

107279401
TT/EUG/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE

A REZE (Loire-Atlantique), 3, rue Victor Hugo, au siège de l'Office Notarial de REZE, ci-après nommé,

Maître Thierry THOMAS, Notaire, membre de la société « Thierry THOMAS, Arnaud HOUIS, Arnaud GIRARD, Marie-Virginie DURAND, Pierre VILLATTE, Julie BRÉMENT, Cécile BAUD-MILLET et Emmanuelle RICO-CARIO Notaires Associés », société d'exercice libéral à responsabilité limitée titulaire de deux offices notariaux, ayant son siège à REZE, 3, rue Victor Hugo, et exerçant dans l'office dont cette dernière est titulaire à la résidence de REZE, identifié sous le numéro CRPCEN 44122,

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL REEL SOLIDAIRE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La Société dénommée **ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE**, Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable, entreprise de l'économie sociale et solidaire, dont le siège est à NANTES (44000), 12 rue Président Edouard Herriot, identifiée au SIREN sous le numéro 879906824 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Cette société est agréée en tant qu'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) au sens de l'article L329-1 du Code de l'urbanisme (modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022) par Monsieur le Préfet de la Région des Pays de la Loire, suivant [arrêté préfectoral N°2019/SGAR/DREAL/N°605 en date du 13 novembre 2019](#), en vue de faciliter dans le Département de la Loire-Atlantique le développement d'opérations d'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes.

Observation étant ici faite que la dénomination indiquée dans l'extrait d'immatriculation comporte des lettres minuscules, mais que pour se conformer à l'article 76-1 du Décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière, elle figure ici en lettres majuscules.

Ci-après par le vocable le "**BAILLEUR**".

OPERATEUR

La Société dénommée **LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE** Société Anonyme Coopérative d'intérêt collectif d'Habitations à Loyer Modéré, société à capital variable, Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable, dont le siège est à SAINT-HERBLAIN (44800), 10 boulevard Charles Gautier, identifiée au SIREN sous le numéro 869 800 359 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Ci-après par le vocable le "**OPERATEUR**".

PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société dénommée ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE est représentée à l'acte par Monsieur Vincent BIRAUD ayant agi en qualité de directeur général de ladite société, nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration de l'Organisme Foncier Solidaire dénommé Atlantique Accession Solidaire en date du 09 mars 2021, pour une durée de cinq années renouvelable sur décision du Conseil d'Administration.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision d'agrément d'un projet en bail réel solidaire du Conseil d'Administration de l'Organisme Foncier Solidaire dénommé Atlantique Accession Solidaire en date du 7 mai 2025 signée par Monsieur Michel MÉNARD, dont une copie est demeurée annexée aux présentes, ainsi qu'en vertu de l'article 2 du règlement de fonctionnement pour subdéléguer.

Monsieur Michel MÉNARD agissant en sa qualité de Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique, fonction à laquelle il a été nommé par délibération de l'assemblée départementale du Conseil Départemental en date du 1^{er} juillet 2021, publié le 12 juillet 2021.

Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique, agissant lui-même en qualité de Président de la société dénommée Atlantique Accession Solidaire, pour le Département de Loire-Atlantique, président de la société susdénommée.

Nommé à cette fonction pour une durée de trois ans aux termes d'une décision du Conseil d'Administration de ladite société en date du 23 juin 2023.

- La Société dénommée **LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE** est représentée à l'acte par Monsieur Mickaël HARDOUIN ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Vincent BIRAUD, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à SAINT-HERBLAIN (44) du 3 mars 2020.

Ledit Monsieur BIRAUD, ayant agi en sa qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été renouvelé à compter du 1er mai 2024 aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 14 mars 2024. Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la Loi d'une part et des Statuts d'autre part et en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2024.

L'ensemble des documents justifiant les pouvoirs du Bailleur est demeuré annexé aux présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les **Parties**, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux Présentes ainsi que l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

.Que les qualités et/ou caractéristiques indiquées en tête des présentes les concernant telles que siège, capital, numéro d'immatriculation, dénomination sont exactes et à jour ;

.Qu'elles ont leur siège social en France, aux adresses indiquées en tête des Présentes ;

L'Opérateur, et le cas échéant son représentant, atteste l'exactitude également des informations et déclarations suivantes :

.Qu'il est résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;

.Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement ;

.Qu'il ne fait pas et n'a pas fait, soit à son initiative soit à celle d'un tiers, l'objet de mesures liées à l'application des dispositions notamment des articles L.610-1 et suivants et R.600-1 et suivants du Code de commerce, et plus généralement de toute procédure liée aux difficultés des entreprises telles que redressement judiciaire, liquidation judiciaire, sauvegarde, nomination d'un mandataire *ad'hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur ou autres. ;

.Qu'il n'a pas été associé dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912) ;

.Qu'il est de droit français, est dûment constitué et existe valablement ;

.Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;

.Que les mandataires sociaux ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions et ne sont frappés d'aucune interdiction ;

.Qu'il ainsi que ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux, des autorités administratives compétentes, et, le cas échéant, tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure l'Acte et d'exécuter les obligations qui en seront la suite ;

.Que la signature et l'exécution de l'Acte par lui ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui sont opposables et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

Enfin, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation, compte tenu de la forme sociale de la société **Opérateur**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le **Bailleur** :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'**Opérateur** :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

TERMINOLOGIE

Annexe(s) :	Désigne au singulier un des documents et au pluriel l'ensemble des documents annexés aux présentes ; l'ensemble des Annexes formant un tout indissociable avec la minute.
Bailleur ou ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE ATLANTIQUE ou OFS :	Désignent indifféremment l'Office Foncier Solidaire ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, susdénommé, et le cas échéant son représentant.
Bien ou Biens Immobiliers :	Désigne les logements et leurs locaux accessoires que l'Opérateur doit édifier sur le Terrain, à la propriété desquels les Droits Réels donnent vocation à l'accession de l'Opérateur.
Cahier des Charges de Cession de Terrain ou CCCT :	Désignent indifféremment le Cahier des charges de cession de terrain tel que visé aux termes de l'article L311-6 du code de l'urbanisme.
Cession de droits réels immobiliers :	Désigne le contrat de cession de droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété d'un logement que l'Opérateur doit régulariser avec chacun des Utilisateurs et qui a pour effet de créer une nouvelle relation entre l'OFS et l'accédant BRS, conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation.

CCH :	Désigne le Code de la Construction et de l'Habitation.
Dossier d'Informations :	Désigne les principales informations en possession de l'OFS mises à disposition de l'Opérateur pour lui permettre d'analyser les éléments techniques, fiscaux, environnementaux, administratifs et juridiques des Biens. Le Dossier d'Informations a été mis à la disposition de l'Opérateur préalablement à la signature du présent BRS.
Droits réels ou Droits Réels Immobiliers :	Désigne les droits réels immobiliers résultant du Bail Réel Solidaire objet des présentes, conférés par l'OFS à l'Opérateur aux termes du BRS et que ce dernier s'engage à céder aux preneurs agréés par l'OFS, ces droits conférant accession à la propriété des biens et droits immobiliers.
Ensemble Immobilier ou Immeuble :	Désigne l'immeuble dans lequel se situent les Biens que l'Opérateur doit édifier en application du BRS.
Entrée en jouissance :	Désigne le procès-verbal de livraison amiablement établi avec l'Accédant BRS ou ce qui en tient lieu dans les hypothèses de conflit fixées dans l'acte contenant cession de droits réels Immobiliers.
Frais :	Désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière (droits d'enregistrement), les rôles, les émoluments des notaires, les frais de publication auxquels donnera lieu le Bail ainsi que le coût des pièces et documents nécessaires à l'établissement du Bail, et plus généralement tous les frais entraînés par la signature du Bail et les formalités en résultant.
Jour Calendaire :	Correspond à la totalité des jours du calendrier de l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre (soit 365 ou 366 jours par an ou 7 jours par semaine), y compris les jours fériés ou chômés.
Jour Ouvré :	Désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal en France métropolitaine. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant.

Notaire Soussigné :	Désigne Maître Thierry THOMAS, Notaire susnommé.
Notice descriptive :	Désigne la notice descriptive établie par l'Opérateur, précisant le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation établie conformément à l'arrêté ministériel du 10 mai 1968 publié au Journal Officiel le 29 juin 1968.
Opérateur :	Désignent indifféremment la Société LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE susdénommée, et le cas échéant son représentant.
Opération ou Bail Réel Solidaire (BRS)	Désigne le présent acte authentique contenant le montage juridique mis en place par l'OFS, tel que plus amplement décrit ci-après. Ce bail régit deux périodes, à savoir : - (i) celle relative à la relation OFS / Opérateur Ainsi, aux termes dudit bail, l'OFS confère notamment des droits réels à l'Opérateur, ce dernier s'obligeant à construire le projet immobilier tel que défini aux présentes et à commercialiser les droits réels à des personnes agréées par l'OFS ; - (ii) celle relative à la relation OFS / Utilisateur qui prend effet au jour de la régularisation de l'acte contenant cession des droits réels immobiliers par l'Opérateur au Preneur. Ainsi, lors de la cession des droits réels immobiliers en VEFA à chacun des accédants BRS, l'OFS interviendra à l'effet de constater le transfert des droits issus du BRS au profit de l'accédant du fait de ladite cession de droits réels immobiliers créant ainsi une nouvelle relation entre l'OFS et l'accédant BRS conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation (modifié par la loi 2022-217 en date du 21 février 2022)
Parties :	Désigne, au pluriel, ensemble l'OFS et l'Opérateur et, au singulier, l'OFS ou l'Opérateur.
Plans :	Désigne les plans, coupes et élévations avec les cotes utiles de l'Immeuble établis par l'Opérateur.
Redevance BRS Opérateur :	Désigne la redevance capitalisée versée comptant à la signature du BRS.

- Redevance BRS Utilisateur : Désigne la redevance due par les preneurs après achèvement de l'immeuble.
- Surface de Plancher ou SDP : Désigne la surface de plancher telle que définie par l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme.
- Surface Habitable ou SHAB : Désigne la surface habitable du logement, définie par l'article R.156-1 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
- Surface Utile ou SU : Désigne la surface utile définie à l'article D 331-10 du CCH et visée par l'arrêté du 9 mai 1995 prévu à l'article D 331-76-5-1 du CCH. Précision étant ici faite les plafonds de prix de cession à prendre en compte pour l'application de l'article R 255-1 du CCH et les modalités d'appréciation de ces plafonds, sont ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article D 331-76-5-1 du CCH.
- Terrain : Désigne le terrain d'assiette sur lequel doit être édifié l'Immeuble.
- Utilisateur(s) ou Preneur (s) : Désignent indifféremment les preneurs à qui l'Opérateur doit céder les droits réels immobiliers aux termes de l'acte de Cession de Droits Réels Immobiliers conformément aux dispositions des articles L. 255-2 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.
- ZAC ou Zone d'Aménagement Concerté : Désignent indifféremment la zone d'aménagement concerté PIRMIL-LES ISLES.

Il est ici précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps des Présentes.

PREALABLEMENT aux Présentes, il est exposé ce qui suit, ledit exposé formant un tout indissociable avec les Présentes et fondant la relation des Parties qu'elles obligent.

EXPOSE PREALABLE

CADRE GENERAL DU BAIL REEL SOLIDAIRE

Le dispositif du bail réel solidaire, issu de l'ordonnance du 20 juillet 2016, repose sur un principe de création de droits réels immobiliers constitués dans le cadre d'un bail réel solidaire et qui confèrent à son titulaire un droit d'accession à la propriété du logement qui y est soumis.

Ce dispositif d'accession sociale à la propriété, sous plafonds de prix de cession des droits réels, est réservé à un profil d'acquéreur répondant à des conditions de ressources.

Ainsi, l'Organisme de Foncier Solidaire se trouve propriétaire d'un immeuble grevé de droits réels immobiliers.

Etant entendu que l'OFS a vocation à recouvrer la pleine propriété des biens ainsi grevés de droits réels à l'extinction du bail.

Ces droits réels conférés au maître d'ouvrage dans le cadre du Bail Réel Solidaire sont eux-mêmes cédés en l'état futur d'achèvement au profit d'un preneur-utilisateur et lui donnent vocation à l'accession à la propriété de son logement.

Etant ici précisé que la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers entre l'Opérateur et le Preneur (également appelé Utilisateur) aura pour effet de conférer à ce dernier la qualité de titulaire du bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

Ainsi, le Preneur-Utilisateur sera titulaire d'un bail réel solidaire en lien direct avec l'OFS, se trouvant désolidarisé de chaque Preneur et de l'Opérateur.

Il convient de distinguer deux parties au sein du présent acte qui sont les suivantes :

- Une première partie relative aux relations OFS / Opérateur.
- Une deuxième partie relative aux relations OFS / Preneur-Utilisateur.

CONSTITUTION DE L'OFS – MISSION

L'article L.329-1 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022) définit dans ses quatre premiers alinéas l'Organisme Foncier Solidaire comme suit :

« Les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers.

(...) »

En outre, l'article R.329-1 du Code de l'urbanisme dispose :

« Pour se voir reconnaître le statut d'organisme de foncier solidaire dans les conditions prévues à la section 2 du présent chapitre, une personne morale de droit public ou de droit privé ayant cet objet doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité.

Un organisme de foncier solidaire exerce les missions définies à l'article L. 329-1. Il peut en outre avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent et le montage d'opérations immobilières, hors du cadre de ce type de baux. »

Suivant acte sous seing privé en date du 4 septembre 2019, il a été établi les statuts d'une société coopérative d'intérêt collectif sous forme de société par actions simplifiée, dénommée **Atlantique Accession Solidaire**.

Etant ici précisé que lesdits statuts ont été mis à jour le 26 janvier 2024, régulièrement publiées auprès du greffe du Tribunal de Commerce de NANTES.

La société **Atlantique Accession Solidaire** a été agréée en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) [suivant arrêté préfectoral N°2019/SGAR/DREAL/N°605 pris par le Préfet de la Région Pays de la Loire, en date du 13 novembre 2019.](#)

Cet OFS, implanté sur le territoire de la Loire-Atlantique, a été créé en vue d'apporter une réponse d'accession abordable aux ménages répondant à des critères de ressources et cherchant à se loger.

Pour atteindre ces buts, l'OFS a pour objet :

- l'acquisition de terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs dans le cadre de la Politique d'aide au logement définie par l'article L 301-1 du CCH.

- la cession de droits réels immobiliers dans le cadre de baux réels solidaires, tels que définis par les articles L255-1 et suivants du CCH, consentie à des opérateurs, en vue de la construction ou de la réhabilitation de logements à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale et de leur commercialisation à la location ou en accession à la propriété desdits logements, à des personnes agréées par ses soins, sous conditions de plafond de ressources, de loyers, et le cas échéant de prix de cession.

CADRE JURIDIQUE DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa mission, l'OFS a souhaité mettre en place un montage en BRS en faisant appel à un opérateur conformément à l'article L. 255-3 CCH (modifié par la loi n° 2022-217 en date du 21 février 2022) selon lequel :

« Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.

Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre. »

CONTEXTE DE L'OPERATION – BAIL REEL SOLIDAIRE

L'Opérateur **LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE** et NANTES METROPOLE HABITAT ont été retenus par la Ville de REZE, NANTES METROPOLE et NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, aménageur de la ZAC PIRMIL – LES ISLES pour la réalisation d'un programme immobilier de logements collectifs et de locaux d'activités sur l'îlot A2B de la ZAC de PIRMIL – LES ISLES.

A l'initiative de NANTES METROPOLE, il a été demandé à LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE de soumettre les logements en accession abordable dépendant du programme immobilier au régime du Bail Réel Solidaire, porté par l'Organisme de Foncier Solidaire Atlantique Accession Solidaire.

Le programme immobilier comprendra :

- 68 logements collectifs commercialisés en BRS et des locaux d'activités, répartis sur les bâtiments B et D dudit îlot A2B, à l'initiative de l'Opérateur **LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE** ;
- 79 logements collectifs sociaux et de locaux d'activités, répartis sur les bâtiments A et C dudit îlot A2B, à l'initiative de NANTES METROPOLE HABITAT.

Les stationnements seront proposés à la location dans un parking silo public.

AGREMENT DU PROJET

Le programme immobilier à réaliser par l'Opérateur a fait l'objet d'un agrément du Conseil d'Administration de l'OFS en date du 7 mai 2025, dont une copie est annexée aux présentes.

ACQUISITION PAR L'OFS DES DROITS A CONSTRUIRE LES LOTS RELEVANT DU REGIME DU BRS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique), avec la participation de Maître Thierry THOMAS, notaire à REZE (Loire-Atlantique), en date du 28 décembre 2024, NANTES METROPOLE AMENAGEMENT a consenti une promesse synallagmatique de vente au profit de la société LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE.

Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution.

Usant de cette dernière, la société LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE a substitué pour partie de ses droits l'OFS Atlantique Accession Solidaire aux termes **d'un acte sous seing privé en date à [+++++] du [++++]**.

Par suite l'OFS **Atlantique Accession Solidaire** a fait l'acquisition du **Terrain** ci-après désigné **(sous forme de droits à construire attachés à un ou des lots de copropriété)**, à édifier par l'Opérateur, auprès de NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, suivant acte reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES, **en date du [+++]** 2025, qui sera publié préalablement ou en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de NANTES.

OBJET DU CONTRAT

Ce contrat a pour objet la location par un Organisme Foncier Solidaire, dans les conditions prévues à l'article L 329-1 du Code de l'urbanisme, et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, de droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, logements destinés pendant toute la durée du contrat à être occupés à titre de résidence principale.

L'article L 255-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

"Constitue un contrat dénommé "bail réel solidaire" le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale."

L'article L 255-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

"Le bail réel solidaire peut être consenti à un preneur qui occupe le logement. Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, appliquer des seuils inférieurs.

Le contrat de bail peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, prévoir que le preneur doit occuper le logement objet des droits réels sans pouvoir le louer."

L'article L 255-3 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

"Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.

Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre."

L'article L 255-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

"Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location.

Les plafonds du loyer applicable et des ressources du locataire sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs."

L'article R 255-1-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

"Toute cession de droits réels dans le cadre d'un bail réel solidaire ne peut bénéficier qu'à un preneur n'étant pas propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.

Le respect de cette obligation prend la forme d'une déclaration sur l'honneur de la part du preneur."

L'OFS a donc souhaité, en faisant appel à un opérateur, LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, **Opérateur** aux présentes, mettre en place un montage en Bail Réel Solidaire. En conséquence, l'OFS conclut, aux termes des présentes, un Bail Réel Solidaire Opérateur avec l'Opérateur pour construire le projet décrit ci-après.

Conformément à l'article L 255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Opérateur commercialisera en l'état futur d'achèvement les logements à des bénéficiaires personnes physiques répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L 255-2 du même Code.

La cession des droits objets des présentes par l'Opérateur à des Preneurs-Utilisateurs et la conclusion d'un bail réel solidaire entre l'OFS et l'Opérateur ont été soumis à l'agrément de l'OFS.

En application du deuxième alinéa de l'article L 255-10-1 du Code général des impôts l'Opérateur a informé l'OFS de la signature des contrats de réservation. L'OFS a donné son agrément le 7 mai 2025, une copie de la réponse étant annexée.

Par suite, un bail réel solidaire opérateur est conclu entre l'OFS et l'Opérateur immédiatement aux conditions suivantes.

Etant expressément convenu entre les **Parties** que, dès la signature du présent acte contenant Bail Réel Solidaire, l'Organisme Foncier Solidaire dénommé ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE sera déchargé des obligations tenant à la qualité de maître d'ouvrage de l'opération projetée et la société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE sera seule responsable de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions résultant de l'acte reçu un instant de raison avant les présentes, par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES, en date du [+++] 2025, susvisé.

Étant ici rappelé qu'aux termes de l'acte contenant vente par NANTES METROPOLE AMENAGEMENT au profit de l'Organisme Foncier Solidaire ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique), ce jour, un instant de raison avant les présentes, l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE a souscrit à un engagement de construire conformément aux dispositions 1594-O-G du Code Général des Impôts.

Par conséquent, l'**Opérateur** s'engage aux termes des présentes à respecter l'engagement de construire souscrit par l'OFS ci-dessus rappelé, dans un délai de quatre (4) ans à compter de l'acte ci-dessus visé soit à compter de ce jour jusqu'au ++ 2029 afin que le régime de faveur accordé à l'OFS ne puisse être remis en cause par l'administration fiscale et s'engage à supporter les éventuelles pénalités qui lui seraient demandées du fait de cette remise en cause.

PROPRIETE DU BIEN IMMOBILIER

Le **Bailleur** est propriétaire des droits et biens immobiliers ci-après désignés situé à **REZE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44400 Rue de l'Abbé Grégoire, et Boulevard Victor Schoelcher** qui sera plus amplement désigné ci-après dépendant de l'ilot A2B au sein de la Zone d'Aménagement Concerté PIRMIL-LES ISLES.

ANCIENNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ LES ISLES

Le **Bailleur** déclare que :

- les Biens et plus globalement le Site des anciens abattoirs étaient situés dans l'ancienne zone d'aménagement concerté des ISLES créée par délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2007 ;
- cette zone d'aménagement concerté n'a pas eu de commencement de réalisation et par suite a été supprimée par délibération du conseil métropolitain de NANTES METROPOLE du 22 juin 2018, numéro 2018-75, reçue en Préfecture le 3 Juillet 2018.

Zone d'Aménagement Concerté PIRMIL-LES ISLES

Par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 11 avril 2011, a été pris en considération le périmètre d'étude « Pirmil Saint-Jacques – Les Isles » sur les communes de Nantes, Rezé et Bouguenais afin de mener les études préalables pour relancer l'aménagement des Isles et engager l'aménagement de Pirmil Saint-Jacques.

Par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 13 décembre 2013, numéro 2013-141, reçue en Préfecture le 20 décembre 2013, notamment :

- ont été approuvés les objectifs poursuivis pour l'aménagement de Pirmil et des Isles sous forme d'une ZAC ;
- ont été décidées les modalités de concertation préalable à l'opération d'aménagement à conduire, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, sous forme d'une exposition publique avec mise à disposition d'un registre d'observations dans chacune des communes de Rezé, Nantes et Bouguenais, et d'une réunion publique dans chacune des communes de Nantes et Rezé ;

Par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 26 juin 2017, numéro 2017-88, reçue en Préfecture le 10 juillet 2017, ont été décidées des modalités de participation électronique du public pour le volet évaluation environnementale du projet urbain Pirmil Les Isles, conformément à l'article L 123-19 du code de l'environnement, avec la mise à disposition du dossier (évaluation environnementale, avis de l'autorité environnementale et des communes d'implantation du projet), la publication sur les sites internet de Nantes Métropole et des communes de Bouguenais, Nantes et Rezé d'un avis informant de l'ouverture de la participation électronique, et d'un registre dématérialisé d'observations et propositions et d'un registre papier à l'hôtel de ville des communes de Rezé, Bouguenais et dans un lieu ouvert au public à Nantes Sud.

Par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 16 février 2018, numéro 2018-10, reçue en Préfecture le 26 février 2018, Nantes Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Pirmil - Les Isles

La phase de participation du public à l'évaluation environnementale a quant à elle eu lieu du 19 mars au 19 avril 2018.

Par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 22 juin 2018, numéro 2018-75 reçue en Préfecture le 3 juillet 2018, NANTES METROPOLE a notamment :

- pris en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et des collectivités et établissements publics intéressés au projet, ainsi que le résultat de la procédure de participation du public par voie électronique ;
- précisé que le projet est motivé au regard des incidences notables du projet sur l'environnement et qu'il intègre les prescriptions destinées à éviter, réduire, compenser les incidences négatives notables, ainsi que les modalités de suivi de ces incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté PIRMIL-LES ISLES ;
- décidé de supprimer la Zone d'Aménagement Concerté des Isles créée par délibération du 17 décembre 2007 ;
- décidé d'appliquer l'exonération de la taxe d'aménagement (TA) pour sa part métropolitaine à l'intérieur de la ZAC ;
- décidé de retenir comme aménageur la société NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT pour réaliser l'opération d'aménagement PIRMIL-LES ISLES ;
- approuvé le traité de concession d'aménagement à conclure entre NANTES METROPOLE et la société NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT.

Le traité de concession d'aménagement a été signé entre l'autorité concédante, en la personne de NANTES MÉTROPOLE et le concessionnaire, en la personne de la société dénommée NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT, le 12 juillet 2018.

Il a été notifié à la société NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT par courrier en date du 18 juillet 2017 reçu le 21 août 2018 et transmis en Préfecture de Loire-Atlantique le 17 juillet 2018.

Ce contrat fixe notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalise sa mission, sous le contrôle du concédant.

La société dénommée NANTES METROPOLE AMENAGEMENT exerce sa mission dans le cadre des dispositions notamment des articles L.300-4, L.300-5, L.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R.311-1 et suivants du même Code.

Ledit traité a été modifié par :

* un premier avenant régularisé en date à NANTES du 20 juillet 2022, reçu en préfecture de LOIRE-ATLANTIQUE (44), le 20 juillet 2022 et ayant pour objet de compléter les apports en nature et de réviser le calendrier de versement de la participation financière du concédant ;

* un deuxième avenant régularisé en date à NANTES du 25 mars 2024 et reçu en Préfecture le 5 avril 2024, et ayant pour objet de réviser la structure de rémunération de l'aménageur sans conséquence financière sur le bilan de l'opération ;

* un troisième avenant régularisé en date à NANTES du 29 août 2024, reçu en préfecture de LOIRE-ATLANTIQUE (44), le 30 août 2024 et ayant pour objet de poursuivre la révision des montants de la rémunération forfaitaire de l'aménageur suite aux modifications de l'avenant n°2 sans conséquence financière sur le bilan de l'opération ;

* un quatrième avenant régularisé en date à NANTES du 19 novembre 2024, reçu en préfecture de LOIRE-ATLANTIQUE (44), le 19 novembre 2024 et ayant pour objet de :

- Modifier la concession d'aménagement pour prendre en considération le programme des équipements publics et y intégrer la réalisation d'un Pôle Mobilités & Services comprenant :

* Un parc de stationnement en silo aérien d'environ 620 places combiné à un ensemble d'espaces serviciels de quartier ;

* Un parc de stationnement en surface d'environ 230 places.

