

Date d'envoi de la convocation : 22 mars 2019

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 mars 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 28 du mois de mars à 20 heures 00

Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Présents : 22 M. le Maire, M. Michel BAUER, Sylvie LAVERGNE, Adrien DEBEVER, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, M. Hervé CAZENAVE, Mme Pascale MARZAT, M. Cyrille RENELEAU, Adjoints.

M. Patrick MORISSET, Mme Bénédicte LABBE, M. Alain BERTRAND, Mme Catherine DUBOURG, Mme Corinne FRITSCH, Mme Amandine VIGNERON, M. Joris MONSEIGNE, Mme Brigitte BILLA, Mme Tiphaine RAGUENEL, Mme Lydia LESCOMBE, M. Cyril CAMU, M. Jean-Yves MAS et M. Jean-Michel JESUPRET, Conseillers municipaux.

Absents et représentés : 3 M. Alexandre DANJEAN qui a donné procuration à Mme Alexia BACQUEY
M. Steve LOZANO qui a donné procuration à M. Joris MONSEIGNE
M. Denis LQGOFUN qui a donné procuration à Mme Lydia LESCOMBE

Absents et non représentés : 2 M. Jérémy BOISSON
Mme Anne ESCOLA

Mme Alexia BACQUEY est élue secrétaire de séance.

N° DL28032019-06 : Vente de terrains avenue Plantey à la société civile de construction vente (SCCV) LACANAU-OCEAN

Rapporteur : Monsieur le Maire

La commune est propriétaire d'un ensemble foncier privé de 15 989m² constitué des parcelles cadastrées section BV n°298 de 3 780 m² et n°672 de 12 209 m², sis avenue Plantey à Lacanau-Océan.

Cet ensemble foncier est classé au plan local d'urbanisme (PLU), pour partie d'environ 10 159 m² au sud en zone UDt, secteur d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs et pour partie d'environ 820 m² au sud-est en espace vert protégé et en zone UZe affectée à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, commerciaux, de services, de sports ou de loisirs et d'une manière générale ayant vocation à recevoir du public. En contiguïté directe au nord se trouve également une partie d'environ 5 010 m² classée au PLU en espace boisé classé à conserver et en zone Nz qui correspond à l'ensemble des terrains naturels à protéger au sein de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse dans lesquels l'espace doit être préservé pour assurer notamment la protection des espaces boisés, Seule la partie classée en zone UDt de cet ensemble foncier est constructible.

Il est précisé que la parcelle cadastrée section BV n°672 supporte au sud-est une antenne « Américan Tower Corporation (ATC) France » sur une superficie de 33 m² et des locaux techniques se rapportant à cette antenne sur une superficie de 22 m². Les deux terrains d'emprise concernés seront conservés par la commune.

La société par actions simplifiée (SAS) NACARAT qui a constitué pour cette opération la SCCV LACANAU-OCEAN a proposé d'acquérir ces parcelles pour y réaliser un ensemble immobilier destiné à recevoir un projet d'hébergement touristique et de loisirs comprenant :

- une résidence de tourisme composée d'un bâtiment collectif de 34 unités d'hébergement et 31 parkings intérieurs, et 22 îlots d'hébergement comprenant 69 unités d'hébergement individuels ;
- des services et équipements collectifs : services de réception, de nettoyage et de laverie, fourniture d'équipements sportifs (piscine extérieure, piscine intérieure, salle de sport), 82 parkings extérieurs, voirie, pistes cyclables ;
- espaces verts communs comprenant un espace boisé classé qui sera préservé.

Le programme sera raccordé au chemin de Pipeyrous par une voie d'accès réalisée sur l'extrémité sud-est de la parcelle cadastrée section BV n°672 et sur parties des parcelles communales cadastrées section BV n°469 et n°671.

Les unités d'hébergement seront administrées par un gestionnaire qui assurera leur mise en location et la gestion des espaces communs.

Cette résidence de tourisme classée 4 étoiles sera un véritable vecteur de création d'emplois permanents et participera à la vitalité économique et sociale de la commune.

Les choix de matériaux, l'esthétisme des constructions projetées, la mise à disposition de services et prestations diverses et la conception raisonnée du projet permettront la création d'une résidence de haute qualité, respectueuse de son environnement naturel, de l'architecture de la commune, et durable.

Le porteur de projet entend que cette opération, tout en assurant une haute qualité de vie des résidents, maîtrise ses impacts sur l'environnement et privilégie l'utilisation des ressources naturelles et locales, favorisant ainsi l'économie locale. L'espace boisé classé sera entièrement maintenu : aucun travaux n'y sera réalisé. La pente naturelle des lieux sera conservée pour que les constructions s'adaptent au milieu naturel et non l'inverse. De nombreux arbres et végétaux seront plantés pour assurer une végétalisation du site et de l'architecture du bâti.

Le projet s'inscrit dans une logique de développement durable par le recours préférentiel à des matériaux naturels pour les constructions, afin de solliciter les ressources locales et d'impliquer toute la chaîne des acteurs de la construction régionale et l'approvisionnement en « circuit court ».

Dans le cadre de ses réflexions sur le développement de son territoire, la ville a privilégié ce projet reprenant les usages historiques du site et répondant à ses attentes aussi bien qu'aux problématiques contemporaines sur le respect de l'environnement.

Tant par son architecture remarquable que par sa capacité à créer des emplois durables, ce projet revêt un caractère d'intérêt général certain par sa volonté de pérenniser un espace ouvert pour maintenir l'appropriation collective du site.

L'avis du domaine a été émis par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine le 11 février 2019.

Conformément à l'avis du domaine, le prix de cession des parcelles concernées a été fixé à la somme de 2 150 000 euros.

VU l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique rendu lors de sa réunion du 20 mars 2019,

Le Conseil municipal de la commune de Lacanau, entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré, décide :

ARTICLE 1

ACCEPTTE la cession à la SCCV LACANAU-OCEAN de la parcelle cadastrée section BV n°298 de 3 780 m² et de partie de la parcelle cadastrée section BV n°672 de 12 209 m² déduction faite des terrains d'emprise de l'antenne ATC France pour 33 m² et des locaux techniques y associés pour 22 m², au prix de 2 150 000 euros.

ARTICLE 2

WISE l'avis du domaine émis par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine le 11 février 2019.

ARTICLE 3

CHARGE le notaire de la Ville avec la participation du notaire de l'acquéreur de la rédaction de la promesse de vente, ses avenants éventuels et de l'acte authentique à intervenir.

ARTICLE 4

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la promesse de vente, l'acte authentique et tous avenants et documents nécessaires et afférents à cette opération.

Délibération adoptée.

POUR : 18 M. Le Maire, M. Michel BAUER, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Adrien DEBEVER, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, M. Hervé CAZENAVE, Mme Pascale MARZAT, M. Cyrille RENELEAU, M. Patrick MORISSET, Mme Bénédicte LABBE, M. Alain BERTRAND, Mmes Catherine DUBOURG, Corinne FRITSCH, MM Steve LOZANO, Alexandre DANJEAN, Mme Amandine VIGNERON, M. Joris MONSEIGNE

CONTRE : 7 Mme Brigitte BILLA, Mme Tiphaine RAGUENEL M. Denis LAGOFUN, Mme Lydia LESCOUBE, MM Cyril CAMU, Jean-Yves MAS et Jean-Michel JESUPRET

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.



Le Maire

Laurent PEYRONDET

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :

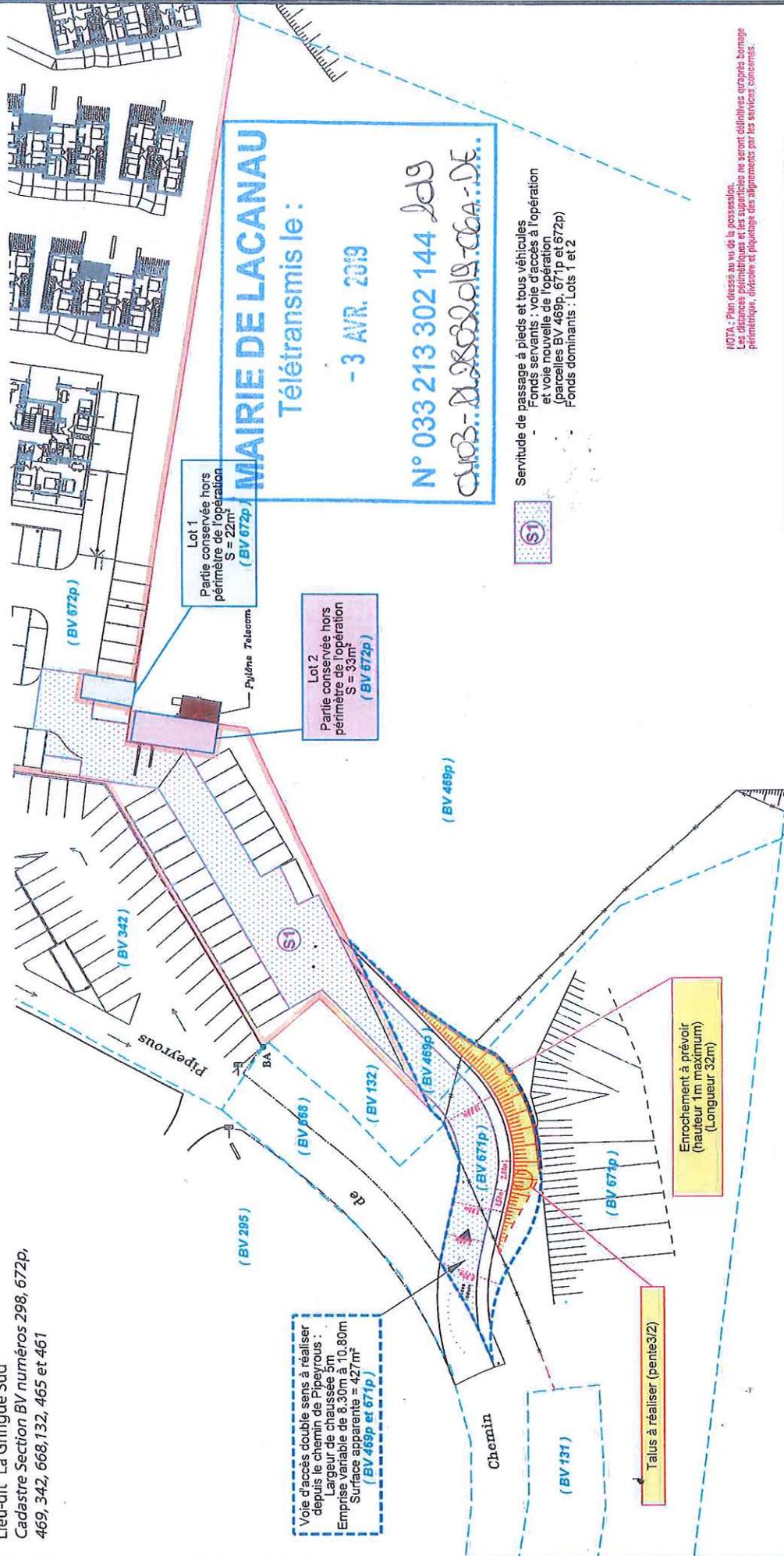
- 3 AVR. 2019

- 3 AVR. 2019

Commune de LACANAU (33)
NACARAT

Lieu-dit "La Gringue Sud"
 Cadastre Section BV numéros 298, 672p,
 469, 342, 668, 132, 465 et 461

