

Envoyé en préfecture le 23/03/2020

Reçu en préfecture le 27/03/2020

Affiché le

ID : 029-212901011-20200309-2020_02_11-DE



(Finistère)

Landéda, le 17 février 2020

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 MARS 2020

PROMESSE DE VENTE A FINISTERE HABITAT

RAPPORT N° 11/2020-02

La Commune a décidé d'engager un projet de construction de logements et locaux de service sur la friche du garage Renault derrière la pharmacie – Rue de la mairie. Dans ce cadre, c'est le projet de Finistère Habitat qui a été retenu. Le projet comprend 15 logements locatifs sociaux, 5 PLSA et un programme de locaux d'activités polyvalents.

Le terrain d'assiette du projet comprend également la propriété cadastrée BS182, pour une superficie de 943 m² qui a été acquise par l'établissement public foncier de Bretagne pour le compte de la Commune de Landéda.

La présente délibération a pour objet de déterminer mes conditions de cession à Finistère Habitat.

Concernant la parcelle cadastrée BS157 pour 4241 m², celle-ci sera cédée à Finistère Habitat pour 1 euro symbolique, les terrains étant vendus en l'état, démolition et dépollutions à la charge de Finistère Habitat. Une parcelle d'environ 125 m² sera conservée par la commune en vue de sa cession à un riverain qui en a fait la demande.

Concernant la parcelle cadastrée BS182, celle-ci sera rétrocédée par la Commune à Finistère Habitat moyennant le prix forfaitaire de 25 950 € (net vendeur). Cette parcelle sera livrée déconstruite. Dans le cadre de la convention opérationnelle passée entre la Commune et l'EPF, ce dernier participe aux coûts de démolition et dépollutions éventuelles. L'acquisition auprès de l'EPF par la commune se fera au niveau du prix bilan tel que prévu dans la convention, tenant compte du déficit foncier de l'opération avec un maximum de 60%.

Il faut rappeler que ces conditions financières résultent des études de sols et de dépollution qui ont conduit à modifier le programme et son équilibre financier.

En contrepartie de ces cessions de charges foncières modérées, la Commune percevra les subventions départementale (48 000 €) et intercommunale dans le cadre du PLH (Programme local de l'habitat).

Le plan joint à la présente délibération montre les différents espaces qui seront rétrocédés gratuitement à la Commune à l'issue de l'opération. Finistère Habitat s'est engagée à mettre tous les moyens en œuvre pour liasonner le projet avec la résidence du Dr Griffe.

Le projet prévoit la réalisation d'un programme de 200m² de locaux d'activité. Dans un premier temps, ces locaux seront proposés à la vente, le projet étant modulable tant en superficie qu'en affectation. En cas d'échec de la commercialisation, le prix d'acquisition pour la Commune est fixé à 1 338 € TTC/m², la Commune pouvant alors choisir de revoir l'affectation du programme notamment en logements.

Par ailleurs, sur la parcelle BS182, la Commune se réserve la possibilité de céder une parcelle d'environ 250 m² en vue de permettre à un porteur de projet de construire en cohérence avec le projet autorisé.

Je vous propose donc d'autoriser Mme le Maire, au nom et pour le compte de la Commune à signer la promesse de vente ci-annexée.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Nombre de membres	
en exercice	= 23
Présents	= 18
Votants	= 22

Délibération du conseil municipal

N°11/2020-02

Réunion du 9 mars 2020

PROMESSE DE VENTE A FINISTER HABITAT

Le Conseil municipal, légalement convoqué, réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Christine CHEVALIER, Maire de la Commune,

Etaient présents : David KERLAN, Jean-Luc CATTIN, Anne POULNOT-MADEC, Bernard THEPAUT, Laurent LE GOFF, Alexandre TREGUER, Daniel GODEC, Pierre-Louis LE CAM (arrivé à 18h28), Philippe MARTIN, Solange PELLEN, Isabelle POUILLAIN, Jean-Pierre GAILLARD, Danièle FAVE, Céline PRONOST (arrivée 18h04), Hervé LOUARN, Philippe COAT, Philippe MASQUELIER.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents :

M. Erwan GUIZIOU donnant procuration à M. David KERLAN

M. Christophe CARIOU donnant procuration à Mme Céline PRONOST

Mme Cathy LARIDAN donnant procuration à Mme Anne POULNOT-MADEC

Mme Rachel MARZIOU donnant procuration à M. Philippe MARTIN

M. Ronan CORBEL

M. Daniel GODEC a été élu secrétaire de séance.

Le Conseil municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

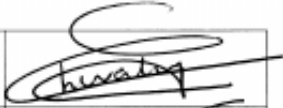
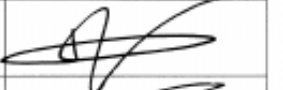
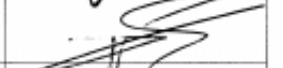