- Modifier la participation financière et son calendrier de versement du concédant au titre du financement du Pôle Mobilités & Services à hauteur de 7 500 000 € HT.

- Intégrer les travaux de démolition des locaux et la réhabilitation des terrains situés 5bis rue du Seil à Rezé (l'apport en nature du terrain d'assiette et la participation financière correspondante seront précisés à l'occasion d'un prochain avenant).

- Modifier les modalités de rémunération de l'aménageur au titre de la réalisation du Pôle Mobilité & Services.

Par délibération du Bureau Métropolitain de NANTES METROPOLE du 7 juin 2019, numéro 2019-78 reçue en Préfecture le 17 juin 2019, NANTES METROPOLE :

- a pris en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, de la commission locale de l'eau et le résultat de la consultation du public, conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

- s'est prononcé par déclaration de projet, en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement de la ZAC Pirmil Les Isles en ce qu'elle répond aux besoins de développement de l'agglomération en proposant un cadre naturel et urbain riche et de qualité pour accueillir habitants, activités et services dans le cœur métropolitain ;

- a précisé que le projet est motivé au regard des incidences notables du projet sur l'environnement et intègre les prescriptions destinées à éviter, réduire, compenser les incidences négatives notables, ainsi que les modalités de suivi de ces incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Laquelle délibération a été affichée :

- du 25 juin au 27 juillet 2019 inclus ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la mairie de BOUGUENNAIS en date du 30 juillet 2019 ;

- du 26 juin au 27 juillet 2019 inclus ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par Nantes Métropole en date du 29 juillet 2019 ;

- du 26 juin au 27 juillet 2019 inclus ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la ville de NANTES en date du 29 juillet 2019 ;

Par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 13 décembre 2019, numéro 2019-184 reçue en Préfecture le 23 décembre 2019, NANTES METROPOLE a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC PIRMIL-LES ISLES.

Par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 4 octobre 2024, numéro 2024-155 reçue en Préfecture le 8 octobre 2024, NANTES METROPOLE a notamment approuvé la modification du dossier de réalisation et la modification du programme des équipements publics de la ZAC PIRMIL-LES ISLES.

Un certificat d'affichage de cette délibération a été délivré par la Mairie de REZE (44400), en date du 15 janvier 2025.

Un certificat d'affichage de cette délibération a été délivré par la Mairie de NANTES (44000), en date du 27 décembre 2024.

Par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 4 octobre 2024, numéro 2024-156 reçue en Préfecture le 8 octobre 2024, NANTES METROPOLE a d'une part délégué à NANTES METROPOLE AMENAGEMENT la gestion de la subvention France 2030 dans le cadre de la convention liant Nantes Métropole Aménagement à la Banque des Territoires, Groupe Caisse des Dépôts et Consignations, opérateur du programme France 2030 et d'autre part approuvé l'accord de consortium.

Une attestation de non recours des délibérations numéros 2024-155 et 2024-156, établie par Madame Marie TITREN, directrice juridique et assurances de Nantes Métropole, en date du 19 mars 2025.

Aux termes d'un acte à recevoir par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES, ou par l'un des notaires de l'Office Notarial Estuaire Notaires, il sera procédé au dépôt des pièces de la ZAC.

PROJET SUR LE TENEMENT FONCIER

L'**Opérateur** se propose de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée un Ensemble Immobilier à usage de logements collectifs et de locaux d'activités, élevé de étages et qui consistera, après son achèvement, en :

68 logements collectifs commercialisés en BRS, répartis sur les bâtiments B et D dépendant de îlot A2B de la ZAC PIRMIL – LES ISLES.

Les stationnements seront proposés à la location dans un parking silo public.

L'emplacement de ces bâtiments figurent sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance.

Ces documents établis par architecte et certifiés par l'**Opérateur** sont annexés.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

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

Cette Notice descriptive de l'opération de construction projetée, annexée après mention, a été établi par le cabinet [+++++], architecte à [+++++].

Elle est certifiée par l'**Opérateur** et visée par le **Bailleur**, et sera déposée au rang des minutes du Notaire soussigné.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Dans le cadre du bail réel solidaire, l'**Opérateur** procédera à la construction du programme immobilier ci-après plus amplement désigné.

Il a été délivré à l'**Opérateur** pour la réalisation de l'**Opération** un arrêté de permis de construire en date du [+++++], par Madame le Maire de la Commune de REZE sous le numéro PC 044 143 25 [++++], lequel arrêté a été transmis en Préfecture le +++ et reçu le +++, autorisant la construction de [+++++] d'une surface plancher de [++++].

Une copie dudit permis est annexée ainsi qu'il sera développé ci-après.

Ledit arrêté a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage établis par Maître +++, huissier de justice à +++, en date des +++, +++ et +++, dont copies sont demeurées ci-annexées après mention.

Le certificat de non recours a été délivré par le Tribunal Administratif de NANTES en date du +++ dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

Une attestation de non retrait a été délivrée par la Mairie de +++ en date du +++, dont copie est demeurée ci-jointe et annexée.

ORGANISATION JURIDIQUE

Association syndicale libre

L'Ensemble Immobilier dépend de l'Ilot A2B de la ZAC des Isles – Pirmil.

Le Bailleur déclare qu'à ce jour le Terrain est situé dans le périmètre d'une association **syndicale ou foncière** de propriétaires.

L'Opérateur s'oblige d'ores et déjà à mentionner dans son ou ses actes de revente des Droits Réels Immobiliers que les biens et droits immobiliers dépendent du périmètre de ladite association **syndicale ou foncière**.

~~En outre, l'Opérateur s'oblige d'ores et déjà à faire prendre cette même obligation dans le cadre de ces actes de revente à ses sous acquéreurs ainsi qu'à tout ayant droit ou ayant cause.~~

L'aménageur de la ZAC, NANTES METROPLE AMENAGEMENT a créé, entre certains propriétaires de fonds situés dans la ZAC PIRMIL LES ISLES, une association de propriétaires.

Les statuts de l'association syndicale **ou foncière** ont été établis par le Cabinet [++++], **géomètre expert à [++++]**, dont un exemplaire a été remis à l'**Opérateur**, dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît et sont annexés après mention.

Tout propriétaire de l'un des lots du périmètre de l'association est membre de plein droit de ladite association.

L'Opérateur s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale. Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Cette Association a notamment pour objet :

- la propriété et la gestion de certains locaux situés dans son périmètre ;
- l'animation des espaces communs et notamment une conciergerie, trois espaces partagés, un espace de mobilité, et un espace tertiaire (que l'Association pourra louer), ci-après les Eléments communs ;

La contribution servicielle au profit de l'Association constitue un enjeu majeur de l'opération d'aménagement puisqu'elle permettra à cet organe de se doter de la trésorerie nécessaire pour engager les actions définies par son objet.

Dans l'attente de la réalisation des formalités de constitution de l'Association, Maître LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique) est constitué séquestre des contributions servicielles versées par chacun des acquéreurs des fonds situés dans la ZAC PIRMIL LES ISLES, dépendant de ladite association, et il sera libéré de sa mission par le reversement sur le compte ouvert au nom de l'association de ladite somme correspondant aux contributions servicielles.

Cette somme est destinée au financement des locaux de l'association, à leur équipement, et à la prise en charge des frais de montée en puissance de l'association tant que l'ensemble des opérations immobilières relevant de son périmètre n'auront pas été livrées.

L'Opérateur donne d'ores et déjà tout pouvoir au dépositaire / séquestre à l'effet de reverser cette somme sur le compte bancaire de l'association après que le compte aura été ouvert par le représentant légal de l'association.

En vue de la cession des éléments communs à l'association, les Parties et en particulier **l'Opérateur** confère tous pouvoirs à tout collaborateur de Maître LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique), avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de régulariser l'acte de transfert et les formalités y afférent.

Etablissement d'un état descriptif de division – règlement de copropriété

Préalablement aux présentes et sur la base des plans fournis par **l'Opérateur**, il a été établi l'état descriptif de division - règlement de copropriété de l'Immeuble à construire en tout ou partie par **l'Opérateur** en vertu du BRS, permettant notamment d'identifier les droits à construire attachés aux Biens soumis au régime du Bail Réel Solidaire.

Cet acte a été reçu par Maître Thierry THOMAS, Notaire à REZE (Loire-Atlantique), le +++ 2025.

DEPOT DE PIECES DE L'OPERATION

Suivant acte reçu par Maître Thierry THOMAS, Notaire à REZE (Loire-Atlantique), le ++, **l'Opérateur** a procédé au dépôt des pièces suivantes :

« +++ »

CONSULTATION DE LA DATA-ROOM (DOSSIER D'INFORMATIONS)

Les Parties précisent que, préalablement à la signature des présentes, le Bailleur a mis à la disposition de l'Opérateur, dans le cadre d'une data-room (dossier d'informations) sur support électronique l'ensemble des pièces, documents et informations significatifs en sa possession afin de lui permettre d'étudier, d'analyser et d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique et environnementale de l'objet des présentes.

Cette liste est demeurée jointe et annexée.

L'Opérateur reconnaît qu'il a pu être assisté de tous experts, professionnels et conseils, choisis et missionnés par lui, pour lui permettre d'apprécier la portée de ces pièces, documents et informations.

CECI EXPOSÉ, il est passé au bail réel solidaire.

BAIL REEL SOLIDAIRE

Le **Bailleur**, par ces présentes, donne à bail réel solidaire, dans les termes de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme et des articles L 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, à l'**Opérateur**, qui accepte, les Droits Réels dont la désignation suit.

Le présent BRS a pour objet la construction des Biens dépendant de l'Immeuble par l'Opérateur qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés aux logements de l'Immeuble à des Utilisateurs, bénéficiaires de logements en accession sociale répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 CCH et à un prix fixé en application du même article.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

**Dans un ensemble immobilier situé à REZE (LOIRE-ATLANTIQUE)
44400 Rue de l'Abbé Grégoire, et Boulevard Victor Schoelcher, ILOT A2B, ZAC
PIRMIL LES ISLES**

Divisé en volumes / lots de copropriété donnant vocation à des droits à construire aux termes d'un acte reçu par Maître [+++], notaire à [++++], le [++++], en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES.

L'ensemble immobilier sera composé à son achèvement de quatre bâtiments comprenant :

- 68 logements collectifs commercialisés en BRS et des locaux d'activités, répartis sur les bâtiments B et D dudit îlot A2B, à l'initiative de l'Opérateur LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE ;
- 79 logements collectifs sociaux et de locaux d'activités, répartis sur les bâtiments A et C dudit îlot A2B, à l'initiative de NANTES METROPOLE HABITAT.

Les logements commercialisés en BRS d'une surface de plancher de 4.503 m² déclarée au dossier de permis de construire.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	145p	RUE DU SEIL	00 ha 48 a 75 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les droits réels immobiliers, pour la durée et dans les conditions ci-après, portant sur les Biens ci-après désignés, donnant vocation à l'accession à la propriété desdits Biens.

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot [+++]

(désignation issue de l'état descriptif de division et tantièmes attachés)

Tel que le **Bien** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, ainsi désigné dans l'état descriptif de division sus-visé.

Précision étant ici faite que les **Biens** forment une partie des lots de copropriété de l'Immeuble à construire par l'**Opérateur**, lesdits lots de copropriété n'ayant pas à ce jour de consistance matérielle et ne devant pas faire l'objet d'une délivrance par l'OFS.

A la date des présentes, les **Biens** consistent donc en les droits de construire les biens et droits immobiliers soumis au régime du BRS sur le Terrain.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Compte tenu de l'acquisition concomitante par l'OFS et par l'Opérateur du terrain d'assiette du projet immobilier, un état descriptif de division a été établi par le propriétaire du foncier avant cession des droits à construire à l'OFS et à l'Opérateur permettant ainsi d'identifier les droits à construire attachés aux Biens soumis au régime du Bail Réel Solidaire des autres biens et droits immobiliers acquis pas l'Opérateur.

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître Thierry THOMAS, notaire à REZE (Loire-Atlantique), **le +++ 2025**, qui sera publié concomitamment aux présentes auprès du service de publicité foncière de NANTES.

Dispositions spécifiques résultant de la mise en copropriété de l'Immeuble

Pour rappel, il n'est pas de la responsabilité du syndic d'organiser les rapports entre le « Preneur Utilisateur » d'une part et l'OFS d'autre part.

Cependant, à la demande de l'OFS, il est possible de contractualiser un « Mandat d'Intérêt Collectif », afin d'organiser les futures relations entre le syndic et l'OFS.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L255-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le règlement de copropriété prévoit un mandat d'intérêt collectif (MIC) ayant vocation à régir leurs relations et dont les conditions seront définies aux termes d'un mandat à conclure entre les parties.

L'OFS pourra lui donner mandat pour effectuer ces modifications.

Toutes autres modifications devront faire l'objet d'une autorisation expresse de l'OFS.

Modification de l'Etat descriptif de division

L'Opérateur pourra apporter toutes modifications nécessaires à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété pour mettre ces documents en harmonie avec l'Immeuble, tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, et pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ou permis de construire modificatif qui pourraient être demandés relatifs à l'Immeuble.

L'OFS lui donne mandat pour effectuer ces modifications.

Toutes autres modifications devront faire l'objet d'une autorisation expresse de l'OFS.

Plans

Sont demeurés joints au Dossier d'Informations :

- Un extrait de plan cadastral ;

- Un plan de vente valant bornage dénommé Plan de vente à l'échelle 1/300^{èmes} en date du 12 novembre 2024 établi par la société de géomètres ATLANTIQUE INFOGEO concernant le Terrain.

- Un extrait de la consultation du site « Géoportail ».
- Un plan dénommé Plan d'aménagement à l'échelle 1/200^{ème} en date du 21 mars 2024 concernant notamment le Terrain ;
- Un plan dénommé Plan opérateur à l'échelle 1/650^{ème} en date du 7 octobre 2024 concernant notamment le Terrain.

Concordances cadastrales

La parcelle, sise sur la commune de REZE, originairement cadastrée section AL numéro 145 lieudit RUE DU SEIL pour une contenance de un hectare quatre-vingt-dix ares soixante et onze centiares (01ha 90a 71ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles actuellement cadastrées section **AL numéros ++, ++** suivant procès-verbal de cadastre **numéro ++, ++, en date du ++, ++**, en cours de publication au service de publicité foncière de NANTES 2EME.

Reconnaissance et levé des réseaux

Le Bailleur a remis dès avant ce jour à l'Opérateur le rapport en date du 27 mars 2024 établi par la société DETECT RESEAUX 44 contenant une détection et un marquage piquetage des réseaux enterrés dans le cadre de la sécurisation de sondages sur partie du site des anciens abattoirs.

Une copie du rapport en date du 27 mars 2024 établi par cette société est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Zone d'aménagement concerté

Le **BIEN** constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée " ZAC PIRMIL – LES ISLES " dont il est fait mention dans l'exposé ci-dessus.

Cette ZAC a été autorisée par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 22 juin 2018, numéro 2018-75 reçue en Préfecture le 3 juillet 2018.

Cahier des Charges de Cession de Terrain

Le Terrain a fait l'objet d'un Cahier des Charges de Cession de Terrain en date du 17 décembre 2024 dont copie est demeurée annexée aux présentes.

Les annexes audit Cahier des Charges de Cession de Terrain sont les suivantes :

- Annexe 1 : Cahier des Limites de Prestations Générales (CLP)
- Annexe 2 : Fiche de Lot (FDL)
- Annexe 3 : Cahier des Prescriptions Générales (CPG)
- Annexe 4 : Cahier des Prescriptions de Chantier de Bâtiment (CPCB)
- Annexe 5 : Convention ERENA (C-ERENA)
- Annexe 6 : Cahier de Management de la Qualité des Projets (CMQP)

Ces annexes au Cahier des Charges de Cession de Terrain sont jointes au Dossier d'Informations.

L'Opérateur s'engage à respecter les clauses et stipulations de ce Cahier des Charges de Cession de Terrain et de ses annexes.

Une copie de ces documents a été remise à l'Opérateur dès avant ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique) le 2025 en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES.

En ce qui concerne les lots de copropriété :

Etat descriptif de division – règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Thierry THOMAS, Notaire à REZE (Loire-Atlantique), le ++, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les Biens appartiennent à l'OFS par suite de l'acquisition du terrain d'assiette de la copropriété, avec NANTES METROPOLE HABITAT et LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE, de :

La Société dénommée NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, Société Publique Locale au capital de 1782000,00 €, dont le siège est à NANTES (44000), 2 Avenue Carnot, identifiée au SIREN sous le numéro 345002281 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique) le 2025,

Cet acte contient les déclarations d'usage.

Une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

La parcelle cadastrée section AL numéro 145 appartenait à la société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres de :

L'AGENCE FONCIERE DE LOIRE ATLANTIQUE, Etablissement public à caractère industriel ou commercial régi par les articles L.324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, identifiée au SIREN sous le numéro 754078475 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry THOMAS, Notaire à REZE le 11 septembre 2018.

Cet acte contient les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES II, le 14 septembre 2018 volume 2018P, numéro 13940.

Antérieurement, la parcelle cadastrée section AL numéro 145 appartenait à l'AGENCE FONCIERE DE LOIRE ATLANTIQUE par suite de son acquisition de :

La Société dénommée SOCIETE VOILLET, Société anonyme à conseil d'administration, identifiée au SIREN sous le numéro 855 801 940 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Moyennant un prix payé à terme.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DEVENYNS notaire à NANTES le 17 septembre 2013.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES II, le 26 septembre 2013, volume 2013P, numéro 12065.

Etant ici précisé que ladite société dénommée SOCIETE VOILLET était antérieurement dénommée VOILLET FRERES ; un kbis contenant le changement de dénomination a été publié au service de la publicité foncière de NANTES II, le 26 septembre 2013, volume 2013P, numéro 12066 par suite d'un acte reçu par Maître DEVENYNS notaire à NANTES le 25 septembre 2013.

Encore antérieurement, la parcelle cadastrée section AL numéro 145 appartenait à la société VOILLET FRERES par suite de l'acquisition de la parcelle cadastrée section AL numéro 125 avec d'autres biens de :

La commune de Nantes.

Moyennant un prix payé comptant.

Aux termes d'un acte reçu par Maître HAURAY, notaire à NANTES le 13 mars 1991.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES II, le 9 avril 1991 volume 1991P numéro 3834.

Encore plus antérieurement, cette parcelle cadastrée section AL numéro 142 appartenait à la ville de NANTES par suite de l'acquisition de la parcelle cadastrée section AL numéro 83 qu'elle en a faite avec d'autres biens de :

La commune de REZE

Moyennant un prix payé pour partie comptant avant ledit acte et le surplus après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Aux termes d'un acte reçu par Maître HAURAY, notaire à NANTES les 20 décembre 1974 et 10 janvier 1975.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES, le 12 février 1975 volume 2279 numéro 14.

PARTIE 1. BAIL REEL SOLIDAIRE LIANT L'OFS A L'OPERATEUR

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE A EDIFIER PAR L'OPERATEUR

L'Immeuble que l'Opérateur s'oblige à construire et à achever dans les conditions ci-après définies, comprendra un Ensemble Immobilier à usage d'habitation comprenant 68 logements collectifs commercialisés via le dispositif du Bail Réel Solidaire et des locaux d'activités, répartis sur les bâtiments B et D dudit îlot A2B.

Les stationnements seront proposés à la location dans un parking silo public.

La surface de plancher de ces 68 locaux principaux est ventilée comme suit :

<u>Typologie / Programme</u>	<u>Surface en m² de surface de plancher</u>
Commerces	35,98 m ²
Logements BRS	4.503 m ²
TOTAL	5.538,98 m²

DUREE ET PRISE D'EFFET DU BRS

Le présent Bail prend effet à compter de la date de signature des Présentes.

Il est conclu pour une durée de **QUATRE-VINGTS (80) ANS** à compter de la signature des Présentes, soit jusqu'au **+++**.

Conformément à l'article L 255-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent BRS ne pourra se poursuivre par tacite reconduction.

En application des dispositions de l'article R329-17 du code de l'urbanisme, il est ici rappelé :

« En cas de dissolution de l'organisme foncier solidaire, l'ensemble des droits et obligations de l'organisme, notamment les baux réels solidaires signés par lui et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article R. 329-4, sont dévolus à un autre organisme foncier solidaire. A défaut de décision de l'organisme avant sa dissolution, la dévolution est prononcée par le préfet de région ».

Conformément aux dispositions de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation : « [...] La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre. »

Non Rechargement

Conformément aux dispositions de l'article L255-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Opérateur, n'étant pas éligible au sens de l'article L 255-2 dudit code, ne pourra bénéficier du rechargement du présent bail, qui s'éteindra lorsque la totalité des droits en auront été retirés.

DROIT RÉEL RÉSULTANT DU BAIL

Le présent BRS confère un droit réel à l'Opérateur qui dispose, dans les conditions et les limites légales précisées ci-après, des prérogatives et obligations du propriétaire.

Compte tenu de la nature des Biens à ce jour, consistant en des droits de construire, **l'Opérateur** est investi de la qualité de maître d'ouvrage de l'opération de construction de l'Immeuble à compter de la signature et en vertu des présentes.

L'Opérateur pourra consentir et acquérir les servitudes, mitoyennetés et droit de passage indispensables à la réalisation des constructions prévues au BRS, toute autre servitude ne pouvant être conférée qu'avec l'accord de l'OFS. Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution de conventions passées par **l'Opérateur**, seront supportées exclusivement par ce dernier.

A l'expiration du BRS en vertu des dispositions de l'article L 255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou par arrivée du terme ou résiliation, seules les servitudes indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles l'OFS aurait consenti se poursuivront, du fait de la conclusion des BRS consentis aux **Utilisateurs**- Preneurs des lots vendus par l'Opérateur.

Comme conséquence du caractère réel des droits conférés par le présent BRS, **l'Opérateur** peut consentir sur les Droits Réels toutes sûretés réelles.

En application de l'article L.255-9 al.2 CCH, il est rappelé que les sûretés prennent fin à la résiliation du BRS.

Par suite, en cas de résiliation du présent Bail Réel Solidaire donnant lieu au versement d'une indemnité et pour permettre au créancier hypothécaire de préserver ses droits malgré l'extinction de la sûreté lui bénéficiant, **l'Opérateur** devra déléguer irrévocablement, dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, au prêteur, pour le paiement de ladite indemnité de résiliation. Par conséquent, le montant de l'indemnité due par l'OFS à l'Opérateur en cas de résiliation du BRS sera, à première demande du créancier délégataire, payée directement à ce dernier.

Les modalités de détermination de l'indemnité sont définies ci-après.

JOUISSANCE

L'Opérateur a la jouissance des Droits Réels à compter de ce jour par la prise de possession réelle, le Terrain étant libre de toute location ou occupation.

Etant précisé que **l'Opérateur** dispose par ailleurs de la qualité de maître d'ouvrage pour réaliser tout ou partie du surplus de l'Immeuble.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE – LIMITATIONS A LA LIBRE DISPOSITION ET A LA LIBRE EXPLOITATION

BRS conclu en vue de l'accession à la propriété des Biens – Obligation de cession à des Preneurs

Conformément au statut des baux réels solidaire et à l'objet de l'OFS, l'Immeuble à édifier par **l'Opérateur** est destiné à l'accession à la propriété des logements par des **Utilisateurs** sous des conditions de plafond de ressources et de prix de cession.

L'Opérateur, conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 255-3 CCH, s'oblige à céder à des acquéreurs (les **Utilisateurs**) les Droits Réels donnant vocation à l'accession à la propriété des Biens formant les logements et locaux accessoires dépendant de l'Immeuble, en état futur d'achèvement puis le cas échéant achevé.

La Cession des Droits Réels Immobiliers est soumise à la réglementation du secteur protégé des ventes en état futur d'achèvement, que l'Opérateur devra respecter.

Etant ici précisé que les avant-contrats visés par l'article L. 255-10-1 CCH conclus par l'Opérateur constitueront un contrat préliminaire, au titre de l'article L.271-1 du CCH.

Une copie du Bail Réel Solidaire banalisé a été annexée aux contrats préliminaires.

En application de l'article L.255-10-1 CCH, l'avant-contrat devra mentionner expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'OFS ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'OFS agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'OFS, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée.

L'OFS n'étant pas partie aux contrats de réservation à signer entre l'opérateur et les Utilisateurs, il est de la responsabilité de l'Opérateur de rendre opposables aux Utilisateurs l'ensemble de ces dispositions.

Une copie du présent BRS, contenant l'ensemble des charges et droits à la charge de l'Opérateur mais également l'ensemble des charges et droits à la charge des Utilisateurs-Preneurs, acceptées par l'Organisme Foncier Solidaire devra être remise aux Utilisateurs-Preneurs lors de la signature des actes contenant Cession de Droits Réels Immobiliers et dont certaines mentions devront être littéralement reprises au sein desdits actes.

Du fait des particularités de l'Opération, **l'Opérateur** s'oblige à soumettre pour avis à l'OFS les modèles de contrats, outils de communication et de commercialisation.

L'Opérateur s'oblige à informer l'OFS de tout mandat de commercialisation confié à un tiers, avant la conclusion dudit mandat.

Agrément par l'OFS

Les **Utilisateurs** devront être agréés par l'OFS dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10 et L. 255-10-1 et L. 255-11 et L. 255-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et selon les conditions fixées à **l'article 7 du règlement de fonctionnement** de l'OFS, dont l'Opérateur déclare avoir parfaite connaissance.

A cet égard, il est ici rappelé les termes de l'article 7 dans sa version du règlement mise à jour par décision du Conseil d'Administration du **17 mai 2024**, que l'opérateur s'engage à respecter :

« Article 7 – Agrément des preneurs personnes physiques »

Agrément des premiers preneurs

Le porteur du projet, qui assure la commercialisation d'un programme de logements en BRS qui a fait l'objet d'un agrément en application des dispositions de l'article 6 ci-dessus, adresse au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément des preneurs.

Comme indiqué à l'article 2 du présent règlement, le conseil d'administration délègue au directeur général la décision d'agrément.