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA VOIE D'ACCES ET DIVISION PARCELLAIRE



Mairie de LACANAU
 Télétransmis le :
 - 3 AVR. 2019
 N° 033 213 302 144 2d9
 CUB3-D-2019-06A-DE

Servitude de passage à pieds et tous véhicules
 Fonds servants : voie d'accès à l'opération
 et voie nouvelle de l'opération
 (parcelles BV 469p, 671p et 672p)
 Fonds dominants : Lots 1 et 2

NOTA : Plan dressé au vu de la possession.
 Les distances périmétriques et les superficies ne seront définitives qu'après bornage
 périmétrique, divisoire et pliage des alignements par les services concernés.

LEGENDE

- Bornes O.G.E. plastique existantes.
- (BV 672) Référence cadastrale.
- Application cadastrale figurative.
- Périmètre de l'opération.
- Clôture grillagée.

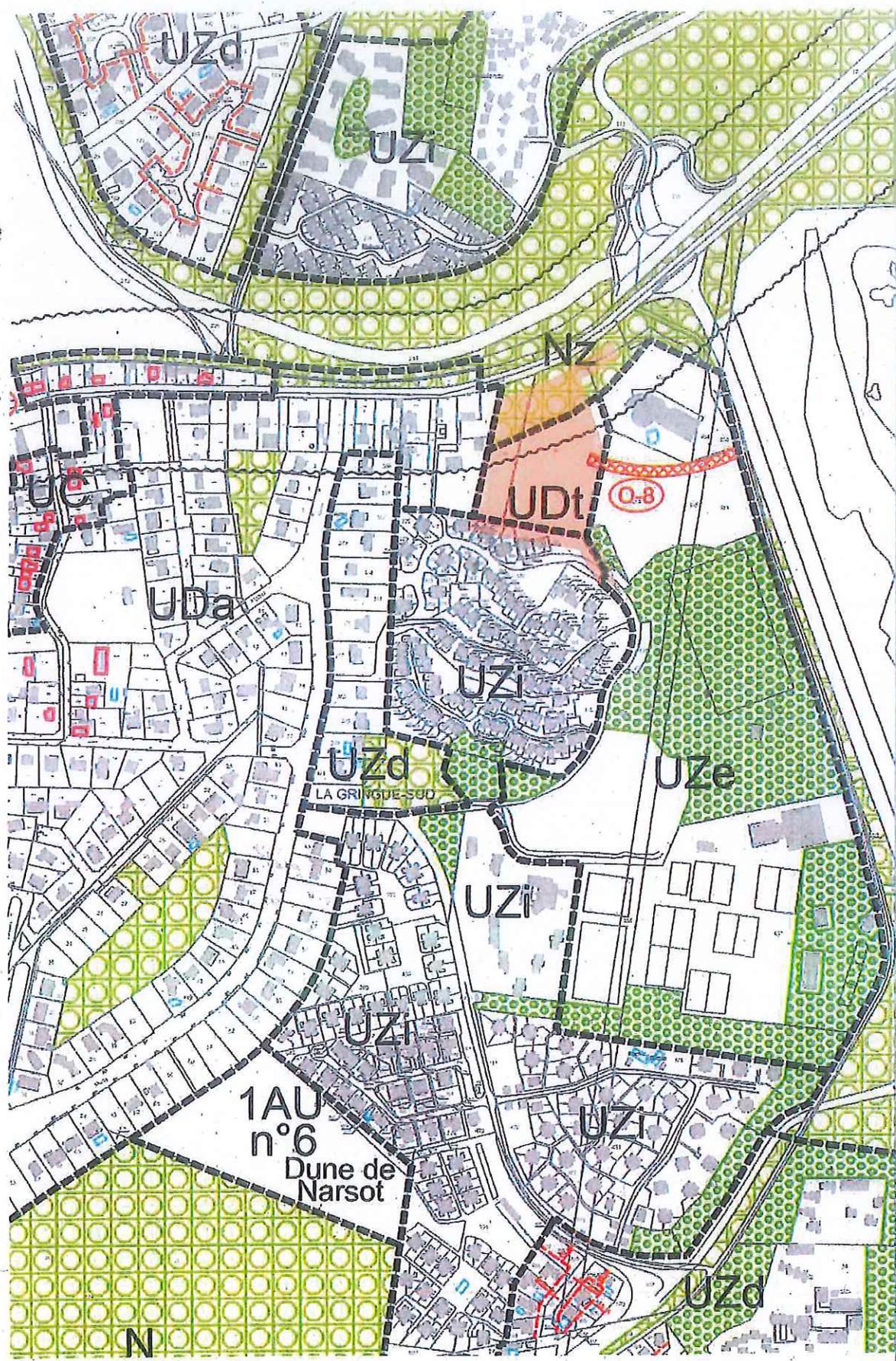
JEAN-MARC NIAUSSAT
 XAVIER de GOUVILLE
 THIERRY NAVARRA
 OLIVIER PACHEN

ab Géo Aquitaine
 Géomètres-Experts
 Au-delà de la mesure

ARTISRES PRES BORDEAUX - 33370 - 25 Boulevard de Peydeau - CS 30113 - Tél : 05 56 86 72 54 / Fax : 05 57 54 15 - artires@abgeoaquitaine.com
 BEGLES-33130 - 24 Quai du Président Wilson - Tél : 05 56 49 42 64 / Fax : 05 57 12 82 45 - begles@abgeoaquitaine.com
 LANGON Cadex - 33212 - ZI DUMES, BP 30253, 3 Rue Condorcet - Tél : 05 56 63 17 30 / Fax : 05 56 76 84 44 - langon@abgeoaquitaine.com
 LA TESTE DE BUCH (Bordeaux métropole) - 33260 - 40 Boulevard du Pyib - Tél : 05 57 15 74 12 / Fax : 05 57 54 15 75 - lateste@abgeoaquitaine.com

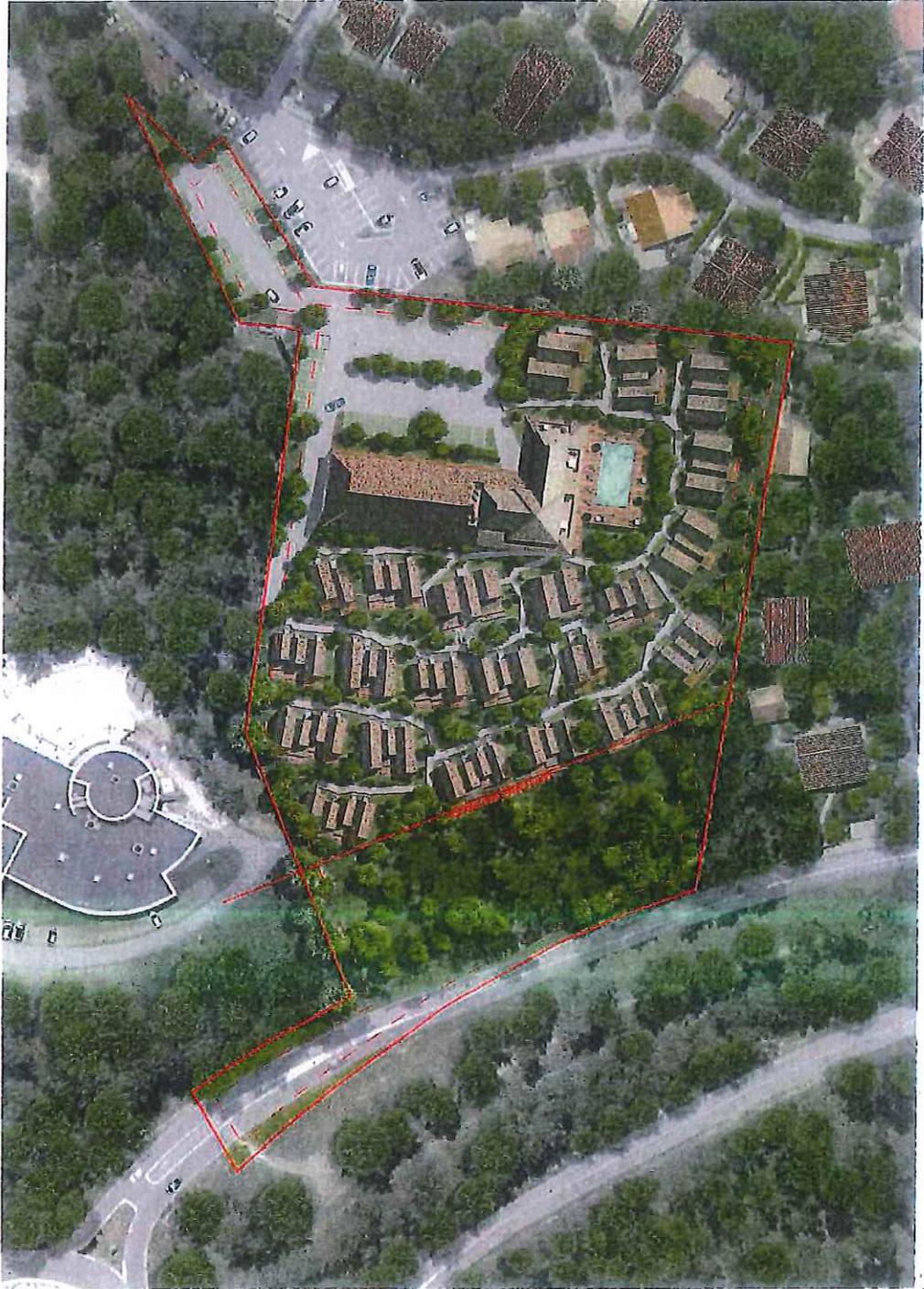


PRO
 Echelle 1/500
 Dossier n°A150322
 Marc 2019
 Suivi par MHD
 Responsable XDG



PLU





Plan d'ensemble

1 : 1000

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
208 Rue Fernand Audeguil
33000 BORDEAUX
Balf : drfp33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

