus est matérialisé de manière approximative sur le plan ci-annexé établi par ++++ en date du ++++.

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées section H numéro 101 et 799 sont d'une contenance totale 01ha 65a 38ca de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

2. Un tréfonds de voirie (assiette à déterminer) d'une emprise approximative de ++++ à prendre dans ++++

Division volumétrique à effectuer

Le **BIEN** désigné ci-dessus est matérialisé de manière approximative sur le plan ci-annexé établi par ++++ en date du ++++.

La parcelle de laquelle est issue le bien fera l'objet d'une division en deux volumes, l'un portant sur la voirie et l'autre sur le tréfonds.

Etant précisé que le volume constitué par le tréfond de la voirie devant permettre à l'**ACQUEREUR** de faire la ou les liaison(s) entre les deux hôtels à construire.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** était anciennement, pour partie, à usage de camping, mais qu'il est actuellement sans usage particulier.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend réaliser dessus la construction d'un complexe immobilier figurant dans l'exposé ci-dessus.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DEBROISE, notaire à SAINT MALO les 24 juillet et 5 octobre 1954 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 9 juin 1955 volume 1358, numéro 24.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DEBROISE, notaire à SAINT MALO le 26 août 1957 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 15 janvier 1958 volume 1607, numéro 20.

Acquisition suivant acte reçu par Monsieur Georges COUDRAY, DéputéMaire de la Commune de PARAME le 1er septembre 1959 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 23 septembre 1959 volume 1761, numéro 22.

Acquisition suivant acte reçu par Monsieur Georges COUDRAY, DéputéMaire de la Commune de PARAME le 17 juin 1961 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 28 juin 1961 volume 1950, numéro 23.

Acquisition suivant acte reçu par Monsieur Georges COUDRAY, notaire à PARAME le 17 juin 1961 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 28 juin 1961 volume 1950, numéro 22.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal, ferme, définitif et non révisable de NEUF MILLIONS CENT QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (9 114 669,34 EUR) taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **VENDEUR** s'élève à UN MILLION CINQ CENT QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (1 514 669,34 EUR).

Le **VENDEUR** est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à SEPT MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (7 600 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE PAYÉE COMPTANT

La somme de SEPT MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (7 492 400,00 EUR) hors taxes, soit HUIT MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE SIX CENT VINGT-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (8 985 624,81 EUR), toutes taxes comprises, formant la partie du prix de la vente, sera payée comptant, par l'**ACQUEREUR**, le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

PARTIE PAYÉE PAR REMISE D'UN LOCAL A CONSTRUIRE ET D'UN BELVÈDÈRE

Le surplus du prix, soit la somme de CENT SEPT MILLE SIX CENT EUROS (107 600,00 EUR), hors taxe, soit CENT VINGT-NEUF MILLE QUARANTE-QUATRE EUROS ET CINQUANTE-TROIS CENTIMES (129 044,53 EUR) toutes taxes comprises, sera converti en l'obligation pour l'ACQUEREUR de remettre au VENDEUR les biens suivants repris au plan ci-annexé :

- un local à construire au sein de l'hôtel devant servir à recevoir des toilettes publiques, d'une valeur de SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (7 600,00 EUR) hors taxes, soit NEUF MILLE CENT QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (9 114,67 EUR) toutes taxes comprises ;

- un belvédère à créer par l'ACQUEREUR, d'une valeur de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) hors taxes, soit CENT DIX-NEUF MILLE NEUF CENT VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (119 929,86 EUR) toutes taxes comprises.

Les conditions de cette dation en paiement sont relatées ci-après dans les conditions spéciales.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente payable comptant :

HUIT MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ

8 985 624,81 EUR

MILLE SIX CENT VINGT-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente :

++++

- les honoraires ou émoluments de négociation s'il y a lieu :

Néant

- la provision sur frais du prêt envisagé :

Mémoire

Le total s'établit à la somme de :

++++

REALISATION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée au moyen d'un prêt bancaire.

RÉSERVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves suivantes :

DROIT DE PRÉEMPTION

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les **PARTIES** et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera libre d'y renoncer.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIÈRES

Obtention d'un permis de construire devenu définitif

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire devenu définitif avant le ++++ pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Un complexe immobilier alliant services de bien-être, centre de formation et Hôtellerie, le tout sur une surface de plancher totale d'environ 15.550 m².

Cette condition est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur qui est libre d'y renoncer.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce au plus tard le +++, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Le délai ci-dessus prévu pour le dépôt de la demande de permis de construire est susceptible d'être prorogé à la demande de l'**ACQUEREUR** d'une durée maximum de six mois à charge pour lui d'informer le **VENDEUR** avant l'expiration de ce terme.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

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

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Recours

L'existence d'un recours résultera suffisamment de la notification dans le délai légal faite à l'**ACQUEREUR** par l'auteur du recours, conformément à l'article L.600-1 du Code de l'Urbanisme.