L'OFS s'assure que chaque preneur présenté par le porteur du projet satisfait aux obligations définies par le CCH et aux dispositions du présent règlement.

Les plafonds de ressources pris en compte pour la vérification de l'éligibilité des ménages au dispositif sont ceux définis en annexe au présent règlement.

Le dossier de demande d'agrément comporte, pour chaque preneur, les éléments suivants :

- *Fiche de synthèse (ou fiche de candidature ou fiche de renseignement selon modèle fourni par la collectivité ou à défaut par l'OFS)*
- *Contrat de réservation et plan du lot*
- *Pièce(s) d'identité(s) de la personne seule ou des adultes composant le ménage (CNI ou passeport)*
- *Avis d'imposition N-2*
- *En cas d'enfant(s) : livret de famille*
- *En cas de personne seule séparée :*
 - *Divorce : livret de famille avec mention de divorce ou jugement de divorce, à défaut (si divorce non prononcé) : attestation sur l'honneur*
 - *Rupture de pacs : justificatif de l'enregistrement de la rupture de pacs en mairie, tribunal ou notaire si reçu ou à défaut attestation sur l'honneur*

En cas de situation de handicap, copie de la carte mobilité inclusion

Pour les projets situés sur le territoire de Nantes Métropole, conformément aux dispositions du PLH, il est demandé à chaque preneur de justifier également de son éligibilité au dispositif au regard de ses revenus N-1. En cas d'impossibilité de produire l'avis d'imposition N-1, le preneur fournit à l'opérateur les bulletins de salaire ou tout autre justificatif permettant d'apprécier ses revenus. Un contrôle pourra être exercé a posteriori lorsque l'avis d'imposition sera disponible.

Pour les projets situés sur les territoires de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglomération, la délivrance des agréments a lieu après validation des dossiers par les EPCI.

Le conseil d'administration est régulièrement tenu informé des agréments délivrés par le directeur général et du profil des acquéreurs.

Après délivrance de la décision d'agrément par le directeur général, le conseil d'administration d'Atlantique Accession Solidaire approuve l'admission des ménages agréés en tant qu'associés de la société, conformément à l'article 17 des statuts

Conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'OFS intervient à l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers entre l'Opérateur et le Preneur pour constater le transfert du Bail Réel Solidaire au profit du Preneur.

L'OFS est représenté audit acte par son directeur général, qui dispose de toute faculté de subdélégation pour la signature. »

SOUSCRIPTION DE PART SOCIALE DE L'OFS

S'agissant en outre d'une opération conclue avec un OFS sous forme de coopérative, l'**Utilisateur** devra également souscrire au capital de l'OFS pour être éligible à l'opération pour une (1) part au capital de dix (10) euros de nominal. A cet effet un bulletin d'adhésion devra être régularisé et une clause de souscription est intégrée dans le BRS. Le paiement devra être réalisé lors de la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers.

Les actes notariés opèreront une distinction entre les droit réels immobiliers sur les logements acquis par les **Utilisateurs** lors du contrat de cession des droits réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété d'un logement, et les droits réels immobiliers conférés sur le foncier par l'OFS au moyen du BRS.

Les deux contrats formeront une seule et même opération juridique et seront donc indissociables.

Plafonds de prix de vente

Premières cessions aux Utilisateurs

Le prix de cession des droits réels ne pourra excéder le prix de vente prévu à la grille de prix fournie par l'Opérateur et approuvé par décision du Conseil d'Administration de l'OFS en date du 7 mai 2025. Ladite grille figure au sein de la décision d'agrément annexée aux présentes.

Précision étant ici faite que :

- la grille de prix a été établie sur la base de la surface habitable des logements, avec une marge de tolérance de plus ou moins 5%.
- que les prix ne dépassent pas le plafond de prix de cession prévu par les articles L255-3, R 255-1 et D331-76-5-1 (anciennement R331-76-5-1) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cessions ultérieures

En application des dispositions des articles L255-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et du règlement intérieur de l'OFS, le propriétaire d'un logement en BRS peut revendre son logement sous réserve de l'agrément du cessionnaire par l'OFS.

Cet agrément est conditionné :

- Au contrôle que le cessionnaire entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, résultant des dispositions de l'article L255-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux règles fixées, le cas échéant par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.
- Au contrôle que le prix de vente ne dépasse pas les deux plafonds ci-après relatés.

1-Respect du plafond des prix visé par l'arrêté applicable en matière de PSLA, conformément aux dispositions de l'article R 255-1 du CCH

En cas de cession des droits réels, le prix de cession ne devra pas dépasser le prix au mètre carré de surface utile, fixé par l'arrêté prévu par l'article D 331-76-5-1 du CCH (anciennement R 331-76-5-1), autrement dit l'annexe 2 de l'arrêté du 26 mars 2004, applicable à la Commune de situation de l'opération.

2- Respect du prix plafond, en application de l'article R 255-3 du CCH

Le prix plafond de cession d'un logement attaché à un BRS conclu avec l'OFS est égal au prix de la première vente dudit logement supporté par le vendeur (hors frais d'acte), actualisé par application de la variation de l'Indice de Référence des Loyers, (IRL), auquel peuvent s'ajouter les travaux réalisés par le vendeur.

L'indice de référence est le dernier indice publié à la date de l'acte d'acquisition des droits réels et l'indice de révision est le dernier publié au jour de l'émission de l'offre de cession.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation de la redevance cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Prix maximum de revente = prix d'achat initial TTC x (1+ taux de variation IRL) + travaux

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom de l'Utilisateur-Preneur cédant :

- Factures d'éléments d'équipement incorporés au logement et qui y resteront après la vente (cuisine équipée, placards aménagés par exemple)
- Factures nominatives de travaux réalisés dans le logement comportant fourniture et pose.

Ces deux types de factures seront pris en compte sous réserve qu'elles datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC.

Le prix ainsi déterminé devra rester inférieur au prix plafond fixé en application de l'article R 255-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Usage d'habitation principale

Les logements de l'Immeuble dont la propriété doit être transférée à des **Utilisateurs** devront être affectés à usage d'habitation principale des Utilisateurs.

A cette fin, il sera demandé aux Utilisateurs de justifier de la qualité de résidence principale du bien en remettant annuellement et directement à l'OFS tout document susceptible de justifier de cette qualité de résidence principale (notamment une copie de l'attestation d'assurance propriétaire occupant ou une copie de l'avis d'imposition sur lequel figure le lieu de résidence principale) le 1^{er} janvier de chaque année, et en tout état de cause à première demande de l'OFS.

Pour le cas où ces éléments justificatifs ne pourraient être produits pour quelque raison que ce soit, l'Accédant s'oblige à remettre à l'Organisme Foncier Solidaire une attestation sur l'honneur.

Déclaration sur l'honneur relative au patrimoine immobilier

Conformément aux dispositions de l'article R255-1-1 du code de la construction et de l'habitation, le candidat bénéficiaire (futur **Utilisateur**) sera informé que pour être éligible à l'acquisition d'un logement en BRS, il ne doit pas être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé.

Cette condition doit être respectée au moment de la jouissance effective du Bien.

Le preneur-utilisateur s'engagera à remettre à l'OFS, au moment de la signature de l'acte de cession des droits réels immobiliers, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il remplit ces conditions.

Absence de Possibilité de louer les Biens

Conformément aux dispositions de l'article L255-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il sera rappelé à l'**Utilisateur** l'interdiction qui lui est faite de louer le logement, sauf location de courte durée ne remettant pas en cause la qualité de résidence principale du logement, **soit dans la limite de cent-vingt (120) jours par an.**

Le cas échéant, l'Utilisateur s'engage à respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicables et notamment à procéder à toutes les déclarations préalables

Par ailleurs, si l'Utilisateur souhaite louer son logement pour une courte durée, il devra en informer au préalable, l'OFS, en précisant la période et la partie du logement sur laquelle porte cette location, conformément aux dispositions de l'article R 255-1 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Activités accessoires autorisées

Aucune activité accessoire en dehors de la domiciliation d'entreprises telle que prévue par l'article L.123-10 du Code de Commerce et les activités professionnelles à domicile (type garde d'enfants) ne pourra être exercée dans l'Immeuble, sous réserve de dispositions particulières pouvant figurer au sein du règlement de copropriété le cas échéant et sous réserve de ce qui est indiqué ci-après.

A ce titre, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises.

Conformément à l'article L.255-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout changement d'activité ou d'affectation du bien objet du bail réel solidaire devra être subordonné à l'accord de l'OFS.

Sécurisation des Utilisateurs

L'Opérateur, en sa qualité de Société Anonyme Coopérative, faisant partie des Organismes d'Habitations à loyer modéré ainsi qu'il résulte de l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, assortira les cessions aux Preneurs des garanties de rachat et de relogement dans les modalités définies aux points **III** et **IV** de **l'article R.443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation** (modifié par le décret n° 2021-1750 du 21 décembre 2021) et modifié par décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024 – article 12, et conformément à l'article 21 du décret numéro 2024-606 du 26 Juin 2024, ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} Juillet 2024 savoir :

« .../...

III.-La garantie de rachat peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, pendant un délai de quinze ans suivant le transfert de propriété du logement, si, au jour de la demande, les conditions suivantes sont remplies :

- a) Le logement est occupé à titre de résidence principale ;*
- b) La demande visant à bénéficier de la garantie de rachat est faite par l'accédant ou, en cas de décès de celui-ci, par ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès et intervient dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits générateurs suivants :*
 - décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;*
 - mobilité professionnelle de l'accédant impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement ;*
 - chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription auprès de l'opérateur France Travail ;*
 - invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par le président du conseil départemental de la carte mobilité inclusion comportant la mention " invalidité " prévue à l'article L. 241-3 du même code, soit par délivrance par la commission précitée de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code, dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2017 ;*
 - divorce de l'accédant ;*
 - dissolution d'un pacte civil de solidarité dont l'accédant était partie.*

L'organisme, ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option.

Toutefois, ce prix de rachat peut être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la quinzième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu.

Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé des trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer.

IV.-La garantie de relogement peut être demandée, par lettre recommandée avec avis de réception, par l'accédant ou, en cas de décès, par son conjoint, dans les quinze ans qui suivent le transfert de propriété du logement et dans un délai d'un an suivant la survenance de l'un des faits qui conditionnent l'octroi de cette garantie. Elle est soumise aux conditions suivantes :

- a) Les conditions d'éligibilité à la garantie de rachat mentionnées au III sont satisfaites. Toutefois, la garantie de relogement ne peut être ouverte si le fait générateur de la revente du logement est la mobilité professionnelle de l'accédant ;*

b) Le logement doit avoir fait l'objet d'une promesse de vente au moment où est effectuée la demande de bénéfice de la garantie de relogement ;

c) Les revenus de l'accédant ou, en cas de décès, de son conjoint, n'excèdent pas les plafonds de ressources maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

La garantie de relogement consiste, pour l'organisme ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, à proposer à l'accédant ou, en cas de décès à son conjoint, trois offres écrites de relogement dans un logement locatif correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un délai de trois mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie.

Le bénéficiaire de la garantie dispose d'un délai d'un mois à compter de la remise de la dernière offre pour exprimer son accord. A l'expiration de ce délai, la garantie cesse de s'appliquer s'il n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées.

V.- Les contrats de vente de logements prévoyant les garanties mentionnées au présent article reproduisent les dispositions du III et du IV.

VI.- Pour l'application du présent article, est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec l'accédant ou le partenaire avec lequel l'accédant a conclu un contrat en application de l'article 515-1 du code civil.

VII.- Pour les opérations de location-accession régies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière et qui sont assorties d'un prêt mentionné à l'article D. 331-76-5-1, en cas de levée de l'option, les garanties de rachat et de relogement sont celles prévues au II de ce même article. »

Possibilité de locations par l'Opérateur

Par principe, le présent BRS est consenti dans le strict cadre de l'article L.255-3 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, de sorte que l'Opérateur ne pourra pas louer, après achèvement de l'Immeuble, les Biens attachés à des Droits Réels Immobiliers qu'il n'aurait pas pu céder à des Preneurs-Utilisateurs.

Toutefois, compte tenu de la destination de l'Immeuble et de l'objet du BRS stipulés ci-dessus, et conformément à l'article L.255-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Opérateur pourra être autorisé, le cas échéant, dans les conditions stipulées ci-dessous, à louer les logements qu'il n'aurait pas pu céder à des Preneurs-Utilisateurs.

Dans cette hypothèse, lorsque l'Opérateur aura considéré sous sa responsabilité que tout ou partie des lots ne peuvent être vendus à l'issue de la phase de commercialisation, il pourra saisir le CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LOIRE-ATLANTIQUE à l'effet de recueillir leur agrément spécifique à la mise en location des lots invendus.

En cas d'agrément, **un avenant** aux présentes sera établi à l'effet d'autoriser la location des logements invendus.

Aux termes de cet avenant, il sera notamment indiqué que l'**Opérateur** pourra louer les constructions édifiées en vertu du présent bail, dans le cadre des dispositions de l'article L.255-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location.

Les plafonds du loyer applicable et des ressources du locataire sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs. »

Les baux qu'il consentira devront reprendre littéralement les dispositions suivantes au paragraphe « Durée du bail » :

Article L. 255-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

« A l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire après indemnisation de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail et dans la limite de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 255-5.

Dans les baux qu'il consent, le preneur du bail réel solidaire mentionne, en caractères apparents, la date d'extinction du bail réel solidaire et son effet sur le contrat de bail en cours.

A défaut de cette mention, les bénéficiaires du droit au bail d'habitation ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel solidaire moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions. Cette durée est réduite à douze mois pour les bénéficiaires de baux consentis en application des chapitres II et III du titre III du livre VI du présent code. »

A défaut d'agrément du Conseil Départemental de Loire-Atlantique dans les conditions précitées, il est convenu que l'OFS et l'**Opérateur** pourront se rapprocher **pour résilier partiellement le BRS** en tant qu'il porte sur les lots invendus et consentir un BRS Location à la société ATLANTIQUE HABITATIONS ou à un autre opérateur chargés de les louer dans les conditions de l'article L.255-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans cette hypothèse, l'OFS sera redevable d'une indemnité de résiliation correspondant au prix de cession des droits réels attachés aux logements invendus, laquelle sera payable dans le délai de six (6) mois à compter de la survenance de l'évènement conduisant à indemnisation conformément aux dispositions de l'article R255-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Interdiction de toute autre cession

L'Opérateur ne pourra procéder par principe à aucune autre cession de tout ou partie de ses droits au BRS ni les apporter en société ou de manière générale les aliéner, sauf agrément expresse de l'OFS suivant décision de son Conseil d'Administration.

Toutefois, en cas de fusion ou de transmission universelle de patrimoine assimilée, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à l'Opérateur dans tous les droits et obligations découlant du BRS.

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION – CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

L'Opérateur s'oblige à construire et achever l'Immeuble dont la désignation figure ci-dessus au titre « DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE A EDIFIER PAR L'OPERATEUR » dans les conditions suivantes.

CONDITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ACTE D'ACQUISITION DU FONCIER

Aux termes de l'acte de vente par la société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT à l'OFS reçu par Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique, le +++ 2025, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Complément de prix dû par l'Acquéreur - Somme à verser par les ayants droits de l'Acquéreur »

Postérieurement à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente réitérant les présentes, et ce pour une durée dont l'échéance est fixée au jour de l'expiration du Traité de Concession d'aménagement du 12 juillet 2018 entre NANTES METROPOLE et NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, laquelle est fixée à ce jour au 31 Décembre 2037, et de ses prorogations éventuelles, toute autorisation d'urbanisme délivrée à l'Acquéreur et/ou à ses ayants droit et/ou ayants cause (qu'il s'agisse d'une nouvelle autorisation d'occupation du sol, d'une autorisation modificative ou d'une autorisation délivrée antérieurement à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente mais ne revêtant un caractère définitif que postérieurement à l'Acte de Vente), ayant vocation à permettre la réalisation d'une Surface De Plancher supérieure à celle indiquée aux termes de l'Acte Authentique de Vente, sera génératrice d'un complément de prix à verser par l'Acquéreur ou d'une somme à verser par les ayants droit ou ayants cause de l'Acquéreur, au Vendeur dans les conditions ci-après définies, calculé sur la base des prix susvisés par typologie.

Dans une telle hypothèse, et à la condition que ladite autorisation soit devenue définitive et purgée de tout recours, retrait et déferé, un complément de prix à verser par l'Acquéreur ou une somme à verser par les ayants droit de l'Acquéreur sera dû au Vendeur.

A cet égard, l'Acquéreur s'oblige tant pour lui-même que pour ses ayants-droit ou ayants-cause :

- à communiquer au Vendeur dans les trente (30) Jours Ouvrés de la réception de la notification qui lui sera faite, une copie de tous arrêtés d'autorisation d'occupation du sol, pour autant que ceux-ci soient générateurs de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à celle qui sera indiquée aux termes de l'Acte Authentique de Vente ;*
- à procéder à l'affichage et à faire constater par huissier de justice l'affichage régulier sur le terrain à trois reprises au moins ;*
- à solliciter les différentes attestations de non recours, non retrait et non déferé auprès des autorités administratives compétentes ;*
- à déposer auprès de l'autorité administrative compétente la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.*

Le complément de prix à verser par l'Acquéreur ou la somme à verser par les ayants droit ou ayants cause de l'Acquéreur sera calculé lors du dépôt de chaque déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en cas d'accroissement de la Surface De Plancher autorisée par rapport à celle qui sera indiquée aux termes de l'Acte Authentique de Vente. Il donnera lieu dans ce cas à l'établissement d'un acte complémentaire, qui en constatera le paiement et le quittancement, lequel sera établi par le Notaire Soussigné (ou tout notaire de cet Office Notarial), aux frais de l'Acquéreur ou de ses ayants droit ou ayants cause concernés, dans le délai d'un mois de cet événement.

En cas de désaccord des Parties ou de leurs ayants droit ou ayants cause sur le calcul de ce complément de prix à verser par l'Acquéreur ou quant à la somme à verser par les ayants droit ou ayants cause de l'Acquéreur, il sera fait appel à un expert, conformément à l'article 1592 du Code Civil, désigné d'un commun accord entre le Vendeur et l'Acquéreur ou ses ayants droit ou ayants cause concernés.

Le Vendeur et l'Acquéreur ou ses ayants droit ou ayants cause s'en remettront à la sentence de cet expert et renonceront expressément à exercer contre celle-ci tous recours et/ou contestations.

Les frais de l'expert seront à la charge de la partie défaillante ou à la charge des deux parties en cause pour moitié, si celles-ci sont toutes deux reconnues défaillantes. »

.../....

« La prise des Biens par l'Acquéreur se fera sans garantie pour quelque cause que ce soit sous réserve de ce qui est indiqué aux présentes le cas échéant.

L'Acquéreur n'aura donc aucun recours contre le Vendeur pour quelque cause que ce soit notamment en raison des vices apparents ou des vices cachés.

L'Acquéreur s'engage à prendre les Biens en l'état et à faire son affaire de toute découverte liée à l'historique des Biens et plus globalement du Site des anciens abattoirs (pollution, remblais, massif de fondation, réseaux, fondations, amiante, traverses...). »

.../....

CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A LA ZAC PIRMIL-LES ISLES

Cahier des Charges de Cession de Terrain

L'Acquéreur s'oblige d'ores et déjà à respecter les stipulations du Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes, sous réserve des éventuelles dérogations résultant du présent Acte.

Délais - Calendrier

L'Acquéreur s'engage d'ores et déjà expressément à respecter le calendrier suivant, sauf cas de force majeure :

- Dépôt du dossier de demande de permis de construire aux services instructeurs : au plus tard le 31 mars 2025 ;*
- Signature de l'Acte Authentique de Vente : au plus tard à la date indiquée aux présentes ;*
- Entreprendre les travaux de construction (démarrage des travaux) : au plus tard dans les trois (3) mois suivant la signature de l'Acte Authentique de Vente. Etant ici précisé que la date de démarrage des travaux sera celle indiquée dans la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier ;*
- Achèvement Des Constructions : au plus tard dans les 30 mois à compter du démarrage des travaux ;*
- Libération des emprises périphériques et mise à disposition des réservations pour l'éclairage public : au plus tard six (6) mois avant l'Achèvement Des Travaux.*

Etant ici précisé qu'en cas de discordance avec le Cahier des Charges de Cession de Terrain, les délais indiqués aux présentes constituent des dérogations expressément approuvées par le Vendeur en sa qualité d'aménageur de la ZAC PIRMIL-LES ISLES.

Conformément à l'article 5 du Cahier des Charges de Cession de Terrain, le délai prévu pour l'achèvement des travaux sera prolongé d'une durée égale à celle durant laquelle l'Acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure, et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'Acquéreur (attestation du maître d'oeuvre). Etant ici rappelé que les difficultés de financement et de commercialisation ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Sous réserve d'un cas de force majeure, cet engagement de l'Acquéreur de respecter les délais constitue une obligation essentielle et déterminante.

Etant ici rappelé qu'en cas d'irrespect des engagements tels que prévus au titre de ce calendrier, le Vendeur pourra invoquer les sanctions prévues à ce titre au Cahier des Charges de Cession de Terrain autres que la résolution à laquelle il s'engage à renoncer aux termes de l'Acte de Vente dans les conditions ci-après.

Sanctions

En cas de non-respect des obligations mises à la charge de l'Acquéreur aux termes du présent acte, du Cahier des Charges de Cession de Terrain et de ses annexes et notamment en cas d'inobservation, sauf cas de force majeure, des délais visés au Cahier des Charges de Cession de Terrain ou aux présentes en cas de contradiction ou de dérogation, relatifs à la réalisation du Projet (démarrage des travaux, Achèvement Des Constructions...), l'Acquéreur s'expose, sous réserve de ce qui est prévu aux présentes le cas échéant, aux sanctions énoncées aux termes de l'article 6 du Cahier des Charges de Cession de Terrain, et notamment à devoir verser au Vendeur des dommages et intérêts et/ou à subir la résolution de la vente.

Dépôt de garantie au titre de l'article 14 du Cahier des Prescriptions de Chantier de Bâtiment

Conformément à l'article 14 du Cahier des Prescriptions de Chantier de Bâtiment, l'Acquéreur a, à sa charge directe, tous les frais résultant de l'application du cahier des prescriptions de chantier et doit verser à cet effet au Vendeur, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, un dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie sera cumulable avec le dépôt de garantie indiqué à l'article 12 du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

L'Acquéreur s'oblige à verser le jour de l'Acte de Vente au Vendeur, par la comptabilité du Notaire Soussigné, une somme correspondant à 2,5% du montant du prix de vente hors taxes du terrain représentant ce dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie non soumis à Taxe sur la Valeur Ajoutée est destiné à garantir le paiement des pénalités de quelque nature que ce soit encourues au titre des travaux et visées à l'article 14 du Cahier des Prescriptions de Chantier de Bâtiment annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain. En cas de non-paiement par l'Acquéreur dans un délai de quinze jours à dater de l'application de la (des) pénalité(s) que lui a notifiée(s) le Vendeur, le montant de la (des) pénalité(s) s'imputera automatiquement sur le dépôt de garantie et la pénalité sera en conséquence considérée payée.

Lorsque les sommes imputées sur le dépôt de garantie représentant les pénalités encourues et demeurées impayées atteindront 50% du montant du dépôt, l'Acquéreur sera tenu d'effectuer un nouveau dépôt de garantie égal à 100% du montant du dépôt initial.

A défaut par l'Acquéreur d'effectuer cette reconstitution, le Vendeur pris en sa qualité d'aménageur de la ZAC se réserve le droit de couper toutes les alimentations du chantier : voirie d'accès, eau, électricité, téléphone... .

Ce dépôt de garantie sera restitué à l'Acquéreur lors de la présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et après remise des documents (bilan critique, notices communiquées aux usagers...) prévu au cahier des prescriptions générales annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain, déduction faite éventuellement des pénalités encourues et demeurrées impayées. Le remboursement interviendra dans un délai de deux mois à dater de la présentation de l'attestation d'achèvement des travaux. Au-delà de ce délai, le Vendeur pris en sa qualité d'aménageur de la ZAC versera à l'Acquéreur des indemnités de retard égales à 1,5% par mois de retard calculé sur le montant du dépôt de garantie à restituer à l'Acquéreur.

[...] A titre prévisionnel, ce dépôt d'un montant de [...] TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (31 987,75 EUR). »

« Dépôt de garantie au titre de l'article 12 du Cahier des Charges de Cession de Terrain

Conformément à l'article 12 du Cahier des Charges de Cession de Terrain, l'Acquéreur aura, à sa charge directe, tous les frais résultant des réparations des dégâts causés par les entrepreneurs missionnés par ce dernier aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par le Vendeur en sa qualité d'aménageur de la ZAC. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par l'Acquéreur, à un état des lieux entre les Parties. L'Acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par le Vendeur en sa qualité d'aménageur de la ZAC, celui-ci pourra se retourner contre l'Acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Ce dépôt de garantie sera cumulable avec le dépôt de garantie indiqué à l'article 14 du Cahier des Prescriptions de Chantier de Bâtiment annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

A ce titre, il est indiqué qu'un dépôt de garantie sera versé par l'Acquéreur au Vendeur en sa qualité d'aménageur de la ZAC, le jour de l'Acte de Vente par la comptabilité du Notaire Soussigné. Ce dépôt de garantie non soumis à Taxe sur la Valeur Ajoutée est destiné à garantir le paiement des pénalités de quelque nature que ce soit encourues au titre des réparations des dégâts.

Le montant du dépôt de garantie est de 2,5% du montant hors taxes du prix de cession du terrain.

Ce dépôt de garantie est cumulable avec celui de l'article 14 du Cahier des Prescription de Chantier de Bâtiment.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront des permis de construire.

Ce dépôt de garantie sera restitué à l'Acquéreur lors de la présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et après remise des documents (bilan critique, notices communiquées aux usagers...) prévu au cahier des prescriptions générales annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain, déduction faite éventuellement des pénalités encourues et demeurrées impayées.

A titre prévisionnel, ce dépôt d'un montant de [...] TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (31 987,75 EUR).