BORDEAUX, le 11/02/2019



POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jean-Louis FABRE
Téléphone : 05.56.00.13.54
Courriel : jean-louis.fabre@dgifp.finances.gouv.fr
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.00.13.63
Adjoint au responsable du PED : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.00.13.60

Monsieur le Maire
de la commune de Lacanau
31, avenue de la Libération
33680 LACANAU



Nos réf : 2018-33214V3805

Vos réf. : Saisine par courriel du 13/11/2018

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Cession

*Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R. 3221-6 et R. 3222-3 du
code général de la propriété des personnes publiques -
Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L.
5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et
R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales -
Arrêté ministériel du 5 décembre 2016*

DÉSIGNATION DU BIEN : Unité foncière constituée de deux parcelles de terrain boisées partiellement constructibles

ADRESSE DU BIEN : avenue Plantey 33680 LACANAU

VALEUR VÉNALE : 2 000 000 €

- 1 - SERVICE CONSULTANT : commune de LACANAU
AFFAIRE SUIVIE PAR : Dominique FLORANCE
- 2 - Date de consultation : 05/11/2018
Date de réception : 16/11/2018
Date de visite : sans objet
Date de constitution du dossier « en état » : 11/02/2019

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

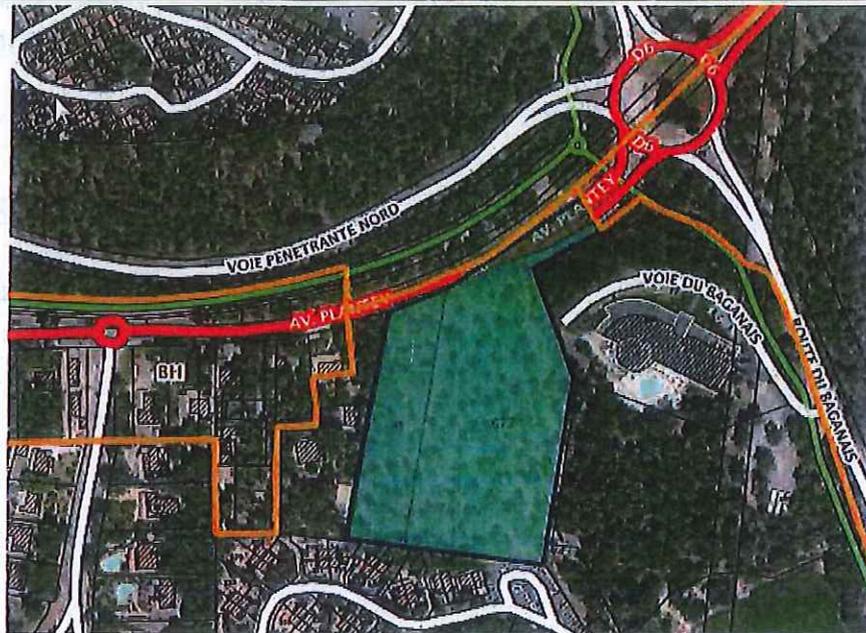
Actualisation de l'avis 2016-214V0170 - Projet de cession de deux parcelles de terrain formant une unité foncière à un promoteur privé en vue de la construction d'une résidence de tourisme 4**** comprenant 103 unités d'hébergement avec espaces communs et places de stationnement aérien et places de parkings semi-enterrées sous le bâtiment collectif.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien, desserte par les transports : secteur du casino

| Commune | Adresse | Section cadastrale | Superficie m ² |
|---------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| Lacanau | Avenue Plantey | BV 672 | 12 209 m ² |
| | | BV 298 | 3 780 m ² |
| Superficie totale de l'unité foncière | | | 15 989 m ² |

Situation géographique du bien



Unité foncière boisée de forme irrégulière située à proximité immédiate du casino et de tous les réseaux

- BV 298: espace boisé
- BV 672: espace boisé qui englobe dans sa partie supérieure et sa partie inférieure de la voirie publique bitumée, parkings

B) Consistance actuelle du bien : terrains boisés

C) Travaux programmés (le cas échéant) :

Réalisation d'une résidence de tourisme classée 4**** comprenant 103 unités d'hébergement dont 63 individuelles (25 T2, 29T3, 9T4) et 33 collectives (16T1, 12T2, 5T3) ainsi que des équipements communs regroupés au pied du bâtiment collectif. Les parties communes seront agrémentées de bassins extérieurs. L'opération disposera de stationnements aériens et de places semi-enterrées sous le bâtiment collectif.

D) Compte rendu de la visite : sans objet

E) **Détail des surfaces (surfaces foncières, d'emprise du bâti, surfaces des locaux) :**

L'unité foncière constituée par les deux parcelles que la commune envisage de céder, a une superficie totale de 15 989 m² dont environ 10 159 m² en zone constructible et 5 830 m² en zone naturelle avec espace boisé classé.

Suivant précisions apportées par le consultant par courriel du 11 février 2019, la surface de plancher prévisionnelle du projet est 5 213 m² se répartissant comme suit :

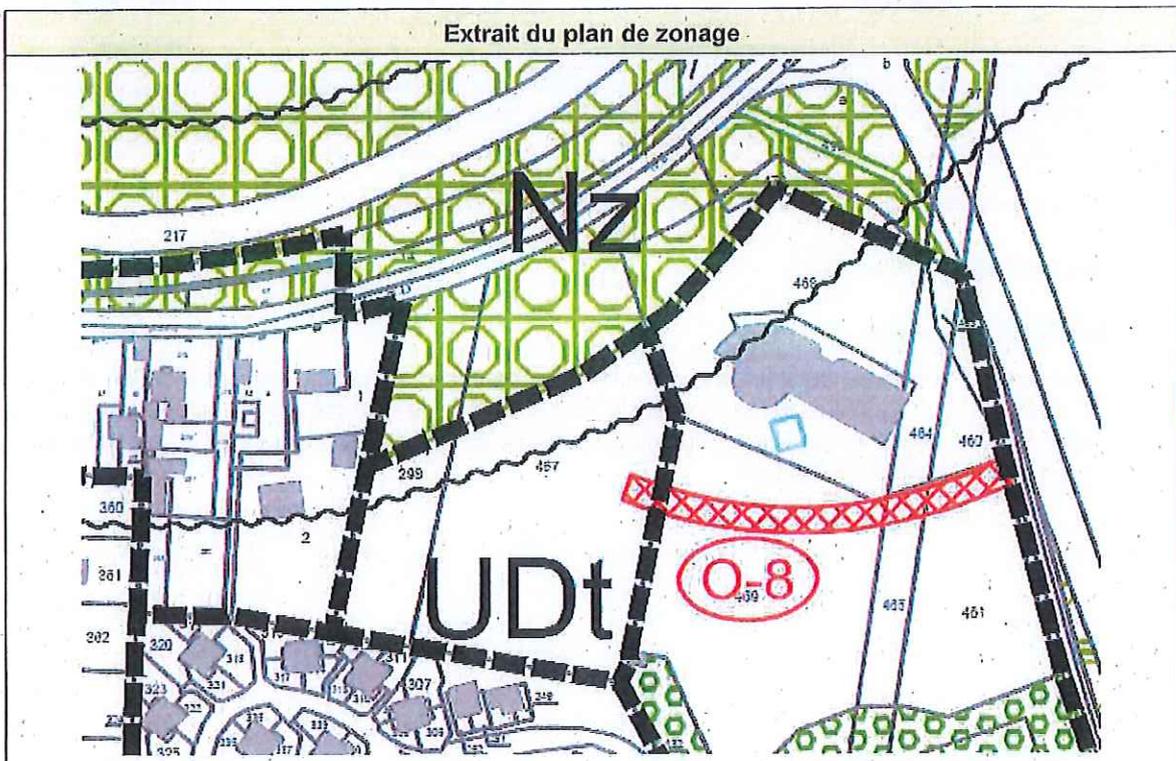
- bâtiment collectif : 1 951 m² dont 760 m² d'espaces et services communs
- hébergements individuels : 3 262 m²

5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : commune de Lacanau
- B) **Origine de propriété** : ancienne
- C) **État et conditions d'occupation** : bien libre

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

| | |
|---|--|
| Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation | 11/05/2017 devenu opposable aux tiers le 19/05/2017 |
| Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur | UDt et Nz BV 298 : environ 50 % de la parcelle en Nz et EBC et 50 % en UDt BV 672 : environ 2/3 en Udt et 1/3 en Nz avec EBC |



Principales caractéristiques du zonage

UDt : secteur d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs

zone Nz : terrains naturels à protéger avec classement en EBC du peuplement forestier

Le règlement de la zone UDt interdit les constructions à usage d'habitation et à usage commercial non intégrées à l'ensemble du bâti et non nécessaires aux structures d'hébergement saisonnier et touristique.

Emprise au sol limitée à 40 %

Hauteur maximale de construction : 12,70m au faitage pour les constructions à usage collectif et 7m au faitage pour les constructions à usage d'hébergement

Le règlement de la zone Nz n'autorise pas de constructions à l'exception de celles liées et nécessaires à la défense incendie, des infrastructures et superstructures techniques liées aux réseaux ou équipements d'intérêt collectif et des éléments de mobilier urbain destinés à faciliter la promenade, l'abri ou le repos des promeneurs.