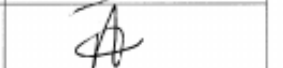
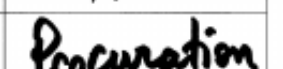

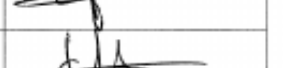

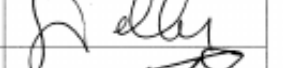

Vu le rapport de Mme le Maire,

Considérant que les membres du Conseil municipal décident par 22 voix,

M. Bernard THEPAUT, Rapporteur, entendu,

DÉLIBÈRE

ARTICLE 1 : Le Conseil municipal autorise Mme le Maire, au nom et pour le compte de la Commune, à signer la promesse de vente ci-annexée suivant les conditions posées.

CHEVALIER Christine	
KERLAN David	
CATTIN Jean-Luc	
POULNOT - MADEC Anne	
THEPAUT Bernard	
LARIDAN Cathy	Procuration
TREGUER Alexandre	
LE GOFF Laurent	
PELLEN Solange	
MARTIN Philippe	
GODEC Daniel	
LE CAM Pierre-Louis	

POULLAIN Isabelle	
CORBEL Ronan	Absent
GUIZIOU Erwan	Procuration
MARZIOU Rachel	Procuration
CARIOU Christophe	Procuration
GAILLARD Jean-Pierre	
FAVÉ Danielle	
PRONOST Céline	
LOUARN Hervé	
MASQUELIER Philippe	
COAT Philippe	

ANNEXE 1



ANNEXE 2

100178210
FG/SH/

1. PROMESSE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES

2. PROMETTANT

La COMMUNE DE LANDEDA, personne morale de droit public située dans le département du Finistère, dont l'adresse est à Landeda, 29870 au 61 Ti Korn, identifiée au SIREN sous le numéro (**à compléter**).

3. BENEFICIAIRE

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DEPARTEMENTAL dénommé FINISTERE HABITAT, dont le siège est à QUIMPER (29000), 6 boulevard du Finistère, dont les statuts d'organisme HLM sont régis par le Code de la construction et de l'habitation, créé par décret du Ministère du travail et de la prévoyance sociale en date à PARIS du 23 novembre 1993, identifié au SIREN sous le numéro B 395301856 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER.

4. QUOTITES ACQUISES

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DEPARTEMENTAL dénommé FINISTERE HABITAT acquiert la pleine propriété.

5. PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE est représentée à l'acte par CHRISTINE CHEVALIER, Maire de ladite commune.

- L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DEPARTEMENTAL dénommé FINISTERE HABITAT est représenté à l'acte par Monsieur Nicolas PARANTHOEN, Directeur général de FINISTERE HABITAT, agissant au nom dudit OPH en vertu d'une délibération en date du 5 juin 2014 visée à QUIMPER le 6 juin 2014 par l'autorité préfectorale.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

6. DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du (**à compléter**) télétransmise à la Préfecture du Finistère le (**à compléter**) dont une ampliation est ci-jointe.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

7. EXPOSE

8. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **VENDEUR-PROMETTANT** s'engage irrévocablement à vendre à l'**ACQUEREUR-BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

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

9. TERMINOLOGIE

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

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les **VENDEURS-PROMETTANTS** et le ou les **ACQUEREURS-BENEFICIAIRES**, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente.

10. IDENTIFICATION DU BIEN

A LANDEDA 29870 (FINISTÈRE), n°xxx RUE DE LA MAIRIE

Parcelle 182 et 157

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
à compléter	à compléter		à compléter

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

Un extrait de plan cadastral est joint.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme, la destination envisagée sur la **parcelle 157** objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du propriétaire actuel et son descriptif annexé à l'acte de vente.

11. EFFET RELATIF

Le **PROMETTANT** est devenu propriétaire du bien objet des présentes de la manière suivante :

(à compléter)

12. CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

Le **PROMETTANT** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au **BENEFICIAIRE** qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, 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 **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du **BENEFICIAIRE** et des cas prévus dans le présent contrat.

13. DELAI

La promesse est consentie pour un délai de dix-huit mois à compter de ce jour.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai 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.

14. EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

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

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler les frais exclusivement par virement,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître GUILLOU, notaire à ERGUE-GABERIC.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
 - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
 - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** percevra l'indemnité d'immobilisation éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

15. PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

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

16. PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de (*prix en chiffres et en lettres*), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

17. FRAIS

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

18. NEGOCIATION

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

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

19. STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme représentant dix pour cent (10 %) du prix de vente ci-dessus indiqué à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

20. DEPOT DE GARANTIE

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

21. RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** 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

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'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 et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

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 **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

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 le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** 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 // ou d'un permis d'aménager

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un **permis de construire // ou d'aménager** purgé de tous recours et retrait pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

(Descriptif sommaire de l'opération)

Le permis devra avoir été obtenu dans un délai de quinze (15) mois de la signature des présentes.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, 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. Le **BENEFICIAIRE** 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 fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

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.

Affichage du permis de construire // ou d'aménager

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.

Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.

Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.

Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Faisabilité technique et financière de l'opération

Les parties conviennent que les résultats des études de sol, de sous-sol, des prélèvements et de toutes analyses, réalisés par le **BENEFICIAIRE** à ses frais et sous sa responsabilité, ne devront pas remettre en cause la réalisation technique et/ou économique des opérations de construction ou d'aménagement envisagées sur le **BIEN** par le **BENEFICIAIRE**.

Dans le cas contraire, et sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

Il est ici précisé que le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à effectuer toutes les démarches susvisées.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais et sans délai toutes les traces d'études de sol effectuées.

En outre, la réalisation de la vente est subordonnée à la faisabilité de l'opération sus-indiquée sur le plan financier. Par suite, le **BENEFICIAIRE** entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ces risques, n'est pas

souhaitable. Notamment, il est convenu que dans le cas où la commercialisation des lots de l'opération serait inférieure à un seuil de cinquante pour cent (50 %) du nombre de lots global, le **BENEFICIAIRE** pourra invoquer la défaillance de la présente condition suspensive.

Obtention des financements d'Etat

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** les financements d'Etat (obtention des décisions de financement) pour un montant maximum couvrant le prix d'acquisition augmenté des frais, et des travaux et taxes d'aménagement.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention desdits financements au plus tard dans un délai de dix-sept mois maximum. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours de l'obtention.

Seul le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

Obtention d'un avis de la Direction Immobilière de l'Etat

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un avis de la Direction Immobilière de l'Etat conforme au prix objet des présentes.

Obtention de la décision du Conseil d'Administration de FINISTERE HABITAT

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de l'obtention de la décision d'acquérir le bien objet des présentes aux conditions visées aux présentes prise par le Conseil d'Administration du **BENEFICIAIRE**.

22. CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** supporte le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. 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. 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.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

Le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, 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.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

23. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le rédacteur des présentes informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d’effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu’en soit la destination :

- De ce qu’un certificat d’urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l’obligation d’affichage du permis de construire (et du permis de démolir s’il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l’exécution de celle-ci. L’affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l’identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l’adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu’à l’obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l’autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l’exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l’obligation corrélative de dépôt d’une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l’immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l’acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l’assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s’il y a lieu) ne devient définitif que s’il n’a fait l’objet :
 - d’aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d’une période continue de deux mois d’affichage sur le terrain,
 - d’aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d’un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d’un an sous certaines conditions.
- Qu’aucune action en vue de l’annulation d’un permis de construire n’est recevable à l’expiration d’un délai de six mois à compter de l’achèvement de la construction.

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

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

Etude géotechnique

Pour information, et en attente du décret d'application les concernant, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 112-22 :

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L 112-21 du présent Code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

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

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

- Article L 112-23 :

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

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

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

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

Raccordement aux réseaux

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

Assurance-construction

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

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

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

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

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

Conservation des factures des travaux

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

24. DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est ci-joint.

A faire

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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

Ou

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est actuellement 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

25. REGIME FISCAL DE LA VENTE

La vente est exonérée de droits de timbre et de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1049 du Code Général des Impôts.

26. FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est convenu que, compte tenu de la procédure de fusion en cours entre l'OPAC DE QUIMPER CORNOUAILLE et FINISTERE HABITAT, la personne morale devant absorber FINISTERE HABITAT sera de plein droit substituée dans les droits et obligations de cette dernière dans la présente promesse.

27. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.

Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le **BIEN**.

Il est entendu entre les parties que le **PROMETTANT** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

28. RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent, cependant, renoncer à cela et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks de l'office notarial représentant le **PROMETTANT** tous pouvoirs nécessaires à l'effet de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente.

29. ELECTION DE DOMICILE

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

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation des **BIENS**.

30. COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

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

31. ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son activité depuis sa constitution, de son objet social, de ses associés, de son régime fiscal, celle-ci ne peut être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il entend se prévaloir pour elle dans le cadre de la présente acquisition d'un bien à usage d'habitation, des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

32. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

33. 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 qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

34. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

35. RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

36. DISJONCTION DES PIECES 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

Le

En deux exemplaires.