« Programmation – Qualité du Projet de l'Acquéreur »

Le Vendeur déclare que le Projet de l'Acquéreur a été retenu compte tenu de ses caractéristiques synthétisées dans le document relatif au Projet annexé aux présentes dénommé Synthèse de l'offre A2B Annexe n°6 et au dossier d'offre définitif d'EIFFAGE joint dans le Dossier d'Informations, ainsi que pour les qualités de l'ensemble du dossier de projet L'Acquéreur s'engagera au jour de l'Acte de Vente à ne construire sur les biens que le programme qui sera indiqué à l'Acte de Vente. Etant ici précisé que le programme prévisionnel est celui indiqué dans le document de synthèse de l'offre pour l'ilot qui est demeuré annexé aux présentes ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

Le permis de construire sera ou a été mis au point dans le cadre de réunions de coordination architecturale et urbaine organisées par le Vendeur pris en sa qualité d'aménageur de la ZAC aux différents stades d'élaboration du projet.

Le Vendeur déclare que l'engagement de l'Acquéreur de réaliser le programme dans les termes précités est une condition essentielle et déterminante de la vente, sans laquelle il n'aurait pas contracté. En conséquence, l'Acquéreur sus-dénommé reconnaît s'exposer, non seulement aux sanctions prévues au Cahier des Charges de Cession de Terrain, mais également être redevable, à titre de CLAUSE PENALE, de la somme calculée comme prévu ci-dessus dans le cas où :

- il ne respecterait pas son engagement de réaliser le programme tel que décrit aux présentes,*
- il réaliserait ledit programme en contradiction avec les stipulations du Cahier des Charges de Cession de Terrain (notamment sur le volet des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères) ou des prescriptions prévues par le permis de construire obtenu. »*

Raccordement aux réseaux

La limite des prestations dues par le Vendeur et la définition des obligations de l'Acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des Biens sont précisées dans le Cahier des Limites de Prestations Générales joint au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Conformité du Projet de l'Acquéreur

L'Acquéreur devra veiller à la conformité du projet par rapport au permis de construire à obtenir et ses éventuels modificatifs et devra notamment veiller à la mise en conformité du projet suite aux demandes formulées par l'urbaniste de l'opération.

Cession de locaux à un investisseur unique

Le Vendeur déclare que dans le cadre de l'aménagement du secteur Basse-Ile :

- des locaux devront être cédés à un investisseur unique non désigné à ce jour ;*
- lesdits locaux sont à titre prévisionnel situés dans les ilots suivants et ont vocation à être affectés à l'usage prévisionnel suivant :*
 - * A1 : Boulangerie ; Brasserie*
 - * A2B : Supérette ; Banque DAB ; Tabac-Presse ; Coiffeur ; Vente & Réparation de vélos*
 - * A3 : Café/Restauration*
 - * B1 : Pharmacie*
 - * B5 : Café/Restauration*
- ledit investisseur unique sera désigné aux termes d'une consultation qui se déroulera en 2025 ;*
- le programme de locaux dont la surface de plancher environ seront indiqués dans les Actes de Vente des ilots concernés ;*

- l'Acquéreur aura l'obligation de céder, en état futur d'achèvement, lesdits locaux compris dans son ilot à l'investisseur unique. Pour ce faire, l'Acquéreur s'engage à conclure avec l'investisseur unique ou toute autre société qu'elle se substituerait, sous réserve de l'autorisation de NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, une promesse synallagmatique de Vente en Etat Futur d'Achèvement, éventuellement sous conditions suspensives, et tout acte de vente en état futur d'achèvement portant sur les locaux concernés aux conditions et charges suivantes :

- lesdits locaux seront commercialisés à l'achat à un prix de 1.800 € HT/m² de surface de plancher (hors frais de notaire qui seront à la charge de l'investisseur unique, en sus du prix d'acquisition et le cas échéant hors frais de montage juridique) ;

- ledit prix sera stipulé payable par l'investisseur unique à l'Acquéreur conformément à l'échéancier qui sera stipulé dans le dossier de consultation. A titre prévisionnel, l'échéancier est le suivant :

- 5 % à la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement,
- 35 % du prix à l'achèvement des fondations, constaté par un architecte ;
- 70 % à la mise hors d'eau c'est-à-dire une fois le gros œuvre achevé (murs extérieurs achevés, toiture posée, terrasses réalisées) ;
- 95 % à l'achèvement des travaux. Les éléments indispensables à l'utilisation du local doivent être installés ;
- le solde, soit les 5 % restants, sont payables lors de la mise du local à disposition de l'acquéreur ;

- les limites de prestations seront précisées dans les documents de la consultation. Ledit prix s'entendra toutefois local livré aménagé brut de béton, clos couvert, miroiteries posées, dallage réalisé, fluides et gaines verticales en attente, sans stationnement ;

- l'investisseur unique pourra demander à l'Acquéreur de déposer une demande de permis de construire modificatif afin d'intégrer les modifications n'ayant pas pu être prises en compte lors du dépôt de la demande de permis de construire initial ayant été mentionnées dans la promesse de Vente en Etat Futur d'Achèvement entre l'Acquéreur et lui-même pour les locaux qu'il achètera. L'Acquéreur s'oblige d'ores et déjà à déposer une demande de permis de construire modificatif des modifications qui feraient l'objet d'un accord entre lui et l'investisseur unique ; lequel accord concernant lesdites modifications devant intervenir au plus tard pour la signature de l'acte authentique de promesse relative à ces locaux. Etant d'ores et déjà convenu que la charge matérielle et financière du dépôt de cette demande de permis de construire modificatif sera supportée par l'Acquéreur ;

- la promesse de vente et la vente par l'Acquéreur à l'investisseur unique, devront également se faire aux charges et conditions indiquées dans le cadre de la consultation liée aux pieds d'immeubles.

Le Vendeur déclare que les autres conditions seront indiquées dans l'Acte Authentique de Vente.

Locaux au profit de l'Association Syndicale Libre

Le Vendeur déclare que, :

- certains locaux de certains ilots seront cédés à l'Association :

***A2B : espace tertiaire**

***A5 : espace pour tous**

***B8 : espace pour tous**

- d'autres locaux devront être loués à l'Association, savoir :

*** PMS (îlot B2-B3) : conciergerie, espace pour tous, espace mobilités**

- les éléments se rapportant auxdits locaux (surface...) seront indiqués dans les actes de vente des ilots correspondant ;

- l'Acquéreur, si des locaux sont situés sur son ilot, aura l'obligation de céder, en état futur d'achèvement ou en achevé, ou louer lesdits locaux compris dans son ilot à l'Association. Pour ce faire, l'Acquéreur s'engage à conclure avec l'Association, une promesse synallagmatique de Vente en Etat Futur d'Achèvement, éventuellement sous conditions suspensives, et tout acte de vente en état futur d'achèvement ou toute promesse de bail, éventuellement sous conditions suspensives, et tout bail portant sur lesdits locaux aux conditions et charges suivantes :

- les locaux seront cédés à titre prévisionnel à l'achat à un prix de 1800 € HT/m² de surface de plancher (hors frais de notaire qui seront à la charge de l'Association, en sus du prix d'acquisition et le cas échéant hors frais de montage juridique).

- Ledit prix s'entend à titre prévisionnel d'un local livré brut de béton, clos couvert, miroiteries posées, dallage réalisé, fluides et gaines verticales en attente.

- Ledit prix sera stipulé payable par l'Association, conformément à l'échéancier ci-après :

- 5 % à la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement,

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations, constaté par un architecte ;

- 70 % à la mise hors d'eau c'est-à-dire une fois le gros œuvre achevé (murs extérieurs achevés, toiture posée, terrasses réalisées) ;

- 95 % à l'achèvement des travaux. Les éléments indispensables à l'utilisation du local doivent être installés ;

- le solde, soit les 5 % restants, sont payables lors de la mise du local à disposition de l'acquéreur ;

- les limites de prestations et le prix ainsi que le montage seront précisées dans l'Acte Authentique de Vente.

Enfin, l'Acquéreur devra prévoir dans les documents relatifs à l'organisation ou la gestion de l'Ensemble Immobilier que l'Association pourra exploiter sans contrainte lesdits locaux.

Pôle Mobilités & Services (PMS)

Il ressort des termes de la délibération n°2024-155 du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE en date du 4 octobre 2024 ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« .../...

Dans la perspective d'une fabrique de la ville donnant plus de place à la nature et plus économe en énergie et en carbone, l'organisation de la mobilité est l'un des enjeux majeurs, conduisant à proposer une évolution de la conception et des usages projetée autour de trois axes :

- le développement du transport collectif et des mobilités actives couplé à un aménagement des espaces publics plus favorable à ces modes de déplacement alternatifs ;

- une meilleure intégration des besoins des cyclistes d'une part dans la programmation des immeubles, d'autre part dans la programmation des services du quartier ;

- une évolution de l'usage et de l'insertion du stationnement voiture avec la mutualisation et le foisonnement du stationnement public et privé dans un parking de secteur en silo : cette solution accompagne l'évolution des modes de vie, libère le sol de la ville pour développer davantage de nature en pleine terre, libère les immeubles des contraintes spatiales et constructives des parkings pour davantage de confort d'habiter, et diminue le volume global de béton nécessaire au stationnement.

Cette organisation de la mobilité dans le nouveau quartier se concrétise donc notamment par la réalisation d'un nouvel équipement non prévu initialement à la ZAC : un Pôle Mobilités & Services, comprenant un parc de stationnement mutualisé en silo aérien d'environ 620 places combiné à un ensemble d'espaces serviciels de quartier et un parc de stationnement en surface d'environ 230 places.

Cet équipement proposera d'une part des solutions de stationnement mutualisé à l'échelle de la ZAC répondant aux besoins des logements, des activités et des équipements, d'autre part des services multimodaux pour réduire le recours à la voiture individuelle faute d'alternative, par exemple des solutions d'auto partage, de vélo partage, de covoiturage ou de colivraison. Le bouquet de services et les modalités de gestion et d'accès seront définies dans le cadre de la programmation en associant les acteurs de la fabrique de ville. La gouvernance des espaces serviciels mobilisera un dispositif associant les habitants et les usagers du quartier réunis en association.

Comme tous les immeubles de la ZAC, l'équipement sera construit avec des objectifs élevés de recours aux matériaux biosourcés, géosourcés et recyclés.

Par sa contribution à la libération des sols de la ville pour davantage de nature, à la diminution des volumes de béton nécessaires aux immeubles, et à l'évolution des mobilités vers les modes les plus économes en carbone, ce nouvel équipement améliore les objectifs environnementaux de la ZAC. Il est également indispensable aux premières opérations immobilières. Aussi, afin d'assurer la maîtrise de son programme, de son calendrier et de son coût, il est proposé de l'intégrer au programme d'équipements publics de la ZAC et d'en confier la réalisation à l'aménageur, avec un objectif de livraison corrélé aux besoins de la ZAC : en 2027 pour le parking de surface, en 2028 pour le parking silo et les espaces serviciels.

Son dimensionnement répond aux besoins de stationnement projetés pour les opérations immobilières de la phase 1 de la ZAC (stationnement réglementaire et stationnement visiteurs des programmes de logements et d'activités) ainsi qu'aux besoins de stationnement des visiteurs du quartier, dont le public de la Piscine Olympique Métropolitaine prévue et à réaliser par Nantes Métropole, en intégrant des principes de mutualisation et de foisonnement comparables aux parkings publics du centre-ville : selon l'horaire, une place physique pourrait accueillir successivement différents types d'usagers habitants et visiteurs du quartier et personnes y ayant une activité.

Après réalisation par l'aménageur, l'équipement sera remis à Nantes Métropole, qui en assurera la mise en exploitation selon des modalités qui seront précisées ultérieurement.

Sa conception intégrera les prescriptions de Nantes Métropole en matière de parking ouvert au public, et visera les mêmes objectifs constructifs bas carbone que l'ensemble des îlots de la ZAC avec un recours étendu aux matériaux bio sourcés.

.../...»

Le « Pôle Mobilités & Services » sera donc constitué de deux ouvrages ayant la nature d'équipement public de la ZAC, à savoir :

- un parc de stationnement mutualisé en silo aérien d'environ 620 places combiné à un ensemble d'espaces serviciels de quartier ;*
- un parc de stationnement en surface d'environ 230 places ;*

Parc de stationnement mutualisé en silo aérien (PSM)

Le parc de stationnement mutualisé en silo aérien aura vocation à venir compléter l'offre de mobilité et à accompagner la transition du parc de stationnement en surface qui devra répondre aux enjeux de stationnements des visiteurs dans un second temps.

A terme, le parc de stationnement mutualisé en silo aérien constituera l'offre principale de stationnement pour les usagers du secteur bénéficiant de l'offre locative.

Parc de stationnement en surface (PSS)

Le parc de stationnement en surface aura vocation à assurer les besoins réglementaires et visiteurs des premiers projets de logements et d'activité au titre de la phase 1 de la ZAC sur ce secteur.

La mise en exploitation et la gestion de ce parc de stationnement en surface sera confiée par Nantes Métropole à un concessionnaire chargé de produire une « offre locative » dont les conditions seront définies dans le cours du second trimestre 2025 et seront détaillées aux termes de l'Acte Authentique de Vente.

Les conditions de l'« offre locative garantie » relatives au parc de stationnement mutualisé en silo aérien dont la mise en exploitation et la gestion interviendront dans un second temps seront similaires.

Afin de permettre la bonne mise en œuvre de la seconde phase de l'opération d'aménagement et notamment la montée en puissance des services partagés de l'Association au sein du parc de stationnement mutualisé en silo aérien, un principe de mutation obligatoire de l'offre locative du parc de stationnement en surface vers le parc de stationnement mutualisé en silo aérien sera défini aux termes de l'Acte Authentique de Vente.

Appel à projet France 2030 « Démonstrateur de la ville durable » - Accord de consortium

Le Vendeur déclare :

- que le Démonstrateur Basse-Ile - La décarbonation de la Fabrique de la Ville est lauréat de l'Appel à projet Démonstrateur de la Ville Durable et que le Démonstrateur Basse-Ile s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC PIRMIL - LES ISLES ;

- que la première phase d'accompagnement, relative à l'incubation du projet de Démonstrateur, est achevée ; laquelle a permis de confirmer et d'affiner les innovations à mettre en œuvre pour décarboner la fabrique de la ville ;

- que par la suite Nantes Métropole a candidaté à la phase réalisation de l'appel à projet sur la base de quinze actions concentrées autour de la décarbonation de la mobilité, de la fabrique des paysages de transition, du renforcement des filières locales de construction bas carbone, ainsi que du passage à l'échelle du Démonstrateur.

- que la candidature de Nantes Métropole a reçu un avis favorable au cours de deuxième trimestre 2024 ;

- être chargée du portage de la phase de réalisation du Démonstrateur et qu'à ce titre une convention de financement avec la Caisse des Dépôts et Consignations a été conclue le 13 novembre 2024 ;

- par délibération du Conseil Métropolitain de NANTES METROPOLE du 4 octobre 2024, numéro 2024-156, NANTES METROPOLE a d'une part délégué à NANTES METROPOLE AMENAGEMENT la gestion de la subvention versée par France 2030 dans le cadre de la convention liant NANTES METROPOLE AMENAGEMENT à la Caisse des Dépôts et Consignations, opérateur du programme France 2030 et d'autre part approuvé l'accord de consortium ;

- qu'a été conclu entre NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, NANTES METROPOLE, NANTES UNIVERSITE, la VILLE DE REZE ainsi que les sociétés AETHICA, GALEO, QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN, ATLANTIQUE HABITATIONS, CIF COOPERATIVE, HLM CISN COOPERATIVE, MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE (MFLA) et NANTES METROPOLE HABITAT un accord de consortium en date du 9 Octobre 2024.

Il résulte dudit accord de consortium notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« [...] »

4.1 CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'opération objet du présent Accord de consortium s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Pirmil — les Isles dont le concédant est Nantes Métropole.

Les stipulations du présent Accord de consortium ne peuvent pas être interprétées ou exécutées en un sens contraire aux objectifs et aux obligations fixés par le Traité de concession ou tout autre document cadre ou accord conclu entre le Concessionnaire et les Partenaires portant sur la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Pirmil — Les Isles.

En tant que concédant de l'opération d'aménagement Pirmil — Les Isles, Nantes Métropole assure, en lien avec son concessionnaire Nantes Métropole Aménagement, la conformité de l'opération au Traité de concession.

Nantes Métropole Aménagement, en tant qu'aménageur de la concession d'aménagement, garantit la conformité des actions avec les principes d'aménagement et les objectifs fixés par délibération du Conseil métropolitain du 22 juin 2018.

Il assure en dernier recours et en lien avec Nantes Métropole, les échanges avec la Caisse des Dépôts et Consignations concernant les demandes de modification à apporter à la convention de financement relative à la Phase de réalisation.

[...] »

Une copie dudit accord de consortium est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Compte tenu de leurs qualités, du fait qu'il est joint au Dossier d'Informations et du fait qu'elles en sont signataires, les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de relater aux présentes ledit document et déclarant vouloir s'y référer.

L'Acquéreur s'oblige à exécuter les charges et conditions résultant de cet accord de consortium.

Conformément audit accord de consortium, il est précisé que le Projet de l'Acquéreur est une « Opération soutenue par l'État dans le cadre du dispositif « Démonstrateurs de la ville durable » de France 2030, opéré par la Banque des territoires (Caisse des Dépôts et Consignation) ».

En application de ce programme France 2030, NANTES METROPOLE AMENAGEMENT recevra les subventions et les versera aux opérateurs immobiliers par phase, conformément à ce qui est indiqué dans l'accord de consortium susvisé.

Le Vendeur précise que ce versement est indépendant de la charge foncière.

Conformément à l'article 6.3.2 de cet accord de consortium, « à l'exception des Partenaires relevant de la catégorie des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi que de Nantes Université, le versement de la subvention revenant à chaque Partenaire sera conditionné par la constitution préalable d'une garantie à première demande correspondant à la part de subvention relative à sa contribution à la Phase de réalisation du Projet. ».

En exécution de l'accord de consortium et ainsi qu'il résulte des engagements y figurant, l'Acquéreur s'oblige à adresser une Garantie à Première Demande au Vendeur émanant d'un établissement français de premier ordre et ce avant le premier versement de subvention par NANTES METROPOLE AMENAGEMENT à l'Acquéreur. Cette Garantie à Première Demande devra être valable pour une durée expirant DOUZE (12) mois après la livraison, et en cas de décalage de la date de livraison, un avenant à cette garantie devra être régularisé et adressé à NANTES METROPOLE AMENAGEMENT.

Convention de financement relative au programme Territoire Engagé pour le Logement (TEL)

Le Vendeur déclare qu'a été conclue entre l'Etat et Nantes Métropole, Nantes Métropole Aménagement, la SAMOA une convention de financement relative au programme Territoire Engagé pour le Logement en date du 23 octobre 2024.

Une copie de ladite convention est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Compte tenu de leurs qualités et du fait qu'elle est jointe au Dossier d'Informations, les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné d'en faire mention plus longuement aux présentes et de relater aux présentes ladite convention ; elles déclarent vouloir se référer aux documents y afférent notamment joints dans le Dossier d'informations.

L'Acquéreur s'oblige à exécuter les charges et conditions résultant de cette convention.

Conformément à ladite convention, il est précisé que le Projet de l'Acquéreur est soutenu par la participation financière de l'Etat au titre du programme « territoires engagés pour le logement ».

Au titre du Projet, il en ressort que la subvention pour les logements abordables sera versée directement à la société LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE-ATLANTIQUE.

Plateforme de gestion des déblais excavés de la ZAC Pirmil les-Isles

Le Vendeur précise que la future Plateforme :

- sera implantée au sud-ouest du secteur Basse-Ile, entre la rue de l'Abbé Grégoire, le boulevard du Général de Gaulle, l'avenue de Tassigny et le boulevard Schoelcher, sur partie de la parcelle cadastrée section AL numéro 142. L'emprise de la Plateforme sera adaptée en fonction des besoins dans la limite de l'emprise maximale de 2,6 hectares ;*
- sera exploitée sur la durée d'aménagement de la ZAC PIRMIL-LES ISLES ;*
- ne sera utilisée que pour de la gestion, du traitement et du stockage de matériaux techniques et de sables en vue de la fabrication de terres fertiles et de matériaux techniques ;*
- gèrera exclusivement les déblais issus des chantiers de la ZAC PIRMIL-LES ISLES et réemployables sur les chantiers de cette même ZAC ;*
- sera sous sa maîtrise d'ouvrage unique ;*
- sera sécurisée et fermée en dehors des phases de travaux et donc de son fonctionnement.*

Ainsi qu'il est indiqué aux présentes, la Plateforme est concernée par les rubriques de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement suivantes :

- 2515 : Broyage, concassage, criblage ... de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes,
- 2517 : Station de transit de produits minéraux autres.

Le fonctionnement de la Plateforme est détaillé dans la note de fonctionnement de la plateforme de réemploi des terres excavées, rapport CSSPLB222955 / RSSPLB14351-01 en date du 30 mai 2023 établi par la société BURGEAP dont une copie est demeurée jointe au Dossier d'informations.

La Plateforme est encadrée par l'arrêté préfectoral N°2024/BPEF/125 du 11 octobre 2024 valant modification de l'arrêté N° 2019/BPEF/072 du 17 juillet 2019 portant prescriptions complémentaires concernant la ZAC Pirmil - Les Isles sur les communes de Nantes et Rezé, dont une copie est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de faire mention plus longuement de cette Plateforme ; elles déclarent vouloir se référer aux documents y afférents notamment joints dans le Dossier d'informations ou annexés aux présentes.

Dans le cadre du projet de reconversion du Site des anciens abattoirs et plus largement de la ZAC PIRMIL-LES ISLES, la gestion des terres excavées constitue un enjeu essentiel de l'équilibre économique et environnemental des aménagements.

Terres fertiles / Sable / Compost

Contexte

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC PIRMIL-LES-ILES, Nantes Métropole Aménagement a pris le parti d'inscrire ce projet dans une démarche d'économie circulaire.

Pour ce faire, le projet d'aménagement porte une attention particulière au réemploi au sein de la ZAC PIRMIL-LES-ILES, des matériaux extraits sur cette même ZAC, ce processus de réemploi était détaillé au chapitre 8 (Notice gestion circulaire des terres) du Cahier des prescriptions générales (annexe 3 du Cahier des Charges de Cession de Terrain).

Déclarations des Parties

Les Parties déclarent que la faisabilité de cet objectif implique leur totale adhésion à cette logique dans la réalisation même du projet envisagé sur les Biens.

A cet égard, l'Acquéreur déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires et avoir été mis en capacité de recueillir toute information complémentaire jugée utile à la parfaite compréhension et mise en œuvre du présent article.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance du chapitre 8 (Notice gestion circulaire des terres) du Cahier des prescriptions générales (annexe 3 du Cahier des Charges de Cession de Terrain) et être parfaitement d'accord sur les termes de ce document, celui-ci fixant les modalités opérationnelles, techniques et financières de l'acquisition et de l'utilisation des technosols proposés par Nantes Métropole Aménagement dans le cadre des présentes.

Engagement des Parties

A ce titre le Vendeur est autorisé, à titre gracieux et gratuit, à extraire les matériaux réemployables sur les Biens afin de permettre leur réemploi (y compris sur d'autres parcelles de la ZAC), dès lors qu'ils répondent aux caractéristiques utiles définies en annexe (annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain), sous réserve de respecter les prescriptions qui s'imposent au Vendeur (cf. paragraphe Etat des biens - Travaux réalisés par le Vendeur avant la signature de l'Acte de Vente), et ce entre la signature de la présente promesse et l'Acte Authentique de Vente.

De son côté, et dans cette logique d'économie circulaire, l'Acquéreur s'engage à se fournir auprès du Vendeur pour l'approvisionnement en technosols. A cet effet, les Parties s'engagent à conclure un contrat de cession des terres et matériaux destinés au réemploi sur l'emprise des Biens par l'Acquéreur, selon les conditions susvisées, au plus tard un mois avant le lancement de la consultation pour l'attribution des marchés de travaux. Ce contrat viendra préciser, entre autres, le volume maximum de technosols (en m3) que le Vendeur s'engage de livrer à l'opérateur et le calendrier prévisionnel de livraison (à la semaine). L'Acquéreur s'engage à reprendre les termes dudit contrat de cession des technosols dans son marché de travaux avec l'entreprise en charge de la mise en œuvre des technosols sur l'ilot privé.

Au stade de signature des présentes, le prix de vente des technosols est fixé comme suit : Volume de technosols nécessaires pour les aménagements paysagers de l'ilot x ((50% x prix unitaire de sable du site traité sur la Plateforme) + (30% x prix unitaire de m3 de terre végétale) + (20% x prix unitaire de m3 de compost)).

Les prix unitaires de référence fixés dans l'accord-cadre travaux des espaces publics de la phase 1 de Nantes Métropole Aménagement, sont établis à :

- pour la terre végétale : 14,02 € HT*
- pour le compost : 19,97 € HT*

Le prix unitaire de m3 de sable du site traité sur la Plateforme fixé à un minimum de 40 € HT, suivant les dispositions du Cahier des prescriptions générales.

Au stade de signature des présentes, le prix unitaire de vente de technosols est fixé à 28,20 € HT/m3.

Ce prix est susceptible d'évoluer suivant :

- l'indexation des prix unitaires définie aux termes de l'accord-cadre travaux des espaces publics ;*
- l'ajustement de la composition des technosols et donc des proportions de matériaux, en cas d'expertise le justifiant.*

Les modalités précises de traçabilité des terres et de retrait des technosols provenant de la Plateforme seront précisées ultérieurement, avant l'Acte Authentique de Vente.