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Prix négocié de 2 150 000 € dans le cadre de la cession à un promoteur privé

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien peut être estimée à 2 000 000 € déterminée comme suit :

| Surface de plancher projetée | Prix unitaire/m ² SDP | Valeur vénale |
|------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 5 213 m ² | 384 € | 2 001 792 € |
| Valorisation arrondie à | | 2 000 000 € |
| Superficie du terrain | | 15 989 m ² |
| Prix unitaire terrain | | 125 € |

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

Marge d'appréciation : 10 %

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 12 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

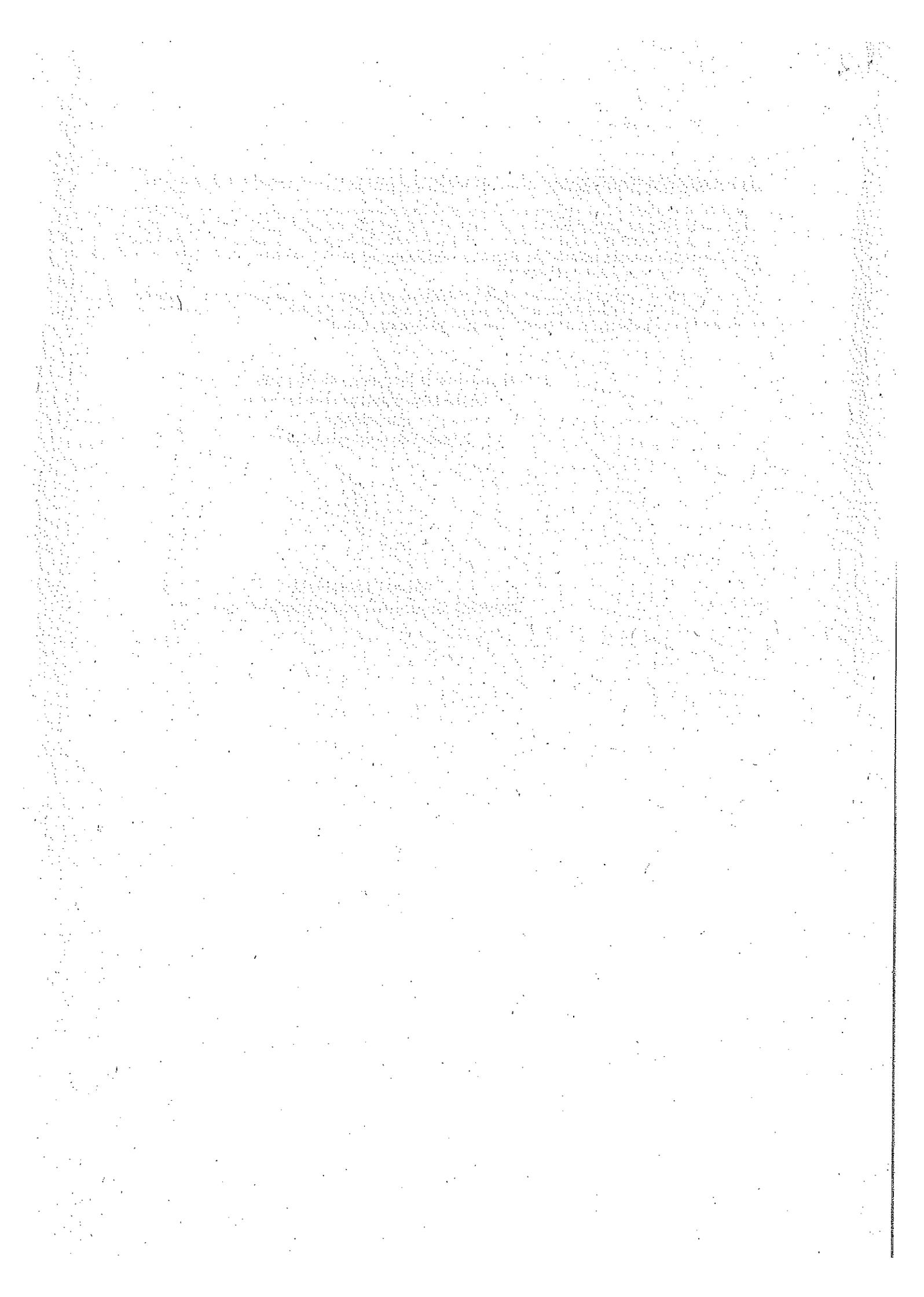
La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-4 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
de Nouvelle-Aquitaine et de la Gironde
Par délégation,
L'Adjoint au responsable du PED



Bruno BENEDETTO
Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques



MAIRIE DE LACANAU

Télétransmis le :

- 3 AVR. 2019

N° 033 213 302 144 *2019*

0403-0128032019-06 DE

TMI/TV/ 100052601

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

Le

A MARTIGNAS-SUR-JALLE (Gironde), 5-7 rue du 503ème Régiment du Train, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Tamara MISIASZEK, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à MARTIGNAS-SUR-JALLE, 5-7, rue du 503ème Régiment du train,

Avec la participation de Maître Grégory DANDIEU, notaire à BORDEAUX (Gironde), assistant le BENEFICIAIRE.

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

La COMMUNE DE LACANAU, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département la Gironde, dont l'adresse est à LACANAU (33680), avenue de la Libération-Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213302144.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée SCCV LACANAU OCEAN, société civile de construction vente au capital de 1500 €, dont le siège est à LILLE (59777) - EURALILLE -594 avenue Willy Brandt, identifiée au SIREN sous le numéro 847915626 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SCCV LACANAU OCEAN acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
 Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant le BENEFICIAIRE :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE LACANAU est représentée à l'acte par Monsieur Laurent Peyrondet, en sa qualité de Maire de la Commune, agissant en vertu des dispositions de l'article 2122-21 7° du Code général des collectivités territoriales, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du 28 mars 2019, dont copie ci-jointe.

Etant ici précisé que ladite délibération est devenue exécutoire par suite de son affichage en Mairie et de sa transmission en Préfecture le 10 avril 2019.

- La Société dénommée **SCCV LACANAU OCEAN** est représentée à l'acte par

EXPOSE PREALABLE

I- SITUATION ACTUELLE :

La COMMUNE DE LACANAU est propriétaire à LACANAU (GIRONDE) 33680 lieudit « La Gringue Sud » de deux parcelles de terrain à bâtir sur lesquelles se situent un espace boisé classé et une antenne American Tower Corporation (ATC) France.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|----------------|------------------|
| BV | 298 | La Gringue Sud | 00 ha 37 a 80 ca |
| BV | 672 | La Gringue Sud | 01 ha 22 a 09 ca |

Total surface : 01 ha 59 a 89 ca

Etant ici précisé que le projet envisagé par le BENEFICIAIRE a pour emprise principale les parcelles immédiatement visées.

L'accès au BIEN s'effectue actuellement depuis la route départementale numéro 6 située au nord desdites parcelles et traverse la piste cyclable du domaine public ainsi que l'espace boisé classé sur le BIEN.

Outre ledit accès « nord », les parcelles ne sont pas desservies directement par une voirie publique et sont enclavées par des parcelles limitrophes détenues par des personnes privées et/ou publiques.

Suivant avis des domaines en date du 11 février 2019, les BIENS ont été évalués à la somme de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR), dont copie dudit avis ci-joint.

Les BIENS faisaient partie du lotissement dénommé "LE DOMAINE DU GOLF", dépendant de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse, ainsi qu'il sera plus amplement dit ci-après.

Etant ici rappelé qu'aux termes d'un arrêté du 17 avril 1987, Monsieur le Préfet de la Gironde a approuvé une extension de la Z.A.C ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains à usage dominant d'activités touristiques et de loisirs dans la zone d'aménagement concerté de l'Ardilouse.

II- PROJET DE CONSTRUCTION DU BENEFICIAIRE :

La société dénommée **NACARAT** s'est montrée intéressée par l'acquisition des BIENS cadastrés « BV 298 » et « BV 672 » à l'effet, après obtention des autorisations administratives nécessaires, de réaliser le projet de construction suivant :

Edification d'un ensemble immobilier destiné à créer un secteur d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs comprenant :

- Une résidence de tourisme composée d'un bâtiment collectif de 34 unités d'hébergements et 22 « *lots d'hébergement* » comprenant 69 unités d'hébergement individuels ;
- Des équipements collectifs : piscine extérieure, piscine intérieure, hamman, sauna, salle de fitness, mini-club, salle de réception, parkings extérieurs, laverie, voiries, pistes cyclables ;
- Espaces verts communs et espace naturel classé préservé.

Soit une surface de plancher totale prévisionnelle de 5.218 m² comprenant un bâtiment collectif de 1.956 m², dont 773² d'espaces et services communs, et 3.262 m² d'hébergements individuels.

Les unités d'hébergements seront administrées par un gestionnaire qui assurera la mise en location des hébergements et la gestion des espaces communs.

Dans le cadre de la réflexion de son projet, le **BENEFICIAIRE** a précisé au **PROMETTANT** ses motivations particulières, savoir :

➤ **Créer une résidence « haut de gamme » classement 4 étoiles;**

Cette résidence de tourisme sera un véritable vecteur de création d'emplois permanents et participera à la vitalité économique et sociale de la commune.

Les choix des matériaux, l'esthétisme des constructions projetées, la mise à disposition de services / prestations diverses et la conception raisonnée du projet permettront la création d'une résidence de haute qualité, respectueuse de son environnement naturel, de l'architecture de la commune et durable.

➤ **Respecter l'usage et la destination historiques du site ;**

Le **BENEFICIAIRE** a pensé son projet comme un prolongement de l'ancienne Zone d'Aménagement Concertée de l'ARDILOUSE afin de respecter la destination historique des lieux devant permettre « *l'aménagement et l'équipement des terrains à usage d'activités touristiques et de loisir* ».

Aussi, le projet présente de nombreuses structures d'équipements collectifs (*deux piscines, salle de sport, espace verts et espace classé...*) tendant à encourager la pratique d'activités sportives et de loisirs des résidents.

➤ **Intégration respectueuse du bâti dans le milieu naturel ;**

Le **BENEFICIAIRE** entend que son projet, tout en assurant une haute qualité de vie des résidents, maîtrise ses impacts sur l'environnement et utilise autant que faire se peut les ressources naturelles et locales.

Ainsi, tout l'espace boisé classé sera entièrement conservé ; le **BENEFICIAIRE** s'interdisant tout travaux sur cet espace.

La pente naturelle des lieux sera conservée pour que les constructions s'adaptent au milieu naturel et non l'inverse.

De nombreux arbres et végétaux seront plantés pour assurer une végétalisation du site et de l'architecture du bâti.