Le caractère définitif de l'autorisation administrative obtenue résultera d'une attestation de l'autorité administrative compétente qui aura délivré l'autorisation ci-dessus, qui sera délivrée après l'expiration des délais ci-dessus 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 l'autorisation dont s'agit.

Conditions particulières relatives aux recours contre le permis de construire

D'un commun accord, les **PARTIES** se sont entendus sur le fait qu'un ou des recours contre le permis de construire déposé par l'**ACQUEREUR** ne rendront pas caduque de plein droit la présente convention.

En cas de recours contre le permis de construire, les **PARTIES** ne pourront se défaire des engagements pris en vertu des présentes qu'après épuisement de toutes les voies de recours.

Pour le cas où le permis serait annulé par une décision ayant un caractère définitif, et compte tenu des investissements déjà réalisés par l'**ACQUEREUR**, les **PARTIES** conviennent d'ouvrir une concertation avec pour objectif d'élaborer ensemble un nouveau projet permettant le dépôt d'un nouveau permis de construire.

Absence de découverte de vestiges archéologique et de prescription archéologique préventive

Les parties conviennent que la réalisation des présentes est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Absence de contraintes liées à la découverte de vestiges archéologiques.
- Absence de prescriptions d'archéologie préventive formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et susceptible d'imposer la modification de la consistance du projet de l'**ACQUEREUR**, tel que défini par son dossier de demande de permis.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, celui-ci pourra toujours y renoncer.

Absence de pollution

À titre de condition essentielle et déterminante du consentement de l'**ACQUEREUR**, l'accord des parties porte sur un bien ne supposant pas de travaux de dépollution et/ou de surcoût de construction ou d'aménagement lié à une éventuelle pollution pour la réalisation de son projet immobilier, le prix ayant été convenu en considération de pareille situation.

En conséquence, les parties conviennent que la présente promesse est soumise à la condition suspensive que le **BIEN** n'ait jamais fait l'objet de l'exercice d'une activité réglementée au sens de la réglementation des installations classées, ou à défaut que le **BIEN** soit compatible avec la destination que l'**ACQUEREUR** souhaite lui donner.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. À défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir de la présente condition suspensive.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, celui-ci pourra toujours y renoncer.

Déclassement du camping et du tréfonds

Conformément à la délibération du conseil municipal de la ville de SAINT MALO en date du 4 avril 2019, dont une copie est annexée aux présentes, le **VENDEUR** s'engage à obtenir une décision expresse de déclassement délivrée par l'autorité compétente, purgée de tout recours, en ce qui concerne l'ancien camping des Nielles sur lequel sera édifié le projet de construction ainsi que le tréfond de voirie cédée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** dont il est question ci-après.

Ladite décision devra être obtenue au plus tard le +++++.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, celui-ci pourra toujours y renoncer.

Prélèvement/rejet d'eau de mer/ occupation du domaine public maritime

Pour des nécessités de fonctionnement de la thalassothérapie intégrant l'opération projetée, l'**ACQUEREUR** prévoit la mise en place d'un pompage et d'un rejet de l'eau mer, ce qui nécessite les déclarations ou autorisations suivantes :

- Le dépôt d'un dossier « loi sur l'eau » au titre des articles L.214-1, R214-1 et suivants du Code de l'Environnement (régime de la déclaration ou de l'autorisation) et l'obtention des autorisations subséquentes, purgées de tous recours ;
- Une autorisation d'occupation du domaine maritime purgée de tous recours, délivrée par le Préfet au titre de l'article R.2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques »

Lesdits documents devront être obtenus au plus tard le ++++.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, celui-ci pourra toujours y renoncer.

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Organisme prêteur : Tout établissement bancaire.
- Montant maximum de la somme empruntée : 45.000.000,00 € (financement de l'acquisition du terrain et de la construction).
- Durée maximale de remboursement : 20 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 2 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Obligations de l'acquéreur vis à vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige à déposer ses demandes de prêts dans les meilleurs délais et à justifier au **VENDEUR** de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

Réalisation de la condition suspensive

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

(Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation

L'**ACQUEREUR** déclare que le compromis n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, celui-ci pourra toujours y renoncer.

RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La vente pourra être résolue par décision de la Commune de Saint-Malo, notifiée par acte d'huissier en cas d'observation de non réalisation de l'opération ci-dessus indiquée sous un délai de quarante-huit mois.

L'Acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1° - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2° - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Commune de Saint-Malo étant l'administration des domaines, celui de l'Acquéreur pouvant, si l'Acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance sur la requête de la Commune de Saint-Malo. Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

AUTORISATIONS DONNÉES A L'ACQUEREUR

Le **VENDEUR** autorise dès à présent l'**ACQUEREUR** à, savoir :

- Déposer une demande de permis de construire portant sur le terrain objet des présentes.
- Pénétrer sur le terrain afin d'y effectuer tous sondages, études de sols et de sous-sol, tout relevé topographique, tout bornage, tous prélèvements, toutes analyses.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

ETAT DU BIEN

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

En outre, il est précisé que le **VENDEUR** garde le **BIEN** vendu sous sa responsabilité jusqu'à la réitération des présentes par acte authentique. Il devra veiller à son bon entretien et prendra à sa charge tous les frais inhérents à sa conservation en l'état.