L'Acquéreur est réputé avoir pris connaissance de l'arrêté préfectoral N°2024/BPEF/125 et s'engage à respecter les conditions d'utilisation des technosols, et notamment de l'article IV.1 (Statut juridique des déblais excavés et réemployés sur la ZAC Pirmil-Les Isles) dudit arrêté duquel il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« La ZAC Pirmil – Les Isles est considérée dans son ensemble comme un « site » au sens du chapitre 8 (Gestion des terres excavées, des déblais et des remblais – Réhabilitation de sites pollués) de la note du Ministère de la Transition Ecologique relative aux modalités d'application de la nomenclature des installations classées pour le secteur de la gestion des déchets susvisés. En conséquence, les déblais excavés et réemployés à l'échelle de la ZAC ne sont pas juridiquement qualifiés de déchets. Leur réemploi sur site, en ce compris notamment leur tri, traitement, stockage temporaire ou définitif, n'est pas considéré comme une opération de gestion de déchets, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que les opérations d'excavation et de réemploi soient sous la maîtrise d'ouvrage unique de Nantes Métropole Aménagement, dont le siège est 2 – 4 avenue Carnot – BP 50 906 44009 NANTES CEDEX 1. Nantes Métropole Aménagement pourra confier à une ou des entreprise(s) l'aménagement et la gestion de plateforme de gestion des déblais excavés de la ZAC. Cette condition admet une seule exception relative à des opérations de réemploi des terres fertiles provenant de l'espace de gestion des matériaux de gestion, qui pourraient être engagées par d'autres opérateurs publics ou privés, sous la seule condition que ces opérations se déroulent sur le périmètre exclusif de la ZAC et dans le respect de la traçabilité prévue à l'article 19.5 du présent arrêté ;

- qu'il y ait, pour chaque période d'exploitation de la plateforme, un unique prestataire responsable de la plateforme et de sa gestion afin de maîtriser au mieux la gestion et la traçabilité des déblais. »

L'Acquéreur s'engage à utiliser ces matériaux dans le respect des caractéristiques techniques et pour les utilisations et dans les conditions et proportions définies dans l'annexe du Cahier des Charges de Cession de Terrain, dans le respect de l'arrêté préfectoral susvisé, et dans la stricte limite des Biens. Il s'interdit de les céder à titre gratuit ou onéreux, ou plus largement à le mettre à disposition d'un tiers pour une utilisation en dehors des Biens.

Dans le cadre de ses aménagements, l'Acquéreur s'engage à choisir des essences de végétaux adaptées aux caractéristiques des terres et matériaux fournis par le Vendeur, qui ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de défauts de reprise des végétaux.

Réseau de chaleur urbain

Le Vendeur déclare :

- que la ZAC PIRMIL-LES ISLES sera desservie par le réseau de chaleur urbain Centre Loire ;

- qu'a été conclu entre Nantes Métropole Aménagement et la société Energiques Renouvelables Nantaises (ERENA) une convention relative à la desserte de la ZAC PIRMIL-LES ISLES Phase 1 du périmètre Basse-Ile par le réseau de chaleur Centre Loire en date du 12 Décembre 2023 ;

- que ladite convention a pris effet à compter la date de sa signature pour prendre fin au plus tard le 12 octobre 2032.

Aux termes de cette convention, il a été stipulé notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« Article 5 — Obligation de raccordement

Conformément au deuxième alinéa de l'article 36 du contrat de DSP, Nantes Métropole Aménagement imposera aux promoteurs le raccordement au Réseau de chaleur pour les programmes de construction ou de réhabilitation indiqués au tableau en Annexe 2.

Chaque lot concerné sera équipé d'une sous-station dite « poste de livraison » composée principalement d'une régulation primaire, d'un compteur de chaleur et d'un échangeur à plaques.

5.1 Engagements de Nantes Métropole Aménagement

Sous réserve des stipulations de l'article 5.3 de la présente Convention, Nantes Métropole Aménagement s'engage à l'égard d'ERENA à faire figurer dans le cahier des charges de cession des terrains du périmètre Basse Île et dans les actes de vente, les clauses et conditions suivantes :

- Les promoteurs sont tenus de brancher chacun de leurs lots identifiés en Annexe 2 au Réseau de chaleur pour l'alimentation de l'intégralité de leurs besoins en chaleur pour le chauffage et pour le réchauffage de l'eau chaude sanitaire dans les conditions figurant en annexes aux actes de vente des terrains. Le document « Cahier des Charges local sous stations » (Annexe 7) est à intégrer par Nantes Métropole Aménagement aux actes de ventes. Le contrat de raccordement (annexe 5), la police d'abonnement (Annexe 6) précisant les conditions particulières de fourniture de la chaleur nécessaire au chauffage et au réchauffage de l'eau chaude sanitaire et le Règlement de service précisant les conditions générales de la fourniture de chaleur (Annexe 4) sont à communiquer par Nantes Métropole Aménagement aux promoteurs ;
- Les promoteurs s'engagent à régler les droits de raccordement à ERENA selon l'article 5.3 de la présente convention et les conditions du contrat de raccordement (Annexe 5) ;
- Dans le cas où les promoteurs revendent les bâtiments des lots à des tiers, ils s'engagent à céder leur police d'abonnement à ces acquéreurs après accord exprès d'ERENA ;
- Les promoteurs doivent réserver gratuitement dans leur construction des locaux situés au plus proche du Réseau ad hoc conformes aux spécifications techniques telles que définies au cahier des charges du local sous-station (Annexe 7) ;
- Les promoteurs devront prévoir dans les permis de construire obtenus par ces derniers les clauses et obligations prévues par les présentes, en particulier les dispositions prévues dans le cahier des charges local sous-station (Annexe 7) ;
- Les promoteurs devront s'adresser à ERENA avant le dépôt du permis de construire afin de valider le positionnement de la sous-station et de ses équipements ;
- Les promoteurs s'engagent à informer le Délégué de toute modification du planning, de modification des travaux de construction, dans les plus brefs délais (5 jours ouvrés).

En cas de constatation de non-respect de l'un de ces engagements (sur les obligations de raccordement notamment), une clause de rencontre pourra être invoquée par ERENA afin de rappeler à l'Aménageur ses engagements et d'évoquer les éventuels préjudices subis.

[...] »

Une copie de ladite convention et de ses annexes est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Une copie du « Cahier des Charges local sous stations » Indice D en date de novembre 2023 correspondant à l'annexe 7 de cette convention est demeurée annexée aux présentes. Annexe n°7

L'Acquéreur déclare et reconnaît avoir reçu une copie de ces documents et notamment du contrat de raccordement (annexe 5 de cette convention), de la police d'abonnement (annexe 6 de cette convention) précisant les conditions particulières de fourniture de la chaleur nécessaire au chauffage et au réchauffage de l'eau chaude sanitaire et le règlement de service précisant les conditions générales de la fourniture de chaleur (annexe 4 de cette convention) dès avant ce jour.

L'Acquéreur déclare et reconnaît être informé de cette convention et notamment des dispositions de l'article 5.1 de ladite convention. L'Acquéreur s'oblige à respecter l'ensemble des prescriptions contenues dans cette convention.

Compte tenu de leurs qualités et du fait qu'elle est jointe au Dossier d'Informations, les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de faire mention plus longuement aux présentes de ladite convention ; elles déclarent en outre vouloir se référer aux documents afférents au réseau de chaleur urbain notamment joints dans le Dossier d'informations.

Enfin, l'Acquéreur reconnaît avoir été informé des dispositions y afférent dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes.

Eclairage public en façade

Sans objet.

Panneaux Photovoltaïques

Le Vendeur déclare :

- que les toitures doivent être compatibles avec la possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques conformément au cahier des charges y afférent établi par le Vendeur dont une copie est demeurée jointe au Dossier d'Informations
- l'Association pourra sur la base du volontariat porter une démarche d'investissement-location de toitures via appel d'offres groupé.

Antenne relais

Le Vendeur déclare que l'implantation d'antenne réseaux ou télécommunication sur le Site des anciens abattoirs ne sera pas libre à savoir qu'elle ne pourra se faire qu'avec l'autorisation préalable de l'Association et du Vendeur.

Par suite, une charge réelle et perpétuelle sera constituée sur les parcelles cadastrées section AL numéros 140, 142 et 145 pour l'interdiction d'implantation d'antenne, sauf autorisations de l'Association et du Vendeur.

En cas d'autorisation de l'Association d'installation d'une antenne réseaux ou télécommunication, il devra être créé un volume antenne à céder à l'euro symbolique à l'Association pour qu'elle profite des revenus.

L'Acquéreur s'oblige d'ores et déjà à intégrer cette restriction dans tout document lié à l'organisation juridique de l'Ensemble Immobilier (Etat descriptif de division – règlement de copropriété, état descriptif de division – statuts d'association foncière ou syndicale...).

Déroulé du chantier

Le Vendeur précise qu'est annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain un Cahier des Prescriptions de Chantier de Bâtiment.

L'Acquéreur déclare et reconnaît en avoir pris connaissance dès avant ce jour et s'oblige à le respecter ainsi que le faire respecter par ses entreprises ou autres intervenants dans le cadre de son Projet.

Dans le cadre de la mise en place d'un chantier à faibles nuisances, l'Acquéreur s'engage à mettre en place à ses frais, des protections efficaces pour protéger les arbres à conserver pendant toute la durée du chantier et ce avant le démarrage des travaux de terrassement.

L'Acquéreur est tenu de faire évacuer à ses frais et en dehors de la ZAC les matériaux et déblais excédentaires provenant de ses terrains.

L'Acquéreur demeurera seul responsable des troubles de toute nature causés aux tiers ou au Vendeur pris en sa qualité d'aménageur de la ZAC PIRMIL-LES ISLES par ses constructions et ouvrages ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grues... etc.) que ce soit par lui ou par ses ayants-droit ou ayants-cause, notamment en ce qui concerne les troubles dans la réception des émissions de radio ou de télévision.

Le Plan d'Implantation du Chantier de l'Acquéreur sera validé par le Vendeur avant la signature de l'Acte de Vente.

Une copie du Plan d'Implantation du Chantier de l'Acquéreur sera annexée à l'Acte de Vente.

Droit à l'image

Par dérogation, notamment aux conséquences attachées aux dispositions de l'article 544 du Code civil qui prescrit que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements », l'Acquéreur s'engage expressément à autoriser depuis le domaine public, les prises de vues de l'Ilot et / ou des futures constructions à réaliser.

Par suite, le Vendeur bénéficiera de ce droit sans qu'aucune poursuite ni réclamation indemnitaire ne puisse être dirigée contre lui à ce sujet.

L'Acquéreur autorisera dès lors, tant en son nom qu'en celui de ses ayants-droit et ayants cause, la publication de l'image de l'Ilot et / ou des futures constructions, sauf présence de personne physique dont l'image devra être effacée à défaut d'autorisation expresse de la part de cette dernière, dans toute revue ou plaquette publicitaire, ainsi que sur tout support numérique et électronique. Cette autorisation est donnée dans la limite du respect par le Vendeur du droit moral de l'Architecte du Projet conformément à l'article L.121-1 du Code de la Propriété Intellectuelle.

L'Acquéreur s'oblige à faire inscrire dans chacun des actes de mutation en propriété ou en jouissance qu'il consentira une clause permettant au Vendeur de bénéficier de cet avantage sans qu'aucune poursuite ni réclamation indemnitaire ne puisse être dirigée contre ce dernier.

Le Vendeur s'engage pour sa part, à ne pas en tirer de bénéfice financier.

Cette autorisation n'est pas exclusive du droit que conserve l'Acquéreur de disposer librement de ce même droit à l'image pour son propre compte.

Evolution du projet - Reprise dans les actes

Ainsi qu'il est indiqué aux présentes, le Secteur Basse-Ile est un quartier neuf, dont la construction va s'étaler sur une dizaine d'années, dans un contexte lui-même en chantier avec la construction du nouveau Centre Hospitalier Universitaire (CHU) et des nouvelles lignes de tramway.

La présente Promesse constitue l'un des premiers actes se rapportant à un terrain en vue de la réalisation de ce nouveau quartier.

Le Vendeur précise que l'étude et la conception du nouveau quartier dans sa globalité et à tous les niveaux, compte tenu des interdépendances, ne sont pas à ce jour finalisées et qu'en conséquence, certains modes d'organisation juridique et de gestion ne sont pas encore déterminés de manière précise à ce jour, mais le seront avant la signature de l'Acte Authentique de Vente par le Vendeur.

Dès lors, le Vendeur s'engage à informer l'Acquéreur desdits modes d'organisation juridique et de gestion, une fois ceux-ci déterminés. Le Vendeur s'engage également à transmettre à l'Acquéreur les statuts de l'Association qui sera créée, entre certains propriétaires de fonds situés dans la ZAC, dans ce cadre.

Communication par l'Acquéreur et respect des engagements

L'Acquéreur s'oblige :

- à communiquer au Vendeur d'une part les projets d'état descriptif de division*
- règlement de copropriété et/ou état descriptif de division en volumes du futur Ensemble Immobilier, et ce avant la signature desdits actes ;*
- à communiquer au Vendeur tout projet de statuts d'association syndicale ou foncière.... de propriétaires avant la signature desdits statuts ;*

- à communiquer au Vendeur un courrier confirmant le respect par ses soins (de l'Acquéreur) de l'obligation consistant en la reprise, dans tout état descriptif de division - règlement de copropriété et/ou état descriptif de division en volumes et/ou statuts d'association (syndicale ou foncière....), des dispositions qui seront indiquées dans l'Acte Authentique de Vente, et ce avant la signature desdits actes.

L'Acquéreur s'oblige d'ores et déjà également à communiquer au Vendeur :

- d'une part les projets d'état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif, rectificatif ou complémentaire et/ou état descriptif de division en volumes modificatif, rectificatif ou complémentaire du futur Ensemble Immobilier, et ce avant la signature desdits actes ;

- tout projet de statuts modificatifs, rectificatifs ou complémentaires d'association syndicale ou foncière.... de propriétaires avant la signature desdits statuts ;

- un courrier confirmant le respect par ses soins (de l'Acquéreur) de l'obligation consistant en la reprise, dans tout état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif, rectificatif ou complémentaire et/ou état descriptif de division en volumes modificatif, rectificatif ou complémentaire et/ou statuts d'association (syndicale ou foncière....) modificatif, rectificatif ou complémentaire, des dispositions indiquées dans l'Acte, et ce avant la signature desdits actes.

Le tout, de sorte, que ces documents (état descriptif de division - règlement de copropriété et/ou état descriptif de division en volumes et/ou statuts d'association ainsi que modificatif, rectificatif ou complémentaire) respectent les différentes modes d'organisation juridique et de gestion.

Transmission des documents et informations par l'Acquéreur au Vendeur

La Promesse de vente est conclue sous la condition essentielle et déterminante de la transmission, au fur et à mesure avant l'Acte de Vente, par l'Acquéreur au Vendeur des documents listés dans le documenté dénommé Cahier de management de la qualité des projets annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain dont une copie est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

L'Opérateur déclare avoir parfaite connaissance de ces conditions particulières et engagements ci-dessus relatés.

A titre de condition déterminante du présent BRS, et de manière à ce que l'OFS ne puisse en aucun cas être recherché pour inexécution de l'une quelconque des conditions particulières stipulées à l'acte de vente sus visé, les Parties conviennent ce qui suit :

- L'Opérateur s'engage vis-à-vis de l'Aménageur à reprendre et respecter l'ensemble des obligations mise à la charge de l'OFS aux termes dudit acte.

- De même, l'Aménageur s'engage vis-à-vis de l'Opérateur au respect de ses obligations résultant du CCCT ou tout autre cahier des charges.

TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Engagement de construction

L'Opérateur s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur le Terrain présentement loué, des constructions conformes aux autorisations administratives obtenues.

L'Opérateur s'oblige, nonobstant la vente au profit d'un Utilisateur et portant réduction progressive du présent bail jusqu'à extinction de celui-ci, à poursuivre l'édification desdites constructions, jusqu'à leur complet achèvement ainsi que celle des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à l'utilisation de l'Immeuble projeté.

Par conséquent, les obligations de réalisation des travaux nées en raison du présent bail ne s'éteindront pas du fait de l'épuisement des droits réels conférés à l'Opérateur, mais constituant une obligation autonome, se poursuivront jusqu'à l'obtention de l'attestation attestant de la non-contestation de la conformité des travaux par rapport aux autorisations administratives obtenues.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme ainsi obtenues.

L'Opérateur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

Eventuelles modifications en cours de chantier :

La consistance et les caractéristiques techniques de l'Immeuble peuvent nécessiter des modifications afin de tenir compte de contraintes techniques, architecturales, administratives ou urbanistiques.

Suivant la nature des modifications que souhaite apporter l'Opérateur à l'Immeuble, il sera tenu ou pas d'obtenir l'accord préalable du Bailleur :

A cet égard, il est expressément rappelé que l'Opérateur s'oblige à respecter strictement le programme en ce qu'il porte sur les logements soumis au régime du BRS, et tel qu'il a été présenté à l'OFS puis validé suivant décision d'agrément de son Conseil d'Administration.

Ainsi, l'Opérateur s'oblige à respecter notamment :

- **Le nombre de lots,**
- **La typologie de chacun de lots,**
- **La surface habitable de chaque lot sous réserve d'une tolérance de +/- 5 %,**
- **Le prix de cession des droits réels immobiliers de chacun des lots,**

Par conséquent, l'Opérateur pourra effectuer sans autorisation du Bailleur toute modification ne portant pas atteinte au projet et donc aux éléments ci-dessus définis.

Les Parties conviennent que, dès lors que les modifications proposées ne répondent pas à la définition ci-dessus, l'Opérateur sera tenu d'obtenir l'accord préalable du Bailleur, dans les conditions suivantes :

- **demande de modification transmise par l'Opérateur par écrit (courrier, courriel ou tout moyen), inclus toute pièce permettant d'en mesurer l'impact ;**
- **à charge pour le Bailleur de se positionner par retour, son silence pendant trente (30) jours valant acceptation de la modification.**

Obligation d'achever

L'Opérateur s'oblige à engager et poursuivre la construction de l'Immeuble et à l'achever dans le délai fixé ci-après, conformément aux autorisations d'urbanisme obtenues pour la réalisation de l'Opération.

L'Opérateur peut apporter des modifications afin de tenir compte de contraintes techniques, architecturales, administratives ou urbanistiques, dans les conditions mentionnées ci-dessus.

Définition de l'achèvement

L'achèvement de l'Immeuble au sens de l'article R261-1 du CCH s'entend de l'exécution des ouvrages formant les constructions, de la réalisation des réseaux nécessaires à leur exploitation et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation de l'Immeuble.

La notion d'achèvement s'appliquera également à la réalisation des parties communes et des accès permettant la desserte de l'Immeuble.

L'achèvement devra être conforme aux Plans et à la Notice Descriptive de l'Opération.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même pas reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat.

Il est ici précisé que si l'Opérateur accepte de réaliser, avant la livraison, des travaux modificatifs ou complémentaires à la demande des Utilisateurs, leur non-réalisation à cette date ne mettrait pas obstacle à la constatation de l'achèvement si l'Immeuble remplit les conditions légales et conventionnelles d'achèvement ci-dessus visées.

Date d'achèvement - Délai d'exécution des travaux

L'Opérateur mènera les travaux de telle sorte que l'Immeuble soit achevé et livré **au plus tard au cours du 2^{ème} trimestre 2028 soit au plus tard le 30 juin 2028.**

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

Causes légitimes de report de délai d'achèvement

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai d'achèvement, les événements suivants :

- Intempéries prises en compte par les relevés météorologiques de la station METEO France la plus proche du chantier,
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables à l'Opérateur,
- Troubles résultant d'épidémie ou pandémies, d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier,
- Toute épidémie, notamment l'épidémie de coronavirus COVID-19, ou toute pandémie, qui entraînerait une restriction de circulation des biens ou des personnes, des difficultés d'approvisionnement, des interdictions d'ouverture de chantier...,
- Les travaux supplémentaires ou modificatifs sollicités par les Preneurs et acceptés par l'Opérateur pour autant que le report de délai d'achèvement ait fait l'objet d'un accord entre les parties,

- Les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, découverte de site archéologique, de poche d'eau, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou particulières) et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des études supplémentaires et /ou des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation dès lors qu'ils n'auraient pas été décelés par les études de sols et les diagnostics environnementaux que l'Opérateur a fait établir,

- Le retard lié à la défaillance d'entreprises titulaires (ainsi que de leurs sous-traitants et fournisseurs). Les défaillances s'entendent comme l'abandon de chantier, la cessation d'activité, les redressement ou liquidation judiciaire. La justification de la défaillance pouvant être fournie par l'Opérateur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant.

- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux dûment justifiées par l'entreprise et ou les fournisseurs.

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise (conformément aux procédures prévues par le Code de la Commande Publique) se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- toute épidémie, notamment l'épidémie de coronavirus COVID-19, ou toute pandémie, qui entraînerait une restriction de circulation des biens ou des personnes, des difficultés d'approvisionnement, des interdictions d'ouverture de chantier...

- Les retards imputables aux sociétés concessionnaires (dont notamment les Concessionnaires de fourniture d'énergie, d'eau, ...etc) telles que ORANGE, ENEDIS, GRDF, La Poste, Véolia, les services des eaux, etc...

- Les retards de l'Opérateur pour effectuer ses choix de prestations et / ou dans le paiement de ses appels de fonds et / ou dans le retard paiement de travaux modificatifs,

- Le retard pour instruction de tout permis de construire modificatif nécessité par des contraintes techniques ou par des travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par les Preneurs.

- La grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, aux fournisseurs, ou concernant des activités publiques, parapubliques, commerciales ou industrielles en relation avec les constructions en cause), le réservant devra justifier des retards induits par ces jours de grève pour se prévaloir d'un décalage de livraison,

- Les incendies ou inondations, à moins que ceux-ci ne résultent directement ou indirectement de fautes ou négligences de l'Opérateur.

- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès de l'Opérateur, ou encore des entreprises intervenantes, au chantier.

- les retards entraînés par la nécessité de prendre en considération les éventuels changements de normes, de législation, de réglementation, au sens large, s'appliquant obligatoirement au programme de construction.

- le retard dans la délivrance des autorisations d'installation de chantier, y compris d'implantation des grues, par les autorités compétentes ;

- toute cyber attaque dont l'Opérateur serait victime.

S'il survenant un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal **au double de celui** pour lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des évènements ci-dessus évoqués, les **Parties** devront s'en rapporter à un certificat établi par le Maître d'œuvre d'exécution ayant la direction des travaux sous sa propre responsabilité.

CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A LA ZAC PIRMIL-LES ISLES

Il est ici rappelé les délais d'exécution imposés par l'aménageur de la ZAC aux termes de l'acte de vente par la société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT à l'OFS reçu par Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique, le ++++ 2025, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

Cahier des Charges de Cession de Terrain

L'Acquéreur s'oblige d'ores et déjà à respecter les stipulations du Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes, sous réserve des éventuelles dérogations résultant du présent Acte.

Délais - Calendrier

L'Acquéreur s'engage d'ores et déjà expressément à respecter le calendrier suivant, sauf cas de force majeure :

- Dépôt du dossier de demande de permis de construire aux services instructeurs : au plus tard le 31 mars 2025 ;
- Signature de l'Acte Authentique de Vente : au plus tard à la date indiquée aux présentes ;
- Entreprendre les travaux de construction (démarrage des travaux) : au plus tard dans les trois (3) mois suivant la signature de l'Acte Authentique de Vente. Etant ici précisé que la date de démarrage des travaux sera celle indiquée dans la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier ;
- Achèvement Des Constructions : au plus tard dans les 30 mois à compter du démarrage des travaux ;
- Libération des emprises périphériques et mise à disposition des réservations pour l'éclairage public : au plus tard six (6) mois avant l'Achèvement Des Travaux.

Etant ici précisé qu'en cas de discordance avec le Cahier des Charges de Cession de Terrain, les délais indiqués aux présentes constituent des dérogations expressément approuvées par le Vendeur en sa qualité d'aménageur de la ZAC PIRMIL-LES ISLES.

Conformément à l'article 5 du Cahier des Charges de Cession de Terrain, le délai prévu pour l'achèvement des travaux sera prolongé d'une durée égale à celle durant laquelle l'Acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure, et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'Acquéreur (attestation du maître d'oeuvre). Etant ici rappelé que les difficultés de financement et de commercialisation ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Sous réserve d'un cas de force majeure, cet engagement de l'Acquéreur de respecter les délais constitue une obligation essentielle et déterminante.

Etant ici rappelé qu'en cas d'irrespect des engagements tels que prévus au titre de ce calendrier, le Vendeur pourra invoquer les sanctions prévues à ce titre au Cahier des Charges de Cession de Terrain autres que la résolution à laquelle il s'engage à renoncer aux termes de l'Acte de Vente dans les conditions ci-après.

Sanctions

En cas de non-respect des obligations mises à la charge de l'Acquéreur aux termes du présent acte, du Cahier des Charges de Cession de Terrain et de ses annexes et notamment en cas d'inobservation, sauf cas de force majeure, des délais visés au Cahier des Charges de Cession de Terrain ou aux présentes en cas de contradiction ou de dérogation, relatifs à la réalisation du Projet (démarrage des travaux, Achèvement Des Constructions...), l'Acquéreur s'expose, sous réserve de ce qui est prévu aux présentes le cas échéant, aux sanctions énoncées aux termes de l'article 6 du Cahier des Charges de Cession de Terrain, et notamment à devoir verser au Vendeur des dommages et intérêts et/ou à subir la résolution de la vente.

Pénalités de retard

En cas de non-respect de l'obligation d'achever et de livrer l'Immeuble dans le délai déterminé ci-dessus, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison, il est expressément convenu que l'Opérateur sera redevable envers l'OFS d'une pénalité de retard correspondant aux frais financiers de portage que l'OFS serait tenu de supporter pendant la période entre la date prévisionnelle de livraison susvisée et la date effective de livraison.

Parachèvement

L'Opérateur disposera des délais normaux, compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes et, d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les descriptifs. L'Opérateur s'oblige à réaliser ces achèvement et parachèvement. Le délai ci-dessus visé tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'Immeuble.

Les travaux de parachèvement restant à effectuer au moment de la livraison des locaux principaux ne pourront en aucun cas justifier un refus des Accédants BRS de prendre possession de leur local principal, dès lors que les parties privatives sont habitables ou utilisables en conformité avec leur destination, et ce même en cas de non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun.