Le **BENEFICIAIRE** souhaite, par ailleurs, inscrire véritablement son projet dans une logique de développement durable et a privilégié le recours à des matériaux naturels (*le bois notamment*) pour les constructions ; ceci afin de solliciter les ressources locales, impliquer toute la chaîne des acteurs de la construction régionale et l'approvisionnement en « circuit-court ».

C'est dans ce contexte et dans le cadre de ses réflexions sur le développement de son territoire que la ville de LACANAU a privilégié ce projet reprenant les usages historiques du site et répondant tant aux attentes de la mairie qu'à des problématiques contemporaines sur le respect de l'environnement.

Tant par son architecture remarquable et respectueuse de l'environnement, que par sa capacité à créer des emplois durables, ce projet revêt un caractère d'intérêt collectif certain, par son rayonnement sur le territoire médocain et sa volonté de pérenniser un espace ouvert pour maintenir l'appropriation collective de ce site.

Cela a conduit la mairie à la signature des présentes afin de donner un cadre contractuel permettant la réalisation du projet présenté par NACARAT à la mairie, qui en a validé les principales orientations.

Le projet de construction est identifié sur le plan de masse ci-joint.

III- DETACHEMENT D'UNE PARCELLE POUR CONSERVER LA JOUISSANCE DE L'ANTENNE « AMERICAN TOWER CORPORATION » France (ATC) :

Il est ici précisé qu'une antenne ATC France et des locaux techniques sont implantés sur la parcelle cadastrée « BV 672 » sur une emprise de terre d'environ 22 m² et 33 m².

Ladite antenne est exploitée suivant bail sous-seing privé consenti par le Syndicat Mixte de la ZAC de LACANAU et la SARL SODITEL d'une part, et BOUYGUES Télécom d'autre part, en date du 9 juin 1998.

Suivi d'un premier avenant en date du 27 septembre 2002, d'un second avenant du 9 avril 2013, d'un troisième avenant en date du 11 avril 2013 et d'un dernier renouvellement au profit de la société ATC France, ci-annexés.

La **COMMUNE DE LACANAU** entend conserver le bénéfice de ce bail et des revenus procurés par cette antenne.

En conséquence de quoi, une parcelle d'environ 55 m², sur laquelle est implantée ladite antenne et les locaux techniques, sera détachée de la parcelle de plus grande contenance « BV 672 » aux fins de rester la propriété de la **COMMUNE DE LACANAU**.

La superficie à détacher ne constitue pas un élément déterminant du prix de vente des présentes, ainsi déclaré par les parties.

IV – DESSERTE DES PARCELLES BV 298 et 672 ET CREATION D'UN CHEMIN D'ACCES :

La **COMMUNE DE LACANAU** est nouvellement propriétaire à LACANAU (GIRONDE) 33680 lieudit « La Gringue Sud » de trois parcelles de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|----------------|------------------|
| BV | 461 | La Gringue Sud | 00 ha 38 a 14 ca |
| BV | 465 | La Gringue Sud | 00 ha 11 a 32 ca |
| BV | 469 | La Gringue Sud | 00 ha 83 a 92 ca |

Acquisition suivant acte reçu par Maître Florian NOTO, Notaire à LACANAU, le 20 mars 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

Aux termes des pourparlers intervenus entre les parties et précédant les présentes, il a été décidé que l'accès aux parcelles « BV 298 » et « BV 672 » serait réalisé au moyen d'une route d'accès à créer par le BENEFCIAIRE sur les parcelles « BV 469 » et « BV 671 » (*propriété communale*).

L'emprise de la route d'accès, d'une surface d'environ 427 m² est matérialisée par un tracé sur le plan ci-annexé.

Aux termes du Conseil Municipal en date du 28 mars 2019, il a été voté le déclassement de la partie de la parcelle « BV 671 » supportant l'emprise de la route d'accès.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement des parties, la **COMMUNE DE LACANAU** s'engagera à vendre au BENEFCIAIRE, au plus tard au jour de la réalisation des présentes par acte authentique et sous réserve de l'agrément du Conseil Municipal, partie des parcelles « BV 469 » et « BV 671 », ainsi qu'il sera détaillé ci-après.

CECI EXPOSÉ, IL EST PASSÉ À LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE, OBJET DES PRÉSENTES.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION
DÉLAI - RÉALISATION – CARENCE – FORCE EXECUTOIRE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GÉNÉRALES
DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME
RESERVES
CONDITIONS SUSPENSIVES

CONVENTIONS PARTICULIERES
 CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES
 SYNTHESE DES DELAIS
 CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE
 REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT
 DIAGNOSTICS TECHNIQUES, ENVIRONNEMENTAUX
 DISPOSITIONS FISCALES, DIVERSES, TRANSITOIRES - CLOTURE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

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

TERMINOLOGIE

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 promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- "**AUTORISATION**" désignera toute demande d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet de construction du **BENEFICIAIRE**,

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **PROMETTANT**, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, promet de vendre au **BENEFICIAIRE**, le **BIEN** dont la désignation suit.

DESIGNATION

IDENTIFICATION DU BIEN

A LACANAU (GIRONDE) 33680 La Gringue Sud.

Deux parcelles de terrain à bâtir sur lesquelles se situent un espace boisé classé et une antenne American Tower Corporation (ATC) France.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|----------------|------------------|
| BV | 298 | La Gringue Sud | 00 ha 37 a 80 ca |
| BV | 672 | La Gringue Sud | 01 ha 22 a 09 ca |

Total surface : 01 ha 59 a 89 ca

Lesdites parcelles dépendant du domaine privé de la commune.

Etant ici rappelé qu'il sera prélevé sur la parcelle « BV.672 » une superficie d'environ 55 m² afin que le **PROMETTANT** conserve l'emprise du sol sur laquelle est implantée l'antenne ATC FRANCE, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

DIVISIONS CADASTRALES ANTERIEURES

Les divisions cadastrales antérieures sont reprises dans une note annexée aux présentes, dont le **BENEFICIAIRE** a parfaite connaissance.

ZAC DE L'ARDILOUSE

Il est ici rappelé que les parcelles, objets des présentes, faisaient partie d'une ancienne ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE L'ARDILOUSE créée par arrêté du 9 janvier 1974.

Une note reprenant les dispositions de ladite ZAC est ci-après annexée.

Ladite Zone a été clôturée suivant arrêté préfectoral en date du 22 mars 2010 et le syndicat Mixte de la Zone d'Aménagement Touristique Concerté de Lacanau dissous suivant arrêté du 3 mai 2010, ci-annexés.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement affecté à usage de terrain.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à usage de terrain à bâtir pour édifier un ensemble immobilier, dont la consistance est ci-dessus détaillée.

EFFET RELATIF

Acte administratif en date du 29 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 9 août 2010, volume 2010P, numéro 7209.

Acte administratif en date du 29 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 13 avril 2012, volume 2012P, numéro 4925.

DELAI – REALISATION – CARENCE – FORCE EXECUTOIRE

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le lundi 30 mai 2020, à quatorze heures.

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

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit, en cas d'impossibilité de signer l'acte de vente avant l'expiration du délai ci-dessus que ce soit par le fait du **PROMETTANT** ou de l'absence d'un ou plusieurs documents nécessaires à sa régularisation, par la levée d'option faite par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le **BENEFICIAIRE** dans ce délai accompagnée du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.

Dans l'hypothèse du fait du **PROMETTANT**, la signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai de vingt jours ouvrés de la levée d'option. A défaut le **BENEFICIAIRE** pourra alors solliciter la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

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

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

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Grégory DANDIEU, Notaire à BORDEAUX, avec la participation de Maître Tamara MISIASZEK, Notaire à MARTIGNAS-SUR-JALLE.

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

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement des frais, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le bien, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

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

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail (sauf sur la portion de parcelle sur laquelle est implantée l'antenne ATC France, ainsi dûment accepté par le **BENEFICIAIRE**). Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **DEUX MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2 150 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Il est ici rappelé que l'avis des domaines évalue les BIENS à la somme de **DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR)**.

FRAIS

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

NÉGOCIATION

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.

ORIGINE DES FONDS

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir effectuer le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds propres.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **CENT SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (107 500,00 EUR)**.

Sur laquelle somme le **BENEFICIAIRE** ne verse aucune somme au **PROMETTANT** ce jour.

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de cent sept mille cinq cents euros (107 500,00 eur) le **BENEFICIAIRE** s'oblige à le verser au **PROMETTANT** au plus tard dans le délai de quinze (15) jours calendaires de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée entre les mains du notaire du **PROMETTANT**.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

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, à l'exception des empiètements constatés sur la limite ouest de la parcelle « BV 298 » dont le **BENEFICIAIRE** a parfaitement connaissance ;
- 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.

EMPIÈTEMENT

Il résulte du plan topographique établi par le Cabinet ABAC, société de géomètres-expert à ARTIGUES PRES BORDEAUX, que deux propriétaires riverains ont installé leurs clôtures de propriété sur la parcelle cadastrée « BV 298 », en partie ouest.

Le **BENEFICIAIRE** est parfaitement informé de l'existence de cet empiètement, de sa consistance, de son emprise et de ses conséquences.

Il déclare en faire son affaire personnelle, prendre les BIENS en l'état sans recours contre le **PROMETTANT** et/ou le Notaire et avoir conçu son projet de construction en fonction de l'existant.

CONTENANCE DU TERRAIN

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

Le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage. Les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** pourra, à ses frais, faire établir le bornage périmétrique du terrain vendu, et sera remis au notaire soussigné chargé de rédiger l'acte définitif.

Un extrait du plan cadastral permettant de localiser l'emprise des parcelles, objets des présentes.

Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers, qu'une valeur indicative. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies

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

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

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

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.

Le **PROMETTANT** a remis au **BENEFICIAIRE**, dès avant ce jour, les états hypothécaires trentenaires sur les parcelles, objets des présentes, ainsi que l'ensemble des parcelles limitrophes.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** 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.

Le **BENEFICIAIRE** se déclare parfaitement informé des servitudes grevant les **BIENS** pour avoir reçu, dès avant ce jour, les états hypothécaires levés sur les **BIENS** objets des présentes et les parcelles limitrophes.

Le présent avant-contrat est consenti sous la condition qu'aucune servitude empêche la réalisation du projet de construction du **BENEFICIAIRE**.

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**.

IMPÔTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être exonéré totalement du paiement de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) ; les biens étant des propriétés publiques.