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

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison : des vices apparents, des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

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

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

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

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR** à première demande, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Il est en outre précisé que l'**ACQUEREUR** sera redevable de toutes les taxes liées au permis de construire et à son opération de construction.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

CONDITIONS PARTICULIERES

RATTACHEMENT DE LA PARCELLE SITUÉE EN RIVAGE DE MER

Le **VENDEUR** déclare être propriétaire de la parcelle reprise au plan ciannexé et située à l'extrémité du bien vendu, en rivage de mer, ainsi que le confirment diverses recherches demeurant malgré tout incomplètes en raison de la destruction des archives lors de la seconde Guerre Mondiale.

Afin de sécuriser totalement l'opération et le projet de construction de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à entamer et à mener à bien la procédure de bien sans maître, à ses frais, afin qu'aucun doute ne puisse être soulevé sur la propriété de ladite parcelle.

Une fois la procédure aboutie, le **VENDEUR** s'engage à comprendre dans la vente, et ce sans augmentation du prix convenu, la propriété de ladite parcelle afin qu'elle puisse être rattachée au bien vendu aux présentes.

L'**ACQUEREUR** fait de l'aboutissement favorable de la procédure une condition déterminante de son acquisition. La réitération de la vente par acte authentique ne pourra dès lors intervenir que lorsque le **VENDEUR** sera propriétaire de ladite parcelle.

CESSION DU LOCAL A CONSTRUIRE ET DU FUTUR BELVÉDÈRE

Outre le paiement de la partie du prix payable comptant, les **PARTIES** ont convenu que la présente vente sera consentie moyennant la remise par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** des biens suivants :

Un local à construire

Un local à construire, figurant sur le plan ci-annexé, d'une superficie de 7,6 m², estimé à SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (7 600,00 EUR) hors taxes, sera cédé par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** une fois achevé.

Bien que figurant au sein même de l'hôtel à construire, ledit local fera l'objet d'un volume distinct.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance du fait que le **VENDEUR** entend affecter ledit local à usage de toilettes publiques et déclare accepter cet usage.

En outre, il est ici précisé que bien que les **PARTIES** conviennent d'un accès et d'une desserte en réseaux indépendants, directement via la chaussée située juste devant le local, l'**ACQUEREUR** s'engage à consentir ultérieurement toute servitude nécessaire à son utilisation en cas de besoin.

Un belvédère

L'**ACQUEREUR** devra céder au **VENDEUR**, après l'avoir réalisé et aménagé à ses frais, conformément au plan et à la notice descriptive annexée aux présentes, un belvédère situé en front de mer.

Ledit belvédère, estimé à CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) hors taxes, fera l'objet d'un volume distinct du reste du bien restant à appartenir à l'**ACQUEREUR**.

Il est précisé qu'une servitude de passage, telle que matérialisée au plan ci-annexé aux présentes, sera constituée, aux frais de +++, sur le bien objet des présentes au profit du **VENDEUR** afin de permettre au public d'accéder audit belvédère.

Modalité de la dation en paiement

La dation se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Le paiement du prix par compensation sera constaté, lors de la livraison du local et du belvédère sus désignés aux termes d'un acte à recevoir par Maître PierreLuc VOGEL, notaire associé à SAINT MALO, aux frais de +++.

Cet acte contiendra :

- le dépôt du procès-verbal de constatation d'achèvement,
- la réalisation de la compensation et le quittancement.

Lesdits biens devront, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai telle que définies ci-après, être achevés et livrés au plus tard pour le +++.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS Un

état des risques et pollutions est joint.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est jointe.

Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1er juillet 2017.

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

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 1.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES Les

bases de données suivantes ont été consultées :

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est jointe.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

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

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 200144 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

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

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ; - qu'à sa connaissance :

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

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUÉREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu, lorsque les conditions seront réalisées, par le ministère de Maître Pierre-Luc VOGEL notaire associé à SAINT MALO.

L'**ACQUEREUR** devra verser entre les mains du notaire rédacteur des présentes le montant du prix stipulé payable comptant et des frais au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation de la vente, ce versement devra avoir lieu sous la forme d'un virement.

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

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

INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

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

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble à l'**ACQUEREUR**.

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

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre structure contrôlée majoritairement par le Groupe RAULIC INVESTISSEMENTS ou par des associés du Groupe ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la structure désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution pourra être exercée jusqu'à la réitération authentique des présentes.

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

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

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la structure substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.
- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la structure substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la structure substituée.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectue, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le **VENDEUR** a fourni au notaire le montant.

L'**ACQUEREUR** ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un ensemble immobilier ;
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de la construction projetée. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Et qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

PLUS-VALUE

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou cas de refus de prêt. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

REQUISITION

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

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

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

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

Pareillement l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à