Renvoi aux cessions de Droits Réels Immobiliers en l'état futur d'achèvement

Compte tenu de ses deux engagements de construire et de commercialisation des Droits Réels Immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété de logements en état futur d'achèvement à des Utilisateurs, l'**Opérateur** sera tenu vis-à-vis des Utilisateurs à toutes les obligations légales résultant de la réglementation du secteur dit « protégé » des VEFA tel que prévu aux articles L261-10 et suivants du CCH.

Conformité administrative

L'obligation d'achever comporte pour l'Opérateur celle de déposer la déclaration d'achèvement auprès de l'autorité compétente et de faire ses meilleurs efforts pour obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de la conformité prévue par les articles L.461-1, L.462-1 et L.462-2 et des articles R.462-1 à R.462-4-4 et 462-10 du Code de l'urbanisme.

L'attestation de non-contestation de la conformité des travaux sera déposée au rang des minutes du notaire de l'Opérateur fin de programme.

Qualité et pouvoirs de l'Opérateur pour assurer l'exécution des travaux

Pour permettre à l'Opérateur d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever l'Immeuble, l'Opérateur conserve et conservera jusqu'à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux la qualité de Maître de l'Ouvrage, et ce même si le BRS s'est réduit puis éteint par suite de la signature de l'ensemble des actes contenant cession des droits réels immobiliers.

L'OFS et les Utilisateurs ne pourront pas s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de l'Opérateur et se prévaloir, concernant les Utilisateurs, de la qualité de titulaires de droits réels immobiliers pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

L'Opérateur se réserve en particulier le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatifs ou complémentaires, et, au cas où les autorisations administratives seraient obtenues, de mettre en œuvre les permis de construire modificatifs ou complémentaires, le tout sous réserve de l'autorisation préalable de l'OFS dans les cas précités.

En conséquence :

A – Les Preneurs devront constituer et l'OFS constitue l'Opérateur pour leur mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'Immeuble et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra ou toute servitude qui serait demandée par la commune ou les concessionnaires. Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

B - En outre les Preneurs-Utilisateurs devront conférer et l'OFS confère à l'Opérateur, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire et leurs modificatifs ;
- pour assurer la desserte de l'Immeuble et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

Et tous pouvoirs pour déposer toute demande de permis de construire modificatif en vue de l'obtention de la conformité.

C – Les Preneurs-Utilisateurs devront investir et l'OFS investit l'Opérateur de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'Immeuble soit à sa desserte.

D - En outre, l'Opérateur aura seul qualité pour passer avec les sociétés concessionnaires de services publics les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'Immeuble et notamment toutes constitutions de servitudes.

E - Les pouvoirs résultant du présent sont conférés à l'Opérateur dans l'intérêt des différents Preneurs-Utilisateurs et de l'OFS et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par l'Opérateur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et ils expireront le jour de l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité pour l'ensemble du projet. Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par les Preneurs ou l'OFS ni en cas de mutation entre vifs ou forcée, ou à cause de mort.

F – L'Opérateur devra rendre compte à ses mandants conformément à l'article 1993 du Code Civil. Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par l'Opérateur seront supportées par ce dernier, sans diminution de la Redevance due à l'OFS et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont l'Opérateur serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers les Preneurs ou l'OFS.

Constatation de l'achèvement de l'Immeuble et prise de possession des Preneurs

L'Opérateur informera l'OFS de la date prévisionnelle de livraison trois (3) mois avant celle-ci ainsi que de la date de la 1^{ère} assemblée générale des copropriétaires.

L'Opérateur notifiera à l'OFS l'achèvement de l'Immeuble et la livraison des Biens aux Preneurs, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, dans un délai de huit (8) jours de ces achèvements et livraison.

Cette notification devra contenir une copie de l'attestation d'achèvement établie par le Maître d'œuvre d'exécution et une copie des procès-verbaux de livraison aux Preneurs-Utilisateurs, et invitera l'OFS à constater la réalité de l'achèvement de l'Immeuble aux jours et heure fixés.

Pour les logements n'ayant pas été commercialisés, et de ce fait, n'ayant pas fait l'objet de cession de droits réels immobiliers, cette constatation de l'achèvement n'aura que pour objet de constater que l'Opérateur a rempli son obligation, étant rappelé que les logements n'ayant pas fait l'objet dudit acte de cession, resteront la propriété, du fait de l'accession résultant du BRS, de l'Opérateur.

Garantie des vices, de parfait achèvement de bon fonctionnement et d'isolation phonique

Il est rappelé que l'Opérateur sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents et cachés, à la garantie de bon fonctionnement et à la garantie d'isolation phonique dans les conditions légales, savoir :

Régime de garantie	Délai	Point de départ	Texte applicable
Garantie des vices et défauts de conformité apparents (avant la réception ou l'expiration du mois suivant la prise de possession pour l'action judiciaire)	1 mois	Le plus tardif des deux événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession.	1642-1 1648 al.2 Code Civil
Garantie de l'isolation phonique	1 an	Prise de possession	L.124-4 et L.122-10 Code de la Constructio n et de l'habitation
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al. 2 du Code civil
Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code Civil
Garantie des dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1 1792 1792-2

Régime de garantie	Délai	Point de départ	Texte applicable
- le rendant impropre à sa destination - affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables.			Code Civil

L'Opérateur notifiera aux Preneurs et à l'OFS dès la signature du procès-verbal la date à laquelle aura été prononcée la réception de l'Immeuble, ladite réception constituant le point de départ des garanties.

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun en vertu des articles figurant au Code Civil autres que ceux ci-dessus visés.

Garantie SGAHLM

Conformément à l'article R. 261-24-1 CCH, selon lequel : « *Lorsqu'une vente en l'état futur d'achèvement est réalisée par un organisme d'habitations à loyer modéré, les garanties de remboursement et d'achèvement prévues à l'article L. 453-3 résultent de la détention par l'organisme vendeur de la garantie accordée par la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions fixées à l'article L. 453-1.*

Le contrat de vente, auquel est annexée une attestation de la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré établie depuis moins de six mois, précise que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur des garanties mentionnées à l'alinéa précédent. ».

L'Opérateur, organisme HLM, a annexé à l'Acte de dépôt une attestation de la garantie de la Société de Garantie de l'Accession des organismes d'HLM (SGAHL) conformément aux articles L453-1 et R453-1 du même code établie depuis moins de six mois, et annexée à l'acte de Cession des Droits Réels Immobiliers.

L'Opérateur a annexé à l'acte contenant dépôt de pièces une attestation de la **Garantie Financière d'Achèvement en date du ++ délivrée par ++.**

Assurances construction

Il est rappelé que l'Opérateur, en application de l'article L. 243-2 du Code des Assurances, a souscrit **auprès de +++**, savoir :

- un contrat d'assurance DOMMAGE OUVRAGE,
- un contrat d'assurance RESPONSABILITE DECENNALE CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR,
- un contrat d'assurance TOUT RISQUE CHANTIER,

Ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du ++ contenant quittance de prime provisionnelle demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces du programme suivant acte reçu par Maître Thierry THOMAS, Notaire à REZE (Loire-Atlantique), **le ++ 2025.**

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, le Preneur devra en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L. 241-1 du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet alinéa.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R 4532-95 et suivants du Code du Travail, l'Opérateur déclare que l'Immeuble sera édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du Travail sera remis par le coordonnateur à l'Opérateur lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par l'Opérateur au syndic de copropriété et à l'OFS lors de la prise de possession.

Tolérance

Une clause de tolérance de la surface des Biens pourra être stipulée dans la Cession des Droits Réels Immobiliers. L'OFS et l'Opérateur reconnaissent que cette tolérance ne concerne que les constructions, et donc que la Cession des Droits Réels Immobiliers et son prix, et que le présent BRS et la Redevance ne pourront pas être impactés par une mise en jeu de ladite clause de tolérance.

Tenue du chantier

L'Opérateur s'oblige à tenir le chantier dans le respect du voisinage et des règles imposées par la commune de sorte que l'OFS ne puisse être appelé en responsabilité à ce titre.

Visite du chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction l'OFS ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité de l'Opérateur, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

Commercialisation aux Preneurs - Affichage

L'Opérateur pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de l'OFS ou des Preneurs, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. et cela tant sur la façade, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative pendant toute la durée de la commercialisation du programme, il les enlèvera à ses frais.

La commercialisation devra se faire en précisant la nature particulière du montage en BRS dans le respect des éléments de communication validés par l'OFS.

COHERENCE DES OBLIGATIONS DANS LE TEMPS - MAINTIEN DES OBLIGATIONS DE L'OPERATEUR MALGRE LA CESSION DE DROITS REELS IMMOBILIERS

Il est rappelé que certains effets et obligations résultant des présentes et notamment cet engagement de construire et d'achever l'Immeuble subsistera à la régularisation de l'acte de Cession des Droits Réels Immobiliers opérant transfert partiel du Bail Réel Solidaire à l'Acquéreur, l'Opérateur étant investi par l'effet du BRS de la qualité de maître d'ouvrage de l'Immeuble.

Ainsi, malgré ce transfert partiel résultant de la signature de l'acte portant Cession de Droits Réels Immobiliers à des Preneurs, l'Opérateur restera tenu à ses obligations liées à la clôture de l'opération de construction (telles que lever les réserves, obtenir la conformité, procéder au dépôt de pièces de fin d'Opération) résultant des contrats de Cessions des Droits Réels Immobiliers et des garanties légales.

Ainsi, pendant la période de construction de l'Immeuble, les relations contractuelles des parties résulteront :

- Entre l'OFS et l'Opérateur : du BRS
- Entre l'Opérateur et les Utilisateurs : du contrat de cession des droits réels immobiliers par l'Opérateur
- Entre l'OFS et les Utilisateurs : du BRS, une fois le contrat de cession des droits réels immobiliers signé.

Dès la livraison de l'Immeuble et des logements aux Utilisateurs, les relations contractuelles des parties résulteront :

- Entre l'OFS et l'Opérateur : du BRS.
- Entre l'Opérateur et les Utilisateurs : du contrat de cession des droits réels immobiliers par l'Opérateur ; la relation contractuelle sera maintenue notamment pour les garanties de l'immeuble neuf.
- Entre l'OFS et les Utilisateurs : du BRS.

DÉPÔT DE PIÈCES DE FIN DE PROGRAMME

À l'issue de l'opération de construction, et afin d'assurer la mémoire de la construction de l'Immeuble, l'Opérateur s'engage à déposer au rang des minutes du Notaire de l'opération, les pièces suivantes :

- un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatif(s) éventuellement obtenus pendant le cours des travaux ;
- une copie de trois procès-verbaux d'affichage du ou des permis de construire modificatif(s) éventuellement obtenus pendant le cours des travaux,
- une attestation d'affichage, de non retrait ni déféré préfectoral délivré par la Commune portant sur le ou les permis de construire modificatif(s) éventuellement obtenus pendant le cours des travaux,
- une attestation de non recours délivrée par le Tribunal Judiciaire dont dépend l'Immeuble portant sur le ou les permis de construire modificatif(s) éventuellement obtenus pendant le cours des travaux ;
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;
- les procès-verbaux de livraison des logements et des parties communes ;
- les procès-verbaux de levée des réserves, s'il y a lieu
- l'attestation de non-contestation de la conformité ;
- les éventuels avenants aux polices des assurances obligatoires de construction ;
- une attestation du paiement de la totalité des primes définitives émanant de la compagnie d'assurance elle-même ;
- un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage ;
- une copie du courrier d'envoi au syndic du DIUO et son accusé de réception.

APPORT AU CAPITAL DE L'OFS

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, **l'Opérateur** s'engage à effectuer un apport au capital social de l'OFS d'un montant de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR) par logement BRS.

Soit pour cette Opération la somme de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR).

Cet apport sera constaté par acte sous seing privé séparé entre les Parties.

REDEVANCE DE LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Le présent Bail Réel Solidaire est conclu moyennant le versement d'une redevance se décomposant de la manière suivante.

La redevance du Bail Réel Solidaire appelée ce jour auprès de l'Opérateur et quittancée au terme dudit acte s'élève à la somme de SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (68 000,00 EUR).

Elle a été déterminée ainsi qu'il suit :

68 logements X 1.000,00 €/logement

Soit la somme de SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (68 000,00 EUR).

Cette redevance, non révisable, est forfaitaire et fixe.

Cette somme est versée ce jour par la comptabilité du notaire soussigné comptant, à l'OFS qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

REDEVANCE APRÈS ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE

Après l'achèvement de l'Immeuble au sens de l'article R261-1 du CCH, l'Opérateur sera redevable envers l'OFS, pour les logements n'ayant pas fait l'objet d'un acte de cession de droits réels immobiliers au profit de Preneur et ce jusqu'à la fin de la commercialisation du programme, d'une redevance mensuelle calculée conformément à l'article L 255-8 du Code de la construction et de l'habitation, qui ne devra pas dépasser la première année, **0,94 euros par mètre carré de surface habitable** (SHAB).

Cette redevance de base pourra être révisée annuellement au 1^{er} janvier de chaque année, sur décision du Bailleur et dans les conditions au plus égales à la variation entre l'indice de référence des loyers trimestriels publié au 1^{er} janvier de l'année considérée et le même indice publié au 1^{er} janvier de l'année précédente.

Le détail des montants dus sera apporté après établissement de l'état descriptif de division-règlement de copropriété. Cette redevance sera appelée mensuellement par l'Organisme Foncier Solidaire ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BRS

DOSSIER D'INFORMATIONS - PRINCIPE DE L'ABSENCE DE GARANTIE – LIMITATION DE L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE

Les **Parties** déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code Civil, les négociations qui ont été menées à la signature des Présentes ont été menées de bonne foi.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du même code qui dispose que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* », l'OFS déclare avoir transmis directement ou par l'intermédiaire des notaires les documents et informations en sa possession relatifs à la propriété et l'état de l'Immeuble.

Le notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Il est rappelé que **l'Opérateur** est un professionnel de la promotion immobilière et que compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par l'OFS, il a pu analyser, visiter le Terrain et réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du Terrain et de l'Opération, et qu'en conséquence le BRS a lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction, que les garanties d'ordre public et que celles le cas échéant stipulées aux présentes.

L'OFS, tenu par ailleurs à l'obligation de délivrance, convient avec l'Opérateur que cette obligation de délivrance sera limitée au Terrain dans son état actuel, l'Opérateur faisant son affaire à ses risques de la compatibilité du Terrain avec l'Opération, notamment au titre de l'état géotechnique et environnemental du Terrain.

GARANTIE AU PROFIT DE L'OPÉRATEUR – DÉCLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du Terrain, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Opérateur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à ce BRS.

SERVITUDES

L'Opérateur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Bailleur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux Présentes.

A ce titre, le **Bailleur** déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur le Terrain et qu'à sa connaissance, il n'est grevé ni ne profite d'aucune autre servitude que :

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres,

- celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété, le cahier des charges de la ZAC,

- celles résultant de la consultation du Dossier d'Informations.

La société dénommée LA MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE en qualité de maître de l'ouvrage unique en suite de la signature du bail réel solidaire aux présentes sera seule tenue à toutes les charges et obligations résultant des présentes au titre de la réalisation du projet immobilier ; de sorte que l'Organisme Foncier Solidaire en soit déchargé.

L'Opérateur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Bailleur résultant desdites servitudes.

ETAT DES BIENS

L'Opérateur prend le Terrain dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part du Bailleur, pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des vices, apparents ou cachés,
- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices même cachés et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol de l'Immeuble (sources de pollution quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, présence de réseaux, nappes, excavations, massifs de fondation, etc.) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, empiètement, mitoyennetés ;
- de la présence de déchets quelconques sur le Terrain,
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance ou contenance des Biens.

L'Opérateur s'engage à prendre le Terrain en l'état et à faire son affaire de toute découverte liée à l'historique du Terrain et plus globalement du Site des anciens abattoirs (pollution, remblais, massif de fondation, réseaux, fondations, amiante, traverses...).

CONTENANCE

Le Bailleur ne donne à l'Opérateur aucune garantie de contenance du Terrain, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Opérateur.

URBANISME

Est demeurée annexée aux présentes une copie du certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de la Commune de REZÉ sous le numéro CU 44143 24 Y04903 en date du 10 décembre 2024.

L'Opérateur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications et éclaircissements reçus du notaire. L'Opérateur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever le Terrain et l'Immeuble et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Opérateur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Terrain et de l'Immeuble au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre l'OFS.

IMPÔTS ET CHARGES

Le Bailleur déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété des Biens.

L'Opérateur acquittera à compter de ce jour les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

En particulier l'Opérateur sera redevable des charges suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) :

- la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour les Biens faisant l'objet des Droits Réels non cédés à l'achèvement de l'Immeuble ;
- sa quote-part des éventuelles charges de copropriété relatives à l'Immeuble après achèvement ;

CONTRATS

Le Bailleur déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat susceptible de pouvoir être transmis à l'Opérateur au titre des Biens.

FLUIDES, ABONNEMENTS ET CONSOMMATION

L'Opérateur fera son affaire personnelle des abonnements auprès des compagnies des eaux, gaz, électricité et téléphone.

Il paiera intégralement le montant de sa consommation d'eau potable et les frais d'entretien des conduites et appareils nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Il paiera les taxes réglementaires pour l'écoulement à l'égout.

OBLIGATIONS D'ENTRETIEN APRÈS L'ACHÈVEMENT

D'une manière générale, l'Opérateur s'engage à conserver la partie de l'Immeuble lui restant en propriété après son achèvement en parfait état d'entretien pendant toute la durée du BRS.

L'Opérateur sera également tenu d'assurer à ses frais la partie de l'immeuble lui restant en propriété après son achèvement, d'effectuer sous sa responsabilité toutes les réparations ainsi que le remplacement de tous éléments d'aménagement au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

L'Opérateur devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant. Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

L'Opérateur répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant les constructions édifiées sur l'Immeuble quelle qu'en soit la cause.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire.

L'Opérateur sera responsable de tous dégâts occasionnés par les neiges, les gelées, les fouilles ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'Immeuble.

Dans le cas où, un (01) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet adressée par le Bailleur, l'Opérateur n'a pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les travaux qui sont à sa charge en vertu des présentes, le Bailleur peut, après lui avoir donné avis écrit quarante-huit heures (48) seulement à l'avance, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux, aux entiers frais, risques et périls de l'Opérateur.

L'obligation d'entretien après achèvement sera reportée, à savoir :

- s'agissant des parties privatives, sur les Utilisateurs au titre des BRS signés ;
- et s'agissant des parties communes, hors le foncier resté propriété de l'OFS, sur le Syndicat des copropriétaires seul habilité à prendre les décisions de travaux sur l'entretien et la conservation de l'immeuble à raison du statut de la copropriété tel qu'il résulte de la loi du 10 juillet 1965

- s'agissant du sol (parcelle d'assiette de la copropriété), s'agissant de la gestion des droits réels indivis, sur le Syndicat des Copropriétaires.

ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITE CIVILE APRES ACHEVEMENT

Après achèvement, l'Opérateur répondra pour les Biens restant sa propriété de tous les risques les affectant, soit directement, soit au travers de la copropriété.

Assurance souscrite par le syndic

Le syndic de la copropriété sera tenu d'assurer et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques l'Immeuble et ses parties communes. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'Immeuble et ses parties communes ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le syndic justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande de l'OFS. Ce dernier aura toujours le droit de se substituer au syndic pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le syndic ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans ce cas, le syndic devra rembourser à l'OFS le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu à l'Immeuble et ses parties communes pendant la durée des présentes ainsi que la durée résultant de la cession partielle des droits issus des présentes du fait de la signature des actes contenant cession de droits réels immobiliers, et jusqu'à leur extinction, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre l'OFS, sauf dans le cas visé à l'article L255-7 CCH aux termes duquel le Preneur « *n'est pas obligé de ... reconstruire [les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été édifiées] s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.* ».

En cas de reconstruction, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'Immeuble et/ou de ses parties communes ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites

Pour assurer à l'OFS l'exécution par le syndic des engagements ainsi souscrits, et afin de pourvoir à son indemnisation le cas échéant, il est délégué et transporté au profit de l'OFS le montant de toutes les indemnités qui pourraient être allouées de ce chef au syndicat des copropriétaires.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'Immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Pour assurer à l'OFS l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite à la compagnie d'assurances intéressée par les soins du notaire soussigné.

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

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'Immeuble et/ou ses parties communes sinistré(es) ou de remettre en état les parties détruites dans un délai de douze (12) mois à compter de l'évènement, et dans le cas susvisé de l'article L255-7 CCH, le BRS sera résilié, et l'Opérateur sera indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions ci-après stipulées au paragraphe « Modalités d'indemnisation de l'Opérateur ».

Cette résiliation n'entraînera aucune autre indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des Parties que celle prévue ci-dessus, et l'OFS reprendrait alors l'Immeuble et les vestiges résultant de la destruction.

L'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux trois Parties (OFS, Opérateur et Preneurs) dans les proportions suivantes : chacun des Preneurs, Opérateur et OFS aura droit à une portion de l'indemnité, la part revenant aux Preneurs et à l'Opérateur correspondant aux indemnités fixées aux termes des présentes leur revenant et l'OFS aura droit au surplus de l'indemnité d'assurance.

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

Durant ce temps, jusqu'à la résiliation du BRS, la Redevance due par le Preneur continue à courir, sauf souscription par le syndic, agissant en vertu du mandat d'intérêt commun, d'une assurance couvrant ce risque spécifique.

Assurance souscrite par l'Opérateur

L'Opérateur sera tenu de souscrire, après réception de l'Immeuble, pour les Biens qui resteraient sa propriété, une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que l'Opérateur pourra alors encourir en sa qualité de propriétaire par accession desdits Biens.

L'Opérateur souscrira également une police d'assurance destinée à garantir les dommages pouvant atteindre tous les aménagements qu'il aura pu apporter à l'Immeuble ainsi qu'à tous les biens meubles, matériels et marchandises contenus à l'intérieur ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des voisins, y compris le trouble de jouissance.

L'Opérateur fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

L'Opérateur sera tenu :

- de ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, ainsi que des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre ;
- sauf faute de l'OFS, de renoncer à tout recours contre celui-ci et ses assureurs (i) en cas de vol, cambriolage, déprédation ou tout autre acte délictueux ou criminel, dont l'Opérateur ou les personnes dont il a la responsabilité pourraient être victimes dans l'Immeuble ; (ii) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur à des tiers ; (iii) au cas où l'Immeuble viendrait à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Les assurances ci-dessus visées devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable qui renoncera à tous recours contre l'OFS et ses assureurs.

L'OFS pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment en cours de bail. La justification de cette assurance résulte de la remise à l'OFS d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

RESILIATION DU BRS

Pendant la période de construction de l'Immeuble

Le BRS ne pourra pas être résilié par défaut d'exécution de l'obligation de construction de l'Immeuble dès que l'Opérateur est en mesure de justifier de la fourniture de la garantie délivrée par la SGAHLM conformément aux articles L453-1 et R453-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Après livraison de l'Immeuble

L'Opérateur sera tenu au respect des dispositions prévues par l'article L.255-8 alinéa 2 du CCH :

« A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, le bail est résilié, après indemnisation de la valeur des droits réels immobiliers tenant compte du manquement ayant entraîné la résiliation du bail, selon les modalités prévues au contrat.

Après livraison de l'Immeuble, pour le cas où l'ensemble des Droits Réels de l'Opérateur sur l'Immeuble n'auraient pas été cédés à des Preneurs et donc d'absence d'extinction du BRS, le BRS pourra être résilié à défaut pour l'Opérateur d'exécuter les obligations contractuelles à sa charge, comme en cas de sinistre entraînant la résiliation du BRS.

Cette résiliation pourra intervenir, si bon semble à l'OFS, deux (2) mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter notifiée à l'Opérateur demeurée infructueuse sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur(e) à l'expiration du délai ci-dessus. Cette clause étant stipulée au bénéfice du seul OFS, il pourra y renoncer si bon lui semble.

Cette résiliation entraînera le retour des Droits Réels dans le patrimoine de l'OFS et par conséquence l'accession des Biens au profit de l'OFS moyennant le paiement de l'indemnité telle que définie ci-dessous.

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

Modalités d'indemnisation de l'Opérateur

En cas de sinistre sans possibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'Immeuble et/ou ses parties communes sinistré(es) :

En cas de résiliation dans le cas de sinistre, l'indemnisation de la valeur des Droits Réels de l'Opérateur au titre des présentes sera calculée comme suit :

- i. Total du chiffre d'affaires théorique à réaliser résultant de la Grille de Prix susvisée ;
- ii. Déduction faite du cumul des Prix de Cession à des Preneurs-Utilisateurs ;

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, le Preneur sera indemnisé par l'OFS dans un délai de six (6) mois à compter de la survenance de l'événement conduisant à indemnisation.

Si le résultant du calcul ci-dessus est négatif, il sera retenu pour un montant nul.

Autres cas

En cas de résiliation pour défaillance de l'Opérateur au titre de l'exécution des obligations contractuelles à sa charge, l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des présentes sera calculée comme suit :

- i. Total du chiffre d'affaires théorique à réaliser résultant de la Grille de Prix susvisée ;
- ii. Déduction faite du cumul des Prix de Cession à des Preneurs-Utilisateurs ;
- iii. Déduction faite des montants correspondant au manquement ayant entraîné la résiliation du BRS ;

L'OFS signale en particulier à l'Opérateur que l'Immeuble est situé sur un Terrain ayant fait l'objet d'une acquisition au taux réduit de TVA en application du 13 du I de l'article 278 sexies du CGI. Le non-respect des obligations contractuelles du présent acte pouvant entraîner des pénalités fiscales pour l'OFS, il est indiqué à l'Opérateur qui l'accepte, que toute charge qui pourrait être appliquée à l'OFS pour cause du manquement de l'Opérateur pourra conduire à la résiliation du BRS si bon semble à l'OFS et que les éventuelles charges fiscales induites seront intégrées dans la valeur des manquements ayant entraîné la résiliation en application du paragraphe précédent.