En conséquence de quoi, aucun remboursement n'interviendra entre les parties au jour de la vente définitive.

Le BENEFCIAIRE sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions éventuels.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- (1) Un extrait cadastral modèle 1 ;
- (2) Un extrait du règlement de PLU de la commune ;
- (3) Le plan desdites parcelles au règlement de PLU de la commune ;
- (4) Un certificat d'urbanisme ;
- (5) Et un certificat de non péril.

Le BENEFCIAIRE se reconnaît parfaitement informé du fait que les parcelles sont situées en zone Udt et NZ et comprennent un espace boisé à conserver aux limites nord des parcelles.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir reçu des notaires toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents, et notamment à respecter les dispositions d'urbanisme lors de sa demande d'AUTORISATION nécessaire à son projet de construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDT

Relativement à la zone Udt, le BENEFCIAIRE reconnaît être parfaitement informé des prescriptions du règlement de PLU, savoir :

« DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD et aux secteurs UDa, UDn, UDt, UdtL »

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle du Bourg de Lacanau, de Longarisse et de Lacanau-Océan, ainsi que le quartier de Marina de Talaris.

Elle comprend les secteurs suivants :

- (...)
- UDt secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (coloniés, villages vacances de Lacanau Océan, secteur du Moulchic)

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

En secteur UDt sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation et à usage commercial non intégrées à l'ensemble du bâti et nécessaires aux structures d'hébergement saisonnier, touristique ;
- toutes les constructions autres que celles conditionnées à l'article UD2.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - o 12,70 m au faitage pour les constructions à usage collectif
 - o 7,00 m au faitage pour les constructions à usage d'hébergement ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZ

Le **BENEFICIAIRE** déclare être parfaitement informé que les parcelles sont partiellement situées en zone NZ du PLU de la commune.

Il est ici rappelé que le principe est qu'en zone N peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

Relativement à la zone NZ, le **BENEFICIAIRE** reconnaît être parfaitement informé des prescriptions du règlement de PLU, savoir :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NZ correspond à l'ensemble des terrains naturels à protéger au sein de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse, dont le statut de ZAC a été clôturé par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte par délibération du 16 octobre 2009 et par le Conseil Municipal de Lacanau par délibération du 22 octobre 2009 la ZAC de l'Ardilouse.

Elle comporte :

- un secteur NZ dans lequel l'espace doit être préservé pour assurer la protection des espaces boisés (zone forestière) et du littoral maritime contre les érosions marines et éoliennes (zone centrale littorale).

ARTICLE NZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage commercial sauf pour les activités liées au golf
- les constructions à usage artisanal
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement de caravanes
- les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières
- les dépôts.

(...)

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » marqués au plan par une trame de petits ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,

- les installations de sports et de loisirs,
- les clôtures,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement naturelles
- la reconstitution du bâti existant après démolition ».

Le BENEFCIAIRE déclare avoir parfaitement connaissance des dispositions du Plan Local d'Urbanisme et avoir conçu son projet de construction au regard des normes dudit plan.

Le BENEFCIAIRE déclare que son projet de construction ne sera pas implanté dans la zone N, ainsi qu'il résulte du plan de masse ci-annexé.

Il s'engage à déposer son AUTORISATION conformément à ces prescriptions ; à défaut, il ne pourra se prévaloir de la non obtention de cette autorisation d'urbanisme dont la non délivrance ne résultera que de son seul fait.

ESPACE BOISE CLASSE

Il résulte du plan local d'urbanisme de la commune que les parcelles sont partiellement classées comme espace boisé, tel que le régime juridique est organisé dans les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement est formalisé sur le plan ci-joint et annexé aux présentes par un treillis de ronds, dont le BENEFCIAIRE a parfaitement connaissance.

Ce dernier est dûment informé, de surcroît au regard de sa qualité de professionnel de l'immobilier, que ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et suivants du Code forestier (C. urb., art. L. 113-2).

Pour les constructions soumises à permis de construire (C. urb., art. L. 421-1 et s. et R. 421-1 et s.), une autorisation de défrichement préalable à la délivrance du permis est nécessaire (C. urb., art. L. 425-6). L'autorisation de défrichement tient en l'état un permis de construire, de même qu'une autorisation de coupe dans les bois soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf lorsque :

- les bois et forêts sont soumis au régime forestier,
- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion.

Une autorisation de construire peut être accordée sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième, si l'achat du terrain a date certaine depuis au moins cinq ans, et ce contre la cession gratuite du solde du terrain.

Cette autorisation ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

Le Notaire soussigné reproduit ci-après littéralement un extrait du règlement du PLU de la commune, savoir :

« ARTICLE UD 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

(...)

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » (E.V.P.) marqués au plan par une trame de petits ronds verts, les occupations et utilisation du sol ci-après sont admises aux conditions suivantes

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux sous réserve d'insertion paysagère,
- les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée, sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la reconstitution du bâti existant après démolition ».

Le **BENEFICIAIRE** se déclare parfaitement informé de l'existence de cet espace boisé classé, de son emprise sur les parcelles et de ses conséquences techniques / administratives et financières sur son projet de construction.

Il déclare avoir dûment pris en considération cet espace boisé dans son projet de construction.

RESERVES

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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.

Le **BENEFICIAIRE** déclare être parfaitement informé que les parcelles sont situées en zone Udt et NZ et comprennent un espace boisé à conserver, ainsi qu'il résulte du PLU de la commune.

Le **PROMETTANT** déclare qu'un droit de préemption a été institué sur les parties de parcelles classées en zone Udt.

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.

Etant ici précisé que le **PROMETTANT** a transmis au **BENEFICIAIRE**, dès avant ce jour, les éléments suivants :

- les titres de propriété immédiats des BIENS,
- l'état hypothécaire sur les BIENS,
- les états hypothécaires sur l'ensemble des parcelles limitrophes
- et un certificat d'urbanisme ordinaire.

Il est ici précisé que le certificat d'urbanisme ordinaire relève l'existence d'un emplacement réservé O-8 (voie de désenclavement).

La commune étant propriétaire des parcelles limitrophe, cet emplacement réservé est sans objet et sera retiré dans les meilleurs délais.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance desdites pièces qui ne révèlent aucune servitude, charge, ni vice non indiqué aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner.

Rappel étant ici fait que l'état hypothécaire à réactualiser pour l'acte de vente définitif ne devra 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

1) Obtention d'une AUTORISATION de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une **AUTORISATION** définitive (*savoir purgée de tout recours et retrait*) exécutoire et dont la mise en œuvre peut être immédiate, avant le **15 février 2020** pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération ci-dessus visée en exposé préalable, savoir :

Edification d'un ensemble immobilier destiné à créer un secteur d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs comprenant :

- Une résidence de tourisme composée d'un bâtiment collectif de 34 unités d'hébergements et 22 « *lots d'hébergement* » comprenant 69 unités d'hébergement individuels ;

- Des équipements collectifs : piscine extérieure, piscine intérieure, hamman, sauna, salle de fitness, mini-club, salle de réception, parkings extérieurs, salle de sport, laverie, voiries, pistes cyclables ;
- Espaces verts communs et espace naturel classé préservé.

Soit une surface de plancher totale prévisionnelle de 5.218 m² comprenant un bâtiment collectif de 1.956 m², dont 773² d'espaces et services communes, et 3.262 m² d'hébergements individuels.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier du dépôt d'un dossier complet de demande de **AUTORISATION** au plus tard le 31 mai 2019.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement de dépôt, et ce, huit jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, les présentes seront nulles et non avenues de plein droit sauf accord contraire du **PROMETTANT**.

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

Le permis devra être obtenu par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le 30 octobre 2019.

En cas de demande de pièces complémentaires, ce délai sera automatiquement prorogé d'un mois.

Pour la réalisation de cette condition, il est prévu:

- que l'**AUTORISATION** sera déposée conformément aux dispositions du Plan Local d'urbanisme, aux règles de construction en vigueur et aux règles prescrites par le Code de l'Environnement, le Code Forestier, le Code du Patrimoine, les PPR dont PPRIF dont le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance ;

- que l'**AUTORISATION** devra être obtenue expressément et devenue définitive, en l'absence de recours quelconque ou contentieux en annulation et de toute mesure de retrait, ou de déferé ou de demande de déferé préfectoral au plus tard le 15 février 2020.

- que le **BENEFICIAIRE** tiendra informé le **PROMETTANT** du déroulement de l'instruction de l'**AUTORISATION** de construire et des éventuelles difficultés rencontrées.

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 :

- (1) Absence de réponse de l'autorité administrative – autorisation tacite :

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 expressément convenu que l'**AUTORISATION** ne pourra pas être considérée comme accordée et la condition sera défaillie.

- (2) Délivrance d'une autorisation expresse:

Si l'**AUTORISATION** est accordée expressément, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage au plus tard le 15 novembre 2019.

Etant 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.

➤ **(2-1) Autorisation délivrée mais non purgée dans le délai de tous recours / retrait :**

Si l'autorisation est délivrée mais que les délais de retrait et de recours ne sont pas expirés à la date du 15 février 2020, le délai de réalisation de la Promesse sera automatiquement prorogé du temps nécessaire à l'obtention des justificatifs de l'absence de retrait de cette décision, ou de l'absence de recours à son encontre ;

➤ **(2-2) Recours et/ou retrait contre l'autorisation :**

Si l'AUTORISATION obtenue 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, le délai de réalisation des présentes sera automatiquement prorogé d'un délai de trois (3) mois supplémentaire à compter de la notification du recours à l'une ou l'autre des Parties.

Ceci afin de permettre aux parties de se rencontrer afin d'analyser le bien fondé des moyens invoqués par le requérant contre l'autorisation délivrée, et de statuer sur les suites à donner aux présentes.

D'un commun accord des parties, cette prorogation pourra être reconduite pour une période de TROIS (3) MOIS supplémentaires, soit une période maximale de prorogation de SIX (6) mois à compter de la notification du recours.

Faute pour les Parties de s'être entendues dans le précité maximal de six (6) mois, les présentes seront caduques, le sort de l'indemnité d'immobilisation étant réglé par application des stipulations du paragraphe « indemnité d'immobilisation – séquestre.

➤ **(2-3) Absence de recours et/ou retrait contre l'autorisation :**

Si l'AUTORISATION 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 pleinement réalisée.