- iv. Déduction faite le cas échéant de l'estimation par expert du coût de la remise en état de l'Immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, l'Opérateur sera indemnisé dans un délai de six (6) mois à compter de la notification par l'OFS de sa décision conduisant à indemnisation ou à compter de la date d'expiration du BRS Opérateur. Durant ce délai de six (6) mois, l'OFS pourra toujours se substituer pour tout ou partie des Biens restant la propriété de l'Opérateur tout tiers de son choix justifiant du respect des critères d'éligibilité pour acquérir les Droits Réels correspondant à un Prix de Cession pour chacun des Biens, ce que l'Opérateur accepte expressément ; dans ce cas, l'OFS ne sera pas redevable de l'indemnité visée au présent article.

Si le résultat du calcul ci-dessus est négatif, il sera retenu pour un montant nul.

SORT DE L'IMMEUBLE EN FIN DE BRS

A l'expiration du BRS, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions, tous les aménagements ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, édifiés ou réalisés par l'Opérateur et qui n'auraient pas été transférés aux Utilisateurs, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte. Cette accession se fera moyennant l'indemnité prévue par les dispositions de l'article L. 255-16 alinéa 1 du CCH aux termes duquel :

« A l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire après indemnisation de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail et dans la limite de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 255-5. »

A ce titre, le montant de l'indemnisation correspondra à un montant défini comme suit :

- Pendant les cinq (5) premières années à compter de l'achèvement au sens de l'article R261-1 du CCH, le montant est fixé à hauteur de 90% de la valeur initiale d'acquisition telle que définie pour chaque lot au sein de la grille de prix approuvée par l'OFS (hors frais d'acte) indexée sur l'Indice de Référence des Loyers publié trimestriellement par l'INSEE.
- A partir de la sixième (6) année, ce montant est minoré de 2% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.
- La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale du bien.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A LA ZAC PIRMIL-LES ISLES

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Projet de l'Opérateur s'intègre dans le périmètre de la ZAC PIRMIL-LES ISLES ; laquelle a fait l'objet d'autorisations administratives.

Evaluation environnementale

Le Bailleur déclare :

- Qu'a été déposé un dossier d'évaluation environnementale concernant la création de la ZAC PIRMIL-LES ISLES sur les communes de NANTES et REZE par NANTES METROPOLE par courrier daté du 20 novembre 2017 ;
- Que la ZAC PIRMIL-LES ISLES rentre dans la catégorie 39° (section Travaux, ouvrages et aménagements ruraux et urbains) du tableau de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement compte tenu que la surface plancher du projet est d'environ 295 500 m² ;
- Que la participation du public à l'évaluation environnementale s'est tenue du 19 mars au 19 avril 2018 ;
- Que le dossier de création de la ZAC PIRMIL-LES ISLES sur les communes de NANTES et REZE a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) des Pays-de-la-Loire n°2819-2819 le 19 janvier 2018 établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- Que ledit avis a été publié sur le site internet ;
- Qu'à sa connaissance les autres mesures de publicité ont été réalisées.

Une copie de ces éléments est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Autorisation environnementale unique et porters à connaissance **Autorisation environnementale unique**

Le Bailleur déclare :

- Qu'a été déposé un dossier d'autorisation unique concernant la ZAC PIRMIL-LES ISLES par Nantes Métropole reçu par la préfecture de la Loire-Atlantique le 1^{er} décembre 2017 et enregistré sous le n°44-2017-00447 relatif au projet de la zone d'aménagement concerté ZAC PIRMIL-LES ISLES ;
- Qu'aux termes d'un arrêté n°2018/BPEF/222 en date du 14 décembre 2018, la préfecture de la Loire-Atlantique a été prescrite la réalisation d'une enquête publique ; laquelle s'est tenue du 9 janvier au 8 février 2019 ;
- Qu'aux termes d'un arrêté n°2019/BPEF/072 en date du 17 Juillet 2019, la préfecture de la Loire-Atlantique a été délivrée une autorisation environnementale unique au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement relatif aux travaux d'aménagement de la ZAC PIRMIL-LES ISLES sur les communes de Nantes et Rezé.
- Que ledit arrêté a été publié sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique pendant une durée de quatre mois ;
- Qu'à sa connaissance les autres mesures de publicité (dépôt d'une copie de l'arrêté en mairies de Nantes et Rezé, affichage pendant une durée d'au moins un mois d'un extrait de l'arrêté en mairies de Nantes et Rezé, transmission de l'arrêté aux conseils municipaux des villes et aux autres autorités locales ayant été consultées) ont été réalisées ;
- Qu'à sa connaissance, ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait ;
- Qu'à sa connaissance, ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucune réclamation auprès du préfet pour contester l'insuffisance ou l'inadaptation des prescriptions dans l'autorisations en raison d'inconvénients ou de dangers que le projet présenterait pour le respect des intérêts mentionnés à l'article L181-3 du code de l'environnement ;
- Que le préfet ne lui a pas et à sa connaissance n'a pas imposé de prescription complémentaire nécessaire au respect des dispositions des articles L.181-3 et L.181-4 du Code de l'environnement sous réserve de ce qui est indiqué aux présentes ;
- Que l'autorisation n'a pas été modifiée sous réserve de ce qui est indiqué aux présentes le cas échéant ou abrogée ;
- Avoir informé la direction départementale des territoires et de la mer, service eau et environnement du démarrage des travaux du projet.

Une copie des éléments y afférent est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

L'Opérateur s'oblige à mettre en œuvre les mesures éviter, réduire et compenser, applicables au Terrain en particulier pendant la phase chantier mais aussi dans le cadre du Projet, indiquées dans les différents dossiers de demande dont d'étude d'impact.

Porter à connaissance n°1 : Cale Aubin du secteur Basse-Ile

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a été adressé par l'aménageur de la ZAC, NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, par courriel daté du 1^{er} juin 2021, à la direction départementale des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique qui a accusé de sa réception en date du 4 juin 2021, un premier dossier de porter à connaissance relatif à la réalisation d'un jardin-test au droit de la cale Aubin sur la commune de REZE (secteur Les Isles) ;
- Qu'aux termes d'un courrier en date du 11 octobre 2024, la préfecture de la Loire-Atlantique (service eau) a indiqué avoir pris « *acte des modifications apportées à l'autorisation* » et que « *cette opération peut être réalisée sans autre formalité au titre de la loi sur l'eau et de la législation relative aux espèces protégées, conformément aux conditions (...) déclarées* » puis a rappelé « *que les impacts sur l'Angélique des Estuaires ne sont pas autorisés.* »

Porter à connaissance n°2 : Modification de réalisation de la Phase 1a du

secteur Basse-Ile et mise en œuvre de la Plateforme dans le secteur Basse-Ile (partie de la parcelle cadastrée section AL numéro 142)

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a été adressé par l'aménageur de la ZAC, NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, par courrier daté du 10 août 2023, à la direction départementale des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique qu'il l'a reçu le 16 août 2023 un deuxième dossier de porter à connaissance relatif à la réalisation de la phase 1 sur le périmètre Basse Ile et à la mise en œuvre d'une plateforme de gestion des terres excavées ; lequel dossier a été complété le 19 février 2024 ;
- Qu'aux termes d'un arrêté n°2024/BPEF/125 en date du 11 octobre 2024 modifiant l'arrêté n°2019/BPEF/072 du 17 juillet 2019, la préfecture de la Loire-Atlantique a délivré des prescriptions complémentaires concernant la ZAC Pirmil - Les Isles sur les communes de Nantes et Rezé.
- Que ledit arrêté a été publié sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique pendant une durée de quatre mois ;
- Qu'à sa connaissance les autres mesures de publicité (affichage pendant une durée d'au moins un mois d'un extrait de l'arrêté en mairies de Nantes et Rezé, transmission de l'arrêté à la commission locale de l'eau du SAGE estuaire de la Loire) ont été réalisées ;
- Qu'à sa connaissance, ledit arrêté n'a fait à ce jour l'objet d'aucun recours ni retrait ;
- Qu'à sa connaissance, ledit arrêté n'a pas été abrogé ;
- Qu'à sa connaissance, ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucune réclamation auprès du préfet pour contester l'insuffisance ou l'inadaptation des prescriptions dans l'autorisation en raison d'inconvénients ou de dangers que le projet présenterait pour le respect des intérêts mentionnés à l'article L181-3 du code de l'environnement.

Examen au cas par cas – Dispense d'Etude d'impact concernant le projet de Plateforme du secteur Basse Isle de la ZAC PIRMIL-LES ISLES

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a été déposé par l'aménageur de la ZAC, NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, un dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale concernant le projet d'espace de gestion des matériaux de chantier de la ZAC PIRMIL-LES ISLES daté du 13 décembre 2023 auprès de la préfecture de la Loire-Atlantique qui l'a réceptionnée le même jour et enregistrée sous le numéro 2023-7496 ;
- Qu'aux termes d'un arrêté n°2023/ICPE/007 en date du 11 janvier 2024, la préfecture de la Loire-Atlantique a, suite à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, dispensé d'étude d'impact le projet d'espace de gestion des matériaux de chantier de la ZAC PIRMIL-LES ISLES ;
- Que ledit arrêté a été notifié à la société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT aux termes d'un courriel du 11 janvier 2024 ;
- Que ledit arrêté a été publié sur le site internet de la Préfecture de la Loire-Atlantique ;
- Qu'à sa connaissance, ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

Une copie des éléments y afférent est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Porter à connaissance n°3 : Parc de stationnement en surface sur les futurs lots B11 et B12 sur le secteur Basse-Ile (situés sur partie de la parcelle cadastrée section AL numéro 142)

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a été adressé par l'aménageur de la ZAC, NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, par courrier et courriel datés des 18 et 21 octobre 2024, à la

direction départementale des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique qui l'a reçu le 21 octobre 2024 un troisième dossier de porter à connaissance relatif au Parc de stationnement en surface situé sur les futurs lots B11-B12 sur le périmètre Basse Ile.

Etant ici précisé qu'il en résulte notamment ce qui suit :

○ le Parc de stationnement en surface situé sur les futurs lots B11-B12 et le Pôle Mobilité Services situés sur le futur Ilot B3 « *mutualiseront les stationnements résidents, travailleurs et visiteurs des îlots A1, A2a, A2b, A3, A4, A5, A6, A7, B1, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, S1, S2, ainsi que des visiteurs de la Piscine Olympique Métropolitaine (POM).* » ;

○ le Parc de stationnement en surface situé sur les futurs lots B11-B12 « *présente 240 places de stationnement automobile dimensionnées à 2m40, dont 12 au gabarit PMR et 52 équipées de borne de recharge électrique, 10 places de stationnement 2 roues motorisés, dont 4 équipées de borne de recharge électrique* » ;

- **Que le dossier est en cours d'instruction à ce jour.** Un courrier de prise d'acte des modifications apportées par le PAC a été adressé par la DDTM le 13 janvier 2025, dont une copie demeure jointe au Dossier d'Informations.

L'Opérateur s'engage d'ores et déjà à respecter l'ensemble des prescriptions de ce porter à connaissance.

Examen au cas par cas – Dispense d'Etude d'impact concernant le Parc de stationnement en surface de la phase 1 du secteur Basse Ile de la ZAC PIRMIL-LES ISLES (sur partie de la parcelle cadastrée section AL numéro 142)

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a été déposé par l'aménageur de la ZAC, NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, un dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale daté du 18 octobre 2024 le 21 octobre 2024 auprès de la préfecture de la Loire-Atlantique qui l'a réceptionnée le 21 octobre 2024 et enregistrée sous le numéro 2024-8246 ;

- Que ladite demande concerne le Parc de stationnement en surface dans le cadre de la phase 1 du secteur de Basse Ile au sein de la ZAC PIRMIL-LES ISLES au titre de la catégorie et le cas échéant sous-catégorie 41.0) aires de stationnements ouvertes au public de 50 unités et plus précisément un parking d'une surface de 8165 m² pour 240 places automobiles et 10 places de deux routes motorisées ainsi que la réalisation de noues d'une surface de 608 m² de 61 m³ de stockage ;

- Qu'aux termes d'un arrêté n°2024/ICPE/406 en date du 22 novembre 2024, la préfecture de la Loire-Atlantique a, suite à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, dispensé d'étude d'impact le projet de Parc de stationnement en surface de la phase 1 du secteur Basse Ile de la ZAC PIRMIL-LES ISLES ;

- Que ledit arrêté du 22 novembre 2024 a été notifié à la société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT le 26 novembre 2024 par courriel ;

- Que ledit arrêté a été publié sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique.

Une copie des éléments y afférent est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Déclaration préalable relative aux coupe et abattage d'arbres

Dépôt d'une déclaration préalable

Il a été déposé par l'aménageur de la ZAC, NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, auprès de la mairie de REZE sur les parcelles cadastrées section AL numéros 142 et 145, un dossier de déclaration préalable le 30 avril 2024, en vue de la réalisation de coupe et d'abattage d'arbres pour les besoins d'aménagement des

espaces publics de la première phase de la ZAC.

Ledit dossier de demande comportait, savoir :

- DP1 Un plan de situation du terrain
- DP 11 Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux
- Annexe DP 11 Note sur les arbres existants à abattre pour la réalisation de la première phase de travaux de Basse Ile
- Annexe DP 11 Plan de synthèse des arbres à abattre ou à conserver
- Annexe DP 11 Plan de repérage des boisements sur les parcelles n°000 AL 142 et 145

Une copie de la déclaration préalable est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Arrêté de non-opposition à déclaration préalable

Sur les parcelles cadastrées section AL numéros 142 et 145, il a été délivré à l'aménageur de la ZAC, NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, un arrêté de non-opposition à déclaration préalable par la Commune de REZE, le 11 Juin 2024, sous le numéro DP 44143 24 Y6254.

Une copie de cet arrêté est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Affichage de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable

Le Vendeur déclare que l'arrêté susvisé a fait l'objet d'un affichage :

* sur le terrain pendant une période continue de deux mois et avoir fait constater l'affichage aux termes de procès-verbaux de constat de l'apposition d'un panneau d'affichage relatifs audit arrêté établis par actes extra-judiciaires de Maître Philippe GOBERT, Huissier de Justice à NANTES (44) en date des 17 juin, 23 juillet et 19 août 2024.

* et à sa connaissance en mairie pendant un délai de deux mois.

Une copie de ces procès-verbaux est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Caractère définitif de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable

L'arrêté susvisé a été transmis en préfecture le 13 Juin 2014 conformément aux dispositions de l'article L424-7 du Code de l'Urbanisme.

L'arrêté susvisé n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait administratif ou déféré préfectoral, ainsi constaté par un courrier du greffe du Tribunal Administratif de NANTES en date du 4 Décembre 2024 relatif aux recours concernant ledit arrêté.

Une copie de ce courrier est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Permis d'aménager concernant le Parc de stationnement en surface **Demande de permis d'aménager**

La société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, a déposé le 20 décembre 2024 auprès de la ville de REZE sur les parcelles cadastrées section AL numéros 140, 142 et 145 un dossier de demande de permis d'aménager en vue de la réalisation d'un Parc de stationnement en surface de 240 places de stationnement automobile et 10 places de stationnement deux roues motorisés.

Une copie de la demande de permis d'aménager et de l'accusé de réception réglementaire demeure jointe au Dossier d'Informations.

Obtention de l'arrêté de permis d'aménager

L'arrêté de permis d'aménager a été délivré par +++, le ++ sous le numéro ++ autorisant ++.

Une copie de cet arrêté est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Affichage de l'arrêté de permis d'aménager

L'arrêté susvisé a fait l'objet d'un affichage :

* sur le terrain pendant une période continue de deux mois et avoir fait constater l'affichage aux termes de procès-verbaux de constat de l'apposition d'un panneau d'affichage relatifs audit arrêté établis par actes extra-judiciaires de Maître Philippe GOBERT, Huissier de Justice à NANTES (44) en date des [++++] 2025.

* et, en mairie pendant un délai de deux mois, ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage délivrée par la Mairie de REZE, en date du [+++].

Une copie de ces procès-verbaux et de l'attestation d'affichage sont demeurées jointes au Dossier d'Informations.

Caractère définitif de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable

L'arrêté susvisé a été transmis en préfecture le 13 Juin 2014 conformément aux dispositions de l'article L424-7 du Code de l'Urbanisme.

L'arrêté susvisé n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait administratif ou déféré préfectoral, ainsi constaté par un courrier du greffe du Tribunal Administratif de NANTES en date du 4 Décembre 2024 relatif aux recours concernant ledit arrêté.

Une copie de ce courrier est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Autorisation d'exploitation commerciale

Le Notaire Soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des suivantes :

Article L752-1 du code du commerce :

« Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

A l'expiration du délai de trois ans mentionné au onzième alinéa du présent article, le représentant de l'Etat dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si, à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a ou n'ont pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'Etat dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle est restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article. »

Article L752-3 du code du commerce :

« I. - Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux

zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

III. - Au sens du présent code, constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes. »

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEMOLITION

A titre liminaire, il est précisé que sont joints au Dossier d'Informations à titre uniquement d'information de l'Acquéreur les éléments suivants :

- un état établi par BUREAU VERITAS BEAUCOUZE, 2 rue Olivier de Serres, 49070 BEAUCOUZE, le 22 août 2013, accompagné de l'attestation de compétence ;
- un rapport établi par le bureau VERITAS le 12 mars 2000.

Etant ici précisé que ces différents diagnostics, notes... ont été réalisés concernant les anciennes constructions qui ont été démolies depuis ainsi qu'il sera indiqué ci-après.

Demande de permis de démolir

Il a été déposé par la société SAS BANCHEREAU, auprès de la ville de REZE sur les parcelles cadastrées section AL numéros 142, 143, 144 et 145, un dossier de demande de permis de démolir le 30 juillet 2014 en vue de la démolition totale des bâtiments construits.

Une copie de la demande de permis de démolir sans les annexes est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Arrêté de permis de démolir

Sur les parcelles cadastrées section AL numéros 142, 143, 144 et 145, il a été délivré à la société SAS BANCHEREAU, un arrêté de permis de démolir par la ville de REZE, le 10 septembre 2014, sous le numéro PD 44143 14 Y7004 autorisant la démolition de tous les bâtiments et installations existants sur le site des anciens abattoirs.

Une copie de cet arrêté est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Caractère définitif de l'arrêté de permis de démolir

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'arrêté susvisé a été transmis en préfecture le 10 septembre 2014.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'arrêté susvisé n'a fait d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait administratif ou déféré préfectoral.

A titre d'information de l'Opérateur, sont également joints au Dossier d'Informations :

- * le Dossier des Ouvrages Exécutés liés à la démolition ;
- * le rapport dénommé analyse du rapport de fin de travaux établi par la société BURGEAP en date du 13 Octobre 2016.

Les anciennes constructions et ouvrages qui étaient présents sur le Site des anciens abattoirs ont été démolies par la suite.

Les Parties conviennent que l'Opérateur fera son affaire personnelle à ses frais tant notamment d'un point de vue matériel, administratif que financier (i) de

l'éventuelle démolition ou extraction des constructions et ouvrages qu'il trouverait dans le cadre de ses travaux, (ii) ainsi que le cas échéant des neutralisation et dévoiement du ou des réseaux, abandonnés ou non, avec les services concessionnaires et par suite de toute autorisation notamment administrative qui pourrait être nécessaire ainsi que de tout diagnostic.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION -
INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX
AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS - ETUDES
GEOTECHNIQUES**

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'Opérateur entend réaliser des travaux nécessitant l'obtention d'autorisations d'occupation du sol.

Dispositions générales

Le Notaire Soussigné a rappelé dès avant ce jour à l'Opérateur, qui le reconnaît, compte tenu que son projet comporte des constructions, des aménagements et/ou 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 d'occupation du sol, et que préalablement à toute construction une autorisation d'occupation du sol (permis de construire...) doit avoir été délivrée ou transférée et ne pas être périmée ;
- De ce que selon l'état du terrain, il faut obtenir notamment également un permis de démolir et/ou toute autre autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de son projet (autorisation environnementale, défrichement, dérogation « espèces protégées...) ;
- Qu'indépendamment également de l'obtention de l'autorisation d'occupation du sol (permis de construire...), de la nécessité le cas échéant d'obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes ;
- De l'obligation d'affichage de toute autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis de démolir, transfert de permis, permis modificatif...) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater l'exécution de celle-ci. 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. L'affichage doit être effectué sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter certaines mentions dont l'identité du titulaire de l'autorisation d'occupation du sol, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance et le numéro de l'autorisation, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée, la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètres par rapport au sol naturel, le cas échéant, la surface du ou des bâtiments à démolir, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis ;
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code Général des Impôts, relatives au bénéfice de l'exonération facultative temporaire de la part communale 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 situation des Biens, de leur achèvement, dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement ;
- Que toute autorisation d'occupation du sol ne devient définitive que si elle n'a fait l'objet notamment d'aucun recours, d'aucun retrait et d'aucun déféré préfectoral dans les délais légaux et réglementaires éventuellement prorogés ;
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté 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'en application notamment des articles L.462-1 et suivants ainsi que R.462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, après l'achèvement, il faut adresser à la mairie ou déposer contre décharge à la mairie où la construction a été édifiée, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec la ou les autorisations d'occupation du sol obtenue(s).

- Que l'autorité compétente pour statuer sur cette déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dispose d'un délai de 3 mois (ou 5 mois en cas de récolement obligatoire) pour contester la conformité des travaux, et qu'il appartient à l'Acquéreur, passé ce délai, de requérir notamment auprès d'elle une attestation de non-contestation, à l'effet de justifier de la conformité des travaux réalisés au regard de l'autorisation d'occupation du sol. L'Acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire Soussigné de cette réglementation relative à l'achèvement des travaux, au récolement (obligation de faire les travaux, dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation d'occupation du sol, démolition...) et pour l'obtention de l'attestation de non-contestation précisée notamment des articles ci-dessus indiqués.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable après l'expiration d'un délai indiqué dans le Code de la construction et de l'habitation.

Assurance-construction

L'Opérateur 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 une attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L.243-2 du Code des assurances.

Conservation des factures des travaux

Le Notaire Soussigné a rappelé à l'Opérateur 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.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le Notaire Soussigné a rappelé à l'Opérateur qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L.4532-16 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 intervenant après réception des ouvrages au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Droit de visite et de communication des autorités

Le Notaire Soussigné rappelle à l'Opérateur que l'article L.461-1 du Code de l'urbanisme dispose :

"Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3

ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L.480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux."

Etude géotechnique - Autres études

Le Notaire Soussigné a rappelé dès avant ce jour aux Parties, ce qu'elles reconnaissent, notamment des dispositions :

* des articles L.132-4 et suivants ainsi que R.132-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols liés aux sols argileux.

* de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ainsi que de son rectificatif et en particulier ses articles 2 et 3 qui disposent que :

"I. - La carte annexée au présent arrêté définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols en application de l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - Pour l'application des articles L. 112-20 à L. 112-25 du code de la construction et de l'habitation, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

Article 3

La carte est disponible sur le site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/>)."

A cet égard, le Terrain se trouve à ce jour dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols au titre d'un aléa faible.

En conséquence, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles notamment une étude géotechnique préalable est prescrite.

A titre d'information, le Bailleur déclare qu'ont été réalisés divers études, diagnostics et missions géotechniques, hydrauliques et hydrogéologiques, savoir :

* une étude géotechnique de conception – Mission G2 Phase Avant-Projet (AVP) par la société FONDOUEST, rapport n°S001742-A en date du 9 mars 2016 ;

* une étude géotechnique préalable - Phase Principes Généraux de Construction (G1 PGC) - Franchissement de voies SNCF par la société GINGER CEBTP, rapport n°ONA2.E.5150-39 Indice 1 en date du 10 février 2017 ;

* des investigations géotechniques et Mission G1 ES - Aménagements ZAC Pirmil – Les Isles Secteur Les Isles par la société HYDROGEOTECHNIQUE NORD & OUEST (GEAUPOLE), rapport n° C.19.35028 Indice 2 en date du 24 juillet 2020 ;

* des études géotechniques (G1ES/PGC) - Aménagements ZAC Pirmil / Les Isles- secteur Les Isles – Rezé (44) par la société HYDROGEOTECHNIQUE NORD & OUEST (GEAUPOLE), rapport n°C.20.35061 Indice B en date du 24 novembre 2021 ;

* une analyse de rapport de sondages Marché A3-a1- diagnostic géotechnique G5 - Aménagement de la ZAC PIRMIL-LES ISLES (44) Secteur Les Isles par la

société GINGER CEBTP, rapport n°ONA2.J.5700_DIA Indice 2 en date du 4 février 2022 ;

* une étude hydrogéologique dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la commune de REZE (44) – Secteur Les Isles – Mission G5 par la société GEAUPOLE – GROUPE HYDROGEOTECHNIQUE, rapport n°C.20.OR.179 – LES ISLES / C.22.OR.236 Indice D en date du 19 Octobre 2022 ;

* une étude géotechnique G1 PGC relative à l'aménagement de la ZAC PIRMIL LES ISLES – Rue de l'Abbé Grégoire par la société FONDASOL, rapport n° PR 44GT 24 0075-001 Indice A en date du 23 juillet 2024.

Une copie des rapports est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Les Parties, et en particulier l'Opérateur, reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné que :

- ces études, diagnostics et missions peuvent avoir été réalisées sur un tènement foncier plus large que le Terrain et/ou sur seulement partie du Terrain et/ou à proximité plus ou moins lointaine du Terrain ;

- ces études, diagnostics et missions ont été réalisées en vue de la réalisation de projets tels que décrits dans lesdits rapports et qu'en conséquence en cas de réalisation d'un projet non identique à ceux y précisés, il convient de réaliser de nouvelles études ou des études complémentaires notamment géotechniques, hydrauliques et hydrogéologiques.

Le Bailleur a communiqué dès avant ce jour une copie des rapports à l'Opérateur, ce que ce dernier reconnaît.

L'Opérateur déclare en avoir pris connaissance et avoir été en mesure de se faire assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur le contenu de ces rapports ainsi qu'avoir bien noté les recommandations formulées et prescriptions qu'ils contiennent, renonçant à toute réclamation de ce fait auprès du Vendeur.

Etant ici rappelé que ces études ne peuvent en aucun cas se substituer aux études, sondages et essais habituels, préalable à la construction de bâtiments à réaliser par l'Opérateur.