Affichage de l'AUTORISATION

Le BENEFCIAIRE s'oblige à effectuer les formalités d'affichage de son AUTORISATION au plus tard le 15 novembre 2019 et à la faire constater par Huissier de Justice, trois fois pendant une période continue de deux (2) mois, et à en justifier au PROMETTANT.

L'affichage sur le terrain de l'AUTORISATION est assuré par les soins du bénéficiaire de l'AUTORISATION 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 de l'AUTORISATION, 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.

Etant ici rappelé que dans l'hypothèse 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 nulles et non avenues, sauf accord contraire du **PROMETTANT** ou volonté expresse du **BENEFICIAIRE** de renoncer au bénéfice de la présente condition suspensive déclarant vouloir faire son affaire personnelle des hypothèses ci-dessus visées (recours, retrait).

Le **PROMETTANT** retrouvera alors, de plein droit et sans formalité, sa liberté de vendre l'ensemble des BIENS objets des présentes.

Il est expressément convenu que les frais, débours, honoraires, frais liés à l'instruction et à la délivrance de cette autorisation d'urbanisme devront être supportés par le **BENEFICIAIRE**.

Non réitération des présentes - Retrait de l'AUTORISATION

Dans l'hypothèse où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique et/ou dans le cas du non-accomplissement de l'une des conditions suspensives, le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis dans les vingt (20) jours calendaires à compter de la mise en demeure effectuée par le **PROMETTANT** par courrier recommandé.

2) DIAGNOSTIC SUR L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE NON ASSORTIE D'UNE MODIFICATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

Compte tenu de la localisation, la nature ou l'importance des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages, les travaux affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures préfectorales de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée.

Etant ici précisé que l'article R. 523-15-3° du code du patrimoine définit les prescriptions archéologiques comme suit :

« Les prescriptions archéologiques peuvent comporter :

1° La réalisation d'un diagnostic qui vise, par des études, prospections ou travaux de terrain, à mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site et à présenter les résultats dans un rapport ;

2° La réalisation d'une fouille qui vise, par des études, des travaux de terrain et de laboratoire, à recueillir les données archéologiques présentes sur le site, à en

faire l'analyse, à en assurer la compréhension et à présenter l'ensemble des résultats dans un rapport final ;

3° Le cas échéant, l'indication de la modification de la consistance du projet permettant d'éviter en tout ou partie la réalisation des fouilles ; ces modifications peuvent porter sur la nature des fondations, les modes de construction ou de démolition, le changement d'assiette ou tout autre aménagement technique permettant de réduire l'effet du projet sur les vestiges.

Les prescriptions sont motivées. »

Le BENEFCIAIRE est parfaitement informé que l'AUTORISATION pourrait être assortie d'une demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive sans pour autant conduire à la modification du projet de construction ou à grever le foncier d'une servitude d'utilité publique (SUP).

Le BENEFCIAIRE s'engage à réaliser à ses frais exclusifs, le diagnostic sur l'archéologie préventive si ce dernier est préconisé pour la délivrance de l'AUTORISATION.

Dans l'hypothèse où ledit diagnostic concluerait à « la modification de la consistance du projet (...), [la modification] sur la nature des fondations, les modes de construction (...), le changement d'assiette ou tout autre aménagement technique permettant de réduire l'effet du projet sur les vestiges », les présentes seraient caduques, sauf à ce que le BENEFCIAIRE renonce expressément à se prévaloir de cette condition.

Le BENEFCIAIRE justifiera de la réalisation de cette condition au plus tard le 30 septembre 2019.

3) ETUDES GÉOTECHNIQUES

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, ni termites.

Le BENEFCIAIRE justifiera de la réalisation de cette condition au plus tard le 30 septembre 2019.

A défaut, l'ACQUEREUR sera réputé avoir renoncé à cette condition.

Dans le cas où les études révéleraient des coûts supplémentaires évalués à plus de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) pour la réalisation du projet de construction, le délai de réalisation de la condition sera automatiquement prorogé d'un délai de trois (3) mois supplémentaire à compter du 30 septembre 2019.

Ceci afin de permettre aux parties de se rencontrer afin d'analyser l'économie du présent contrat.

Faute pour les Parties de s'être entendues dans le délai précité maximal de trois (3) mois, les présentes seront caduques et le PROMETTANT retrouvera alors, de plein droit, sa liberté de vendre l'ensemble des BIENS objets des présentes, sauf à ce que le BENEFCIAIRE renonce expressément à se prévaloir de cette condition.

4) ABSENCE D'OBLIGATION D'INVESTIGATION OU DE PARTICIPATION FINANCIÈRE À LA CHARGE DU BENEFCIAIRE AU TITRE DES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que l'AUTORISATION ne soit pas assortie d'une participation financière au titre des fouilles archéologique.

Le BENEFICIAIRE se déclare parfaitement informé de la législation en vigueur sur les vestiges immobiliers archéologiques, et notamment des article 552 du Code Civil, L 541-1 du Code du patrimoine.

Ladite condition sera réalisée à l'obtention de l'AUTORISATION, soit au plus tard le 30 octobre 2019.

5) AUTORISATIONS ENVIRONNEMENTALES DÉFINITIVES
PERMETTANT LA RÉALISATION DU PROGRAMME DE
CONSTRUCTION

Le BENEFICIAIRE déclare avoir mandaté le CENTRE EUROPEEN DE RECHERCHES ET D'APPLICATIONS GEOLOGIQUES (CERAG) à l'effet d'établir un diagnostics environnemental et avoir saisi la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Nouvelle-Aquitaine pour réaliser l'examen au cas par cas relatif au projet de défrichement pour la construction de son projet.

Suivant arrêté préfectoral en date du 11 mars 2019, ci-annexé, il a été décidé que le projet du BENEFICIAIRE « *n'est pas soumis à étude d'impact* », ainsi confirmé par un courrier de la DREAL du même jour ci-annexé.

En conséquence de quoi, le BENEFICIAIRE est d'ores-et-déjà dispensé de réaliser une étude d'impact, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral sus-visé.

Aucune enquête publique ne sera diligentée mais ledit dossier est accessible au public.

5.1 – Loi sur l'eau et dossier

Les présentes sont conclues sous réserve que l'autorité compétente agréée le dossier « loi sur l'eau » déposé par le BENEFICIAIRE, savoir l'agrément d'une déclaration Loi sur l'eau (*autorisation administrative se présentant sous la forme d'une autorisation de travaux*) soit l'accord sur l'autorisation environnementale (arrêté préfectoral).

Le BENEFICIAIRE s'oblige à déposer, ses frais exclusifs, soit une déclaration Loi sur l'eau soit une autorisation environnementale dans les meilleurs délais.

Ce dernier devra justifier au PROMETTANT du dépôt de cette demande par la production de la copie du récépissé de sa demande

Une fois la demande déposée, le BENEFICIAIRE s'engage à transmettre au Promettant, au fur et à mesure, l'ensemble des échanges qu'il pourrait avoir avec l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction de sa demande.

Il sera justifié de la réalisation de cette condition suspensive par la production de la copie de l'autorisation de travaux ou de l'autorisation environnementale, des constats d'affichage de l'arrêté sur le terrain ainsi que sur le site internet de la Préfecture, et d'une attestation délivrée par l'autorité compétente certifiant l'absence de retrait ou de recours en annulation intenté à l'encontre de la décision.

Le BENEFICIAIRE justifiera de la réalisation de cette condition au plus tard le 30 octobre 2019.

Dans les hypothèses où l'autorisation aurait été délivrée mais que les délais de retrait et de recours ne seraient pas expirés à la date convenue et/ou qu'un recours

serait exercé à l'encontre de cette décision, les présentes seraient nulles et non avenues sans formalité aucune, sauf accord contraire du **PROMETTANT** ou volonté expresse du **BENEFICIAIRE** de renoncer au bénéfice de la présente condition suspensive.

5.2 - Espèces protégées

Les présentes sont conclues sous la condition d'absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à mandater un écologue à l'effet de dresser, conformément aux normes légales en vigueur, un inventaire de la faune et la flore présentent sur les BIENS.

En cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer en Préfecture une demande de dérogation dans les plus brefs délais, conformément à l'arrêté du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement.

En cas de refus express de dérogation, les présentes seraient caduques de plein droit, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce expressément à se prévaloir de cette condition.

Le **BENEFICIAIRE** justifiera de la réalisation de cette condition au plus tard le 30 mars 2020, lequel délai sera automatiquement prorogée en cas de demande de dérogation du délai nécessaire à l'instruction de celle-ci, sans pouvoir excéder le 30 mai 2020 au plus tard.

5.3 – Autorisation de défrichement

Le **BENEFICIAIRE** devra obtenir l'arrêté préfectoral définitif autorisant le défrichement, hormis l'espace boisé classé, du BIEN objet des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à solliciter la préfecture et à justifier de la réalisation de cette condition au plus tard le 30 septembre 2019.

5.4 – Absence de pollution significative

Les présentes sont consenties sous la condition que le sous-sol ou le sol ne révèle pas de pollution quelle qu'en soit la nature ayant pour effet d'engager des surcoûts d'excavation et de mise en décharge des terres polluées.

Pour se prévaloir de la présente condition, le **BENEFICIAIRE** s'engage à obtenir les études de sols nécessaires au plus tard le **30 juin 2019** et à se prononcer quant à la réalisation de la condition dans les 45 jours ~~calendaires~~ ^{calendaires}, jour pour jour, à compter de l'obtention de l'étude par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut, les Parties se rapprocheront afin de convenir du sort à donner au présent acte. A défaut d'accord dans les deux (2) mois à compter du 19 août 2019, les présentes seront considérées comme caduques sans indemnité de part ni d'autre.

6) ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

7) GARANTIE FINANCIÈRE EXTRINSÈQUE D'ACHÈVEMENT PROPRE AUX VENTES EN ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Le présent avant contrat est consenti sous la condition que le **BENEFICIAIRE** obtienne une garantie financière extrinsèque d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R.261-21 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble;

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour l'obtention de cette garantie financière auprès d'un organisme habilité et à cet effet à procéder à la commercialisation des lots dans les conditions habituelles de sa profession dans le délai de trois mois suivant l'obtention définitive de l'**AUTORISATION**.

Le **BENEFICIAIRE** justifiera de la réalisation de cette condition au plus tard le 15 mai 2020.

8) ABSENCE DE LOTISSEMENT

Le présent avant contrat est consenti sous la condition de ne pas être dans un lotissement empêchant la réalisation du projet de construction du **BENEFICIAIRE**.

| |
|----------------------------------|
| CONVENTIONS PARTICULIERES |
|----------------------------------|

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFICIAIRE

Le **PROMETTANT** donne tout pouvoir et autorise par la présente au **BENEFICIAIRE** pour :

- Déposer toute demande d'autorisation administrative ou d'urbanisme sur le terrain objet de la présente Promesse, solliciter tout Certificat d'Urbanisme.
- Mettre en place sur le terrain les panneaux d'information et un éventuel bureau de vente nécessaires à son activité conformément à la réglementation en vigueur et une fois levée l'ensemble des conditions suspensives (*notamment obtention de l'AUTORISATION définitive*) ;
- Pénétrer sur le terrain objet des présentes à l'effet de faire pratiquer tous relevés et mesurages, ainsi que les sondages et analyses permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol. En outre, il autorise LE **BENEFICIAIRE** à laisser tous services compétents en matière

d'archéologie préventive, pénétrer le cas échéant sur le terrain pour y effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui seraient prescrits.

- Commencer à réaliser les travaux préparatoire (défrichage, VRD, ...) dès la levée de toutes les conditions suspensives, sans attendre de régulariser l'acte de vente définitif.

Aux fins ci-dessus, le **PROMETTANT** donne tous mandats et s'engage à signer tous documents utiles à la réalisation du projet.

Les autorisations qui précèdent sont conférées au **BENEFICIAIRE** à la condition expresse qu'il demeure responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de leur exercice *(et pour lesquels il devra contacter toutes assurances)* sans que le **PROMETTANT** puisse être recherché ni inquiété.

AUTORISATION DE COMMERCIALISATION

Le **PROMETTANT** autorise, une fois levée l'ensemble des conditions suspensives à l'exception de celle relative à la garantie financière d'achèvement et obtenu l'AUTORISATION purgée de tous recours / retrait, le **BENEFICIAIRE** à pré-commercialiser des unités du programme immobilier.

| |
|--|
| CONDITION ESSENTIELLES ET DETERMINANTES |
|--|

PARCELLE A DETACHER – ANTENNE ATC FRANCE

Il est ici rappelé qu'une antenne ATC FRANCE est implantée sur la parcelle cadastrée « BV 672 » sur une emprise d'environ 26 m².

La **COMMUNE DE LACANAU** entendant conserver le bénéfice dudit bail, une parcelle d'environ 55 m², à parfaire, sur laquelle est implantée ladite antenne, sera détachée de la parcelle de plus grande contenance « BV 672 » aux fins de rester la propriété de la **COMMUNE DE LACANAU**.

Les diligences à prendre relativement à ce point seront effectuées par le **BENEFICIAIRE** à ses frais exclusifs.

La superficie à détacher ne constitue pas un élément déterminant du prix de vente des présentes, ainsi déclaré par les parties.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à ce que son projet de construction ne nuise pas à l'état de ladite parcelle, à laisser dégager le point haut et s'interdit de perturber directement ou indirectement l'infrastructure.

Le **BENEFICIAIRE** prendra l'engagement, aux termes de l'acte de vente définitif, de consentir au **PROMETTANT** une servitude d'accès à ladite parcelle à détacher et sur laquelle est implantée l'antenne ATC FRANCE.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le **BENEFICIAIRE** constituera au profit du **PROMETTANT**, de ses propriétaires successifs et des locataires/mandataires du **PROMETTANT** un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels, successifs, à leurs locataires / mandataires, ayants droit et préposés, pour les besoins d'entretien et d'exploitation de antenne.

L'emprise de cette servitude est matérialisée sur le plan ci-annexé.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit, réel et perpétuel.

**VENTE COMPLEMENTAIRE DE PARCELLES POUR LA CREATION DE LA
VOIRIE D'ACCÈS AUX PARCELLES**

Le **PROMETTANT** déclare que l'accès au **BIEN** s'effectue actuellement depuis la route départementale numéro 6 et traverse la piste cyclable du domaine public ainsi que l'espace boisé classé sur le **BIEN**.

Aux termes des pourparlers précédant les présentes, il a été décidé que l'accès aux parcelles « BV 298 » et « BV 672 » serait réalisé au moyen d'une route d'accès à créer par le **BENEFICIAIRE** sur les parcelles « BV 469 » et « BV 671 », ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'exposé préalable.

Le tracé de l'accès projeté est matérialisé sur un plan demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Etant ici précisé que, suivant délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2019, il a été décidé de déclasser la partie de la parcelle « BV 671 » supportant l'emprise de la route d'accès et dépendant du domaine public.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement des parties, la **COMMUNE DE LACANAU** vendra au **BENEFICIAIRE**, au plus tard au jour de la réalisation des présentes par acte authentique, partie des parcelles « BV 469 » et « BV 671 », à la condition expresse que le Conseil Municipal autorise au préalable ladite vente aux termes de sa réunion du 9 mai 2019 et/ou toute autre réunion ultérieure.

Dans l'hypothèse où le conseil municipal autoriserait le déclassement et la vente de ces portions de parcelles, le **BENEFICIAIRE** s'engage dès aujourd'hui à acquérir ces portions de l'emprise de la voie d'accès au projet à un prix à définir après consultation du service des domaines.

Comme suite, les parties conviennent de régulariser une promesse unilatérale de vente dans le mois du Conseil Municipal autorisant ladite cession.

Étant ici précisé qu'il est déterminant du consentement des deux parties, que la vente des parcelles « BV 298 » et « BV 672 » soit indissociable « BV 469 » et « BV 571 » de la vente de partie des parcelles « BV 469 » et « BV 671 », et vice-versa.

La non-réalisation de l'une des cessions entraînant de plein droit la caducité de la seconde transaction dans la totalité de ses dispositions.

SYNTHESE DES DELAIS

| | |
|------------|--|
| 28-03-2019 | Délibération du conseil municipal : autorisation / pouvoirs de régulariser les présentes et déclassement partiel de la parcelle BV 571 |
| 10-04-2019 | Transmission de la délibération municipale à la Préfecture |
| 15-04-2019 | Signature des présentes |
| 09-05-2019 | Conseil municipal autorisation la vente de partie des parcelles BV 571 et BV 469 |
| 31-05-2019 | Dépôt de l'AUTORISATION de construire |
| 02-06-2019 | Signature d'un avant-contrat relativement à la portion des parcelles BV 571 et BV 469 |
| 30-10-2019 | Obtention de l'AUTORISATION |

| | |
|------------|--|
| | Diagnostic archéologie préventive sans modification du projet Etude géotechniques Espèces protégées Arrêté préfectoral défrichement |
| 15-11-2019 | Affichage de l'AUTORISATION |
| 15-02-2020 | Obtention d'une AUTORISATION définitive |
| 15-05-2020 | Garantie Financière d'achèvement |
| 30-05-2020 | Réitération des présentes par acte authentique |

**CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

**INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION – AUX AMENAGEMENTS ET
AUX TRANSFORMATIONS**

Dispositions générales

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

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction une **AUTORISATION** régulière doit avoir été délivrée au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage de l'**AUTORISATION** (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 de l'**AUTORISATION**, 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 l'**AUTORISATION**.
- 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 l'**AUTORISATION** 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 de l'**AUTORISATION** 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 l'**AUTORISATION** de construire et la déclaration préalable.

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

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

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

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au **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.

Obligation d'assurance de responsabilité et de dommages

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PROMETTANT déclare :

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

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ - ZAC DE L'ARDILOUSE

Le BIEN dépendait de la zone d'aménagement concerté initialement dénommée ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ, créée par arrêté ministériel du 9 janvier 1974.

Ladite ZAC modifiée par arrêté ministériel du 24 septembre 1975 portant modification du périmètre de la zone en la dénommant ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'ARDILOUSE dont le plan d'aménagement de zone a été approuvé par un arrêté de Monsieur le Préfet d'Aquitaine-préfet de la Gironde, en date du 30 décembre 1975.

Aux termes d'un arrêté du 17 avril 1987, Monsieur le Préfet de la Gironde a approuvé une extension de la Z.A.C ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains à usage dominant d'activités touristiques et de loisirs dans la zone d'aménagement concerté de l'Ardilouse.

Un nouveau cahier des prescriptions générales fixant les règles et servitudes d'intérêt général instituées par le SYNDICAT MIXTE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE CONCERTÉ DE LACANAU a été établi en Avril 1987.

Est demeurée ci-jointe et annexée une note reprenant les conditions de création de cette ZAC et littéralement extraite du titre de propriété du PROMETTANT.

Le BENEFCIAIRE déclare en être parfaitement informé et avoir reçu du PROMETTANT la copie de ces différents cahiers des charges.

CLOTURE DE LA ZAC DE L'ARDILOUSE – DISSOLUTION DU SYNDICAT MIXTE DE LA ZAC DE LACANAU

Suivant arrêté préfectoral en date du 22 mars 2010, ci-annexé, la ZAC de l'ARDILOUSE a été déclarée clôturée.

Comme suite et suivant arrêté préfectoral en date du 3 mai 2010, ci-annexé, le syndicat mixte de la Zone d'Aménagement Touristique Concerté de Lacanau a été dissous.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES, ENVIRONNEMENTAUX

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par . Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Résultat dépistage du radon.

Radon

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

L'immeuble est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, le **BENEFICIAIRE** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Secteur d'information sur les sols

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

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

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, notamment 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/moyen.

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

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- La consultation des données du site GEOLITTORAL relatives à la vulnérabilité aux risques littoraux et à l'indication d'érosion côtière.

Une copie de ces consultations est annexée.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance sans recours contre le **PROMETTANT** et/ou les Notaires.

DISPOSITIONS FISCALES, DIVERSES, TRANSITOIRES - CLOTURE

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** est assujéti 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 **PROMETTANT** a fourni au notaire le montant.

Le **BENEFICIAIRE** ayant la qualité d'assujéti au sens de l'article 256 A sus visé, 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 ci-dessus décrit ;

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

Les travaux ont l'objet et la consistance ci-dessus décrits.

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.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promessé de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas caduque. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, elle ne sera pas due et devra être restituée,

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 EUR).

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

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

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

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

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

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des 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 PROMETTANT

Le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**, 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 **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cl@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.