De son côté, l'Opérateur déclare avoir fait réaliser :

* une étude géotechnique de conception phase avant-projet (G2 phase AVP) par la société GINGER CEBTP, rapport n°ONA2.M.8000-0013 en date du 17 octobre 2024 ;

* une étude du risque liquéfaction par la société GINGER CEBTP, rapport n°ONA2.M.8000-0016 en date du 2 octobre 2024.

Une copie desdits rapports est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

L'Opérateur a communiqué dès avant ce jour une copie de ces rapports au Bailleur, ce que ce dernier reconnaît.

L'Opérateur déclare en avoir pris connaissance et avoir été en mesure de se faire assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur le contenu de ces rapports ainsi qu'avoir bien noté les recommandations formulées et prescriptions qu'ils contiennent.

Les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de relater aux présentes lesdits rapports compte tenu de leur qualité et du fait qu'ils demeurent joints au Dossier d'Informations ou annexés aux présentes.

Conformément au Cahier de limite de prestations générales annexé au Cahier

des charges de Cession de terrain, l'Opérateur a fait réaliser une note hydraulique incluant le calcul de la capacité de rétention et d'infiltration de l'îlot (volume, système de rétention et de collecte...) **par le cabinet [++++] en date du [++++]**.

Une copie de cette note est annexée après mention.

Enfin, l'Opérateur fera son affaire personnelle à ses risques de la nature et de l'état du sol et du sous-sol sans recours contre le Bailleur, notamment de la compatibilité du Terrain au titre de l'état géotechnique.

Pyrotechnie

Une étude historique de pollution pyrotechnique concernant la ZAC PIRMIL-LES ISLES, a été réalisée par la société dénommée ESP CONSEIL ; laquelle a donné lieu à un rapport Indice 2 en date du 1^{er} avril 2021.

Une copie de ce rapport est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Le Notaire Soussigné attire l'attention de l'Opérateur sur le fait que cette étude a été réalisée sur tout ou partie du périmètre de la ZAC PIRMIL-LES ISLES et par suite le cas échéant soit sur tout ou partie du Terrain soit à proximité du Terrain.

L'Opérateur déclare avoir parfaitement conscience du fait que ce rapport présente une évaluation de l'état établie sur la base de constats ponctuels et de données limitées, qui ne permettent pas de garantir ou qualifier de manière exhaustive la qualité des sols, sous-sols et eaux souterraines au droit du Terrain ainsi que les risques ou contraintes pyrotechniques en découlant.

Le Bailleur ne garantit en aucune manière le contenu de ce document.

Ce rapport a été communiqué à l'Opérateur dès avant ce jour, ce que ce dernier reconnaît.

L'Opérateur déclare avoir été en mesure de se faire assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur le contenu de ce rapport et avoir bien noté les recommandations et prescriptions formulées qu'il s'oblige à mettre en œuvre dans le cadre de la réalisation de ses travaux.

Les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de relater ou viser plus longuement ce rapport ainsi que de l'annexer aux présentes du fait qu'il est joint au Dossier d'Informations ; elles déclarent vouloir s'y référer.

L'Opérateur déclare et reconnaît avoir été informé par le Notaire Soussigné de la réglementation relatives aux risques pyrotechniques dès avant ce jour. Il déclare en faire son affaire personnelle.

L'Opérateur est autorisé à réaliser toute étude concernant le sol et le sous-sol du Terrain. L'Opérateur s'oblige à remettre au Bailleur notamment tout rapport de toute étude pyrotechnique qu'il ferait réaliser.

L'Opérateur déclare faire son affaire personnelle de la situation pyrotechnique et s'engage à mener toutes investigations complémentaires le cas échéant.

L'Opérateur s'oblige à remettre au Bailleur également toute attestation relative à la dépollution de zones, à la sécurisation de travaux ou autres.

Archéologie préventive

L'Opérateur est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant notamment la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés ainsi que sur les coûts quant à la réalisation de l'opération d'aménagement et/ou de construction.

Il résulte de l'acte contenant vente par NANTES METROPOLE AMENAGEMENT au profit du Bailleur, reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique), le +++ 2025, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Le Vendeur déclare :

* avoir adressé une demande de renseignements en 2011 ;

* que par courrier du 10 mai 2011, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la préfecture de la Loire-Atlantique a précisé qu'il était nécessaire de réaliser un diagnostic archéologique préalable aux travaux d'aménagement ;

* avoir adressé à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la préfecture de la Loire-Atlantique par courrier en date du 10 décembre 2020 une demande de prescription archéologique préventive de manière anticipée relevant de l'article R.523-14 du Code du patrimoine préalablement aux travaux d'aménagement de la ZAC PIRMIL-LES ISLES.

A cet égard, le Vendeur précise que des arrêtés ont été pris dans le cadre de la réalisation de la ZAC et plus particulièrement concernant le Site des anciens abattoirs, savoir notamment :

- Un arrêté préfectoral n°2021-24 en date du 12 janvier 2021 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive (Tranche 1) ;

- Un arrêté préfectoral n°2021-25 en date du 12 janvier 2021 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive (Tranche 2) ;

- Un arrêté préfectoral n°2021-83 en date du 26 janvier 2021 portant attribution de la réalisation d'un diagnostic à un opérateur d'archéologie préventive concernant la tranche 1 ;

- Un arrêté préfectoral n°2021-84 en date du 26 janvier 2021 portant attribution de la réalisation d'un diagnostic à un opérateur d'archéologie préventive concernant la tranche 2 ;

- Un arrêté préfectoral n°2021-768 en date du 15 septembre 2021 portant désignation du responsable scientifique d'un diagnostic d'archéologie préventive concernant la Tranche 1 ;

- Un arrêté préfectoral n°2022-587 en date du 28 juillet 2022 portant modification de la consistance de projet concernant les parcelles cadastrées section AL numéros 142, 145, 140, 82, 18, 72, 127, 129, 158, 162, 164, 165, 168, 170, 172, 165, 166 et section AM numéros 210, 212, 25, 27, 107, 112, 141, 211, 213 et 113. Etant ici précisé qu'il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« [...] »

Article 1 - Les aménagements, ouvrages ou travaux susvisés, sis en :

RÉGION : PAYS-DE-LA-LOIRE

DEPARTEMENT : LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE : REZE

Lieudit ou adresse : ZAC Basse île — T1

Cadastre : [...]

Réalisé par : NANTES METROPOLE AMENAGEMENT

feront l'objet de modifications afin de réduire l'effet du projet sur les vestiges. Les indications de modification sont définies dans l'article 2 du présent arrêté.

L'emprise soumise à la modification de consistance de projet est figurée sur le plan annexé à cet arrêté (annexe 1).

Article 2 - Afin de limiter l'effet du projet sur les vestiges, les projets d'aménagement se conformeront aux modifications suivantes :

1. dans les emprises des bassins et mare en zone inondable, aux abords des îlots L1 et L3, définies sur le plan joint, les terrassements ne dépasseront pas la cote de 2 m NGF ;
2. dans l'emprise du collecteur, définie sur le plan joint, les terrassements ne dépasseront pas la cote de 2 m NGF ;
3. dans les emprises des mares et des bassins, définies sur le plan joint, les terrassements ne dépasseront pas la cote de 2,70 m NGF ;
4. dans le reste de l'emprise définie sur le plan joint, les terrassements ne dépasseront pas la cote de 4 m NGF ;
5. dans l'emprise du parking semi-enterré de l'îlot L1, définie sur le plan joint, les terrassements ne dépasseront pas les 3 m NGF (hors fondations) ;
6. dans les autres emprises des îlots privés définies sur le plan joint, les aménagements paysagers ponctuels, ne dépasseront pas la cote de 3,20 m NGF ;
7. dans les autres emprises des îlots privés définies sur le plan joint, les terrassements des bâtiments, ne dépasseront pas la cote de 4 m NGF ;
8. les méthodes de fondation adoptées seront celles de fondations profondes sur pieux forés tubés, et devront adopter un maillage entre 4 m par 4 m à 5 m par 5 m, au plus resserré.

Les plans d'implantation cotés et les méthodologies de fondation devront être présentés explicitement (plans d'implantation des pieux et coupes faisant figurer les profondeurs des terrassements) dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En cas de modification ou d'adaptation des méthodologies définies par le présent arrêté, des prescriptions archéologiques complémentaires pourront être émises.

Article 3 - Si des modifications de la consistance du projet sont de nature à imposer le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation ou d'une demande de modification de l'autorisation délivrée, l'aménageur adresse à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation une demande tenant compte des indications de modification de la consistance du projet.

Article 4 - Dans le cas où les mesures de modification de la consistance du projet définies à l'article 2 ne seraient pas appliquées une fouille d'archéologie préventive pourra être prescrite.

Au moins un mois avant le début des travaux, l'aménageur doit prendre l'attache, par écrit, de la direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie) afin que celle-ci puisse contrôler le respect des mesures de modification de la consistance du projet définies à l'article 2.

[...]

»

Une copie de ces arrêtés est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Le Vendeur déclare que les parcelles cadastrées section AL numéros **142, 145, 140**, 82, 18, 72, 127, 129, 158, 162, 164, 165, 168, 170, 172, 165, 166 et section AM numéros 210, 212, 25, 27, 107, 112, 141, 211, 213 et 113 ont fait l'objet d'un diagnostic réalisé du 13 au 22 septembre 2021 qui a donné lieu à un rapport de diagnostic archéologique préventif en date d'avril 2022.

Une copie de ce diagnostic est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Sont également demeurés joints au Dossier d'Informations des éléments (plans...) concernant les tranchées réalisées sur le Site des anciens abattoirs. »

L'Opérateur reconnaît avoir reçu les documents dès avant ce jour et en faire son affaire personnelle.

L'Opérateur s'oblige à :

- intégrer l'ensemble des prescriptions résultant de l'arrêté du 28 juillet 2022 susvisé dans les études de conception ;
- informer la Direction Régionale des Affaires Culturelles du programme de sondages de sols envisagé et le cas échéant à adapter le programme en fonction de leur retour ;
- organiser les études de sorte à être en mesure, dès la phase APS/APD, de renseigner la Direction Régionale des Affaires Culturelles sur la bonne prise en compte des prescriptions (notamment sur la base du plan des fondations stabilisé) et le cas échéant la justification d'éventuels écart.
- respecter les arrêtés et ce dans les conditions indiquées au Cahier des prescriptions générales annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

L'Opérateur sera seul responsable de la prise en compte, du respect de ces prescriptions et du bon dialogue avec les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Par suite, l'Opérateur fera son affaire de la prise en charge, matérielle et financière, de l'ensemble des éventuelles contraintes liées à aux prescriptions d'archéologie préventive.

Vestiges immobiliers archéologiques

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

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

L'Opérateur reconnaît avoir été informé par le Notaire Soussigné des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique.

L'Opérateur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur de la nature du sol et du sous-sol et notamment de la situation des lieux liée à la présence, réelle ou supposée, de vestiges ou d'éléments du patrimoine archéologique.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Il résulte de l'acte contenant vente par NANTES METROPOLE AMENAGEMENT au profit du Bailleur, reçu par Maître Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique), **le +++ 2025**, la situation environnementale du Terrain

ci-après littéralement rapportée :

« Rappel de dispositions légales

Le Notaire Soussigné a dès avant ce jour rappelé aux Parties, ce qu'elles reconnaissent, les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, ci-après littéralement rapportées :

« 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 la 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 »

Le Notaire Soussigné a dès avant ce jour également rappelé aux Parties, ce qu'elles reconnaissent, les dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, ci-après littéralement rapportées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

En outre, le Notaire Soussigné rappelle à l'Acquéreur, que pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles devront faire l'objet d'une gestion adaptée conformément à la législation applicable.

Par ailleurs, l'article L.541-1-1 du code de l'environnement dispose qu'«au sens du présent chapitre, on entend par : déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ;»

Sont notamment exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé

que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L.541-4-1 du Code de l'environnement).

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers et doit s'assurer que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge.

Les Parties se déclarent parfaitement informées de ces dispositions et plus généralement des dispositions légales et réglementaires relatives à l'environnement.

Déclarations du Vendeur

Le Vendeur reconnaît être informé de son obligation de procéder à des investigations notamment pour vérifier notamment si les Biens ont accueilli dans le passé des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou enregistrement.

Par suite, le Vendeur déclare, sous réserve le cas échéant de ce qui peut être indiqué aux présentes ainsi que dans les rapports des investigations environnementales relatives à la pollution, et à l'état du sol et/ou de sous-sol visés aux dans le Dossier d'Informations :

que des installations classées pour la protection de l'environnement ont été exploitées sur le Site des anciens abattoirs et donc sur les Biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus ;

ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui aurait dû l'être sur ou dans les lieux objet des présentes, sous réserve le cas échéant de ce qui est indiqué aux présentes concernant la Plateforme ;

que des installations classées pour la protection de l'environnement ont été ou sont exploitées aux alentours des Biens ;

que les Biens ne sont pas à ce jour situés dans un secteur d'information sur les sols ;

qu'il peut exister des déchets considérés comme abandonnés sur le tènement foncier des Biens ;

qu'à sa connaissance et sur la base des études et missions environnementales diligentées et de ses investigations, dans le passé, notamment :

** les Biens sont inclus dans un territoire marqué par un historique industriel fort au sein duquel des activités à risque de pollution et des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ont été exploitées ;*

** les Biens ont eu des utilisations agricole, abattoirs... ;*

** le cas échéant une description plus précise de l'historique connu des activités exploitées au droit des Biens et de leurs éventuels impacts environnementaux sont indiqués dans les rapports de ces études et missions environnementales ;*

** un historique administratif synthétique des installations classées pour la protection de l'environnement anciennement présentes sur le Site des anciens abattoirs figure aux présentes ;*

** à titre informatif, que les activités exercées sur ou dans le tènement foncier des Biens, à proximité ou aux alentours ont pu entraîner la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ; les principales substances connues et recherchées sont*

indiquées dans les rapports d'investigations environnementales jointes dans le Dossier d'informations. Etant toutefois précisé qu'en raison de la nature des activités et de l'historique du tènement foncier des Biens et du Site des anciens abattoirs ainsi qu'aux alentours, leur liste peut ne pas être exhaustive, ce dont il est pris acte par l'Acquéreur et que par suite il a pu être déposé, utilisé sur le tènement foncier des Biens ou enfoui dans ceux-ci des 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 ;

qu'il n'a reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état ou de réhabilitation des Biens ;

- qu'il ne s'est pas produit de son chef, sur les Biens, d'incident ou d'accident présentant des dangers ou inconvénients pour la santé, la sécurité civile ou l'environnement, en particulier pour la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

qu'il n'y a pas à ce jour de transformateur à pyralène sur les Biens mais qu'il y en a eu sur le Site des anciens abattoirs par le passé.

Le Vendeur déclare avoir réalisé des travaux de réhabilitation de sols pollués au droit de la phase 1A du secteur Basse-Ile.

Un plan de gestion des zones de pollution concentrée a été réalisé par la société GINGER BURGEAP en mars 2023 sur le secteur de la phase 1A. Ce secteur est localisé entre la rue de la Basse-Ile au nord, le boulevard Schoelcher à l'est et le boulevard du Général de Gaulle au sud, sur la commune de Rezé. Il correspond aux parcelles cadastrales AL18, AL72, AL194 à AL196, **AL140 à AL145**, AM25, AM27, AM107, AM112, AM113, AM223 à AM228, ainsi qu'à une partie du domaine public, pour une superficie globale de l'ordre de 10,3 ha.

Les travaux attribués à l'entreprise VERDIPOLE ont consisté en la gestion et le traitement de sources concentrées dans les sols, permettant la compatibilité environnementale avec le projet d'aménagement.

A la consultation du marché, les travaux de « dépollution » consistaient à une excavation et élimination hors site des terres polluées. La société VERDIPOLE a proposé en variante complémentaire un traitement biologique sur site des terres polluées en composés organiques. La variante a été retenue et le marché de travaux notifié le 3 Aout 2023 à la société VERDIPOLE.

La note de fin de travaux de gestion des terres polluées du périmètre de la phase 1A, relative à la prestation de MOE de la société GINGER BURGEAP, et l'analyse des risques résiduels après travaux font l'objet du rapport LB2700270 / 1112216-03 du 21 novembre 2024, par le bureau d'études GINGER BURGEAP joint au Dossier d'Informations. Est également joint au Dossier d'Informations le Dossier des Ouvrages exécutés des Travaux de terrassement et gestion de terres polluées, par la société VERDIPOLE, du 11 Octobre 2024.

Il résulte du rapport de note de fin de travaux de gestion des terres polluées et analyse des risques résiduels réalisé par la société GINGER BURGEAP (rapport LB2700270 / 1112216-03 du 21 novembre 2024) notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« 8. Synthèse et recommandations

Dans le cadre de l'opération de l'aménagement de la ZAC Pirmil – les Isles, à Nantes et Rezé (44), des travaux de réhabilitation de sols pollués ont été menés au droit de la phase 1A du secteur Basse-Ile, par la société VERDIPOLE, sous la maîtrise d'oeuvre de GINGER BURGEAP (membre du groupement de maîtrise d'œuvre OBRAS / D'ICI LA / ARTELIA / ZEFECO / BIOTEC / BURGEAP / CEBTP / RR&A) et la maîtrise d'ouvrage de Nantes Métropole Aménagement (NMA), suite au

plan de gestion des zones de pollution concentrée (GINGER BURGEAP, mars 2023).

Le projet porté par NMA et élaboré par le groupement de maîtrise d'oeuvre (OBRAS / D'ICI LA / ARTELIA / ZEFCO / BIOTEC / BURGEAP / CEBTP / RR&A) consiste en la création de nombreux logements, bureaux, commerces, mais également des établissements sensibles (groupe scolaire, crèche). Un réaménagement des voiries et des espaces verts est également prévu, avec notamment la plantation d'arbres fruitiers.

□ Synthèse des travaux de réhabilitation

Les travaux attribués à l'entreprise VERDIPOLE ont consisté en la gestion et l'évacuation de sources concentrées de sols, permettant la compatibilité environnementale avec le projet d'aménagement. Ces travaux ont été réalisés d'août 2023, jusqu'à février 2024, avec :

- des investigations préalables destinées à :
- valider les conditions d'un traitement biologique sur site ;
- affiner le plan de terrassement par maille de 100 m³ environ ;
- le retrait et l'évacuation d'enrobés : 79,58 tonnes vers l'installation VALORMAT à Saint-Herblain (44) ;
- le terrassement d'août à octobre 2023 de 7 646 m³ de sols des zones de pollution concentrée.

Certaines mailles ayant fait l'objet de terrassement sous sécurisation pyrotechnique ;

- l'évacuation hors site des terres ne pouvant faire l'objet du traitement biologique sur site. Ainsi, 1 012,04 tonnes de matériaux pollués ont été évacués vers la plateforme ATS de Nantes (44), répartis de la manière suivante :

- 876,50 tonnes de matériaux équivalent ISDND ;
- 135,54 tonnes de matériaux équivalent ISDD ;
- la réalisation d'un biotertre sur site pour environ 5 907 m³ de matériaux pollués. Le traitement a été effectif d'octobre 2023 à février 2024, et a permis d'abattre les pollutions jusqu'à atteinte des seuils de réemploi sur site définis dans le cadre des précédentes études ;
- en février 2024, le remblaiement/compactage des fouilles (3 330 m³), jusqu'à -0,5 m par rapport à la cote projet, à partir des matériaux traités et caractérisés. Les matériaux excédentaires (environ 3 540 m³) ont été laissés sur biotertre ou autres tas de stockage, répartis selon leur catégorie A, B, C ou D, pour réutilisation ultérieure dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

□ Synthèse sur la compatibilité sanitaire après travaux

Rappelons que les objectifs de réhabilitation des zones de pollution concentrée, fixés pour les sols, ont été déjà validés d'un point de vue sanitaire, pour les usages futurs. De même, les seuils de catégorie A, B et C ont également été validés sanitairelement, pour la réutilisation de terres sur la ZAC, selon les usages suivants :

- Catégorie A : réutilisation de terres pour des lots d'habitats individuels ou en terre de recouvrement ;
- Catégorie B : réutilisation de terres sous bâtiment (habitats collectifs et/ou usages tertiaires, avec ou sans sous-sol) et en contre voile ;
- Catégorie C : réutilisation de terres en espaces extérieurs sous recouvrement.

Enfin, des seuils de réhabilitation avaient été fixés spécifiquement pour les usages sensibles : catégorie D. Ils ont également fait l'objet d'une vérification d'un point de vue sanitaire.

A la suite des travaux de terrassement, les résultats d'analyses en bords et fonds de fouilles étaient conformes aux objectifs de réhabilitation, y compris lorsqu'il s'agissait d'ilots à usage sensible. De plus, les matériaux ayant été utilisés pour le remblaiement des fouilles montrent des teneurs conformes aux catégories B ou D.

Les déblais excédentaires laissés en stockage provisoire sont également

conformes à ces catégories.

En complément, des investigations ont été menées sur les gaz du sol (par piézaires et chambres à flux), une fois les travaux de réhabilitation achevés, un mois après évacuation des zones de pollution concentrée, afin de respecter l'équilibre des gaz du sol après terrassements, et avant mise en oeuvre des aménagements. Ces résultats ont été intégrés dans l'analyse de risques résiduels, objet du présent rapport.

Ainsi, dans le cadre de la mission qui nous a été confiée par NMA, avec les conditions d'études retenues (teneurs résiduelles dans les sols, gaz du sol et nappe, après gestion des zones de pollution concentrée, usages tels que définis précédemment), et en l'état actuel des connaissances scientifiques, les niveaux de risques estimés sont inférieurs aux critères d'acceptabilité tels que définis par la politique nationale de gestion des sites pollués. L'état environnemental du site est donc compatible avec les usages prévus.

»

Le Vendeur déclare qu'il existe à la date des présentes des pollutions au droit des Biens susceptibles de provenir des activités exploitées par le passé au droit de ceux-ci, de la réalisation de remblais ainsi que des activités exploitées à proximité des Biens.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données environnementales suivantes ont été consultées par le Notaire Soussigné :

- La base de données dénommée carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) du site GEORISQUES ;
- La base de données relative à l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) du site GEORISQUES ;
- La base de données des obligations réglementaires liées aux parcelles cadastrales (SIS et SUP) du site GEORISQUES ;
- La base de données des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) du site GEORISQUES.

Une copie de chacun des rapports de consultation de ces bases de données est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Le Vendeur déclare que plusieurs sites, activités, secteurs, installations ou établissements industriels ou à risque de pollution sont identifiés et répertoriés dans ces bases de données (soit en activité soit dans le passé) sur le tènement foncier des Biens et à proximité des Biens.

A titre d'information de l'Acquéreur, sans que le rappel soit exhaustif et limitatif, il ressort de ces bases de données (listes et carte), des bases de données révèlent concernant les Biens :

Concernant la base de données dénommée carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) :

- un site référencé STEF PAYS DE LOIRE SAS, AVANT ENTREPOTS FRIGORIFIQUES DU SUD-OUEST, AVANT ENTREPOTS ET TRANSPORTS FRIGORIFIQUES FRIGOSCANDIA SA ;
- un site référencé VOILLET SA, AVANT SOCIETE NANTAISE DE TRIPERIE, AVANT ABATTOIR MUNICIPAL, abattoirs ;
- Concernant la base de données relative à l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) : un établissement référencé STEF PAYS DE LOIRE (ex EFSO ex Frigoscandia) ;

Concernant la base de données des installations classées pour la protection de l'environnement : une installation référencée STEF LOGISTIQUE Pays de Loire.

Une copie des fiches de ces sites, activités, secteurs, installations, établissements... est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Est également demeurée jointe au Dossier d'Informations copie d'un extrait de la carte du site GEORISQUES concernant la commune de REZE zoomée sur le tènement foncier des Biens.

Les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de relater les fiches aux présentes compte tenu de leur qualité, qu'elles y ont eu accès dès avant ce jour et du fait qu'elles sont jointes au Dossier d'Informations

Une copie de ces éléments a été remise à l'Acquéreur dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît.

L'Acquéreur déclare et reconnaît avoir pris connaissance de ces rapports et fiches.

Enfin, il est ici précisé que ces documents (rapports, fiches et carte...) ne sont communiqués qu'à titre d'information et n'ont pas un caractère exhaustif. L'Acquéreur fera son affaire personnelle des informations qu'ils contiennent notamment en fonction de la situation des Biens qu'il déclare connaître parfaitement. Il déclare et reconnaît avoir pu et pouvoir consulter les sites internet de ces bases de données sus-énoncées pour obtenir de plus amples informations.

Consultation de la préfecture

Le Notaire Soussigné précise :

** que la préfecture a été interrogée concernant la question des installations classées pour la protection de l'environnement concernant les parcelles cadastrées section AL numéros 140, 142 et 145, le 22 octobre 2024 par courriel ;*

** que les services administratifs de la préfecture n'ont pas apporté d'éléments complémentaires à ceux visés au présent acte.*

Investigations Environnementales : Etudes environnementales, de pollution du sol et du sous-sol

Le Vendeur déclare que le Site des anciens abattoirs a fait l'objet d'investigations qui ont donné lieu à l'établissement par différents bureaux d'études de rapports à la suite de diagnostics, missions et études et ce dès avant son acquisition par le Vendeur mais aussi le cas échéant dans le cadre de l'acquisition par le Vendeur puis dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et enfin le cas échéant dans le cadre de la cession des Biens.

Une copie des rapports est demeurée jointe au Dossier d'Informations.

Le Notaire Soussigné attire l'attention de l'Acquéreur sur le fait que ces études, missions et diagnostics ont été réalisés pour certains à proximité des Biens et non sur leur tènement foncier et que d'autres ont pu être réalisés sur seulement partie des Biens.

Les Parties, et en particulier l'Acquéreur, reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné que ces études ont été réalisées en vue de la réalisation de projets tels que décrits dans lesdits rapports et qu'en conséquence en cas de réalisation d'un projet non identique à ceux y précisés, il convient de réaliser de nouvelles études notamment relatives à la pollution, l'état du sol et/ou du sous-sol ou des études complémentaires.

L'Acquéreur déclare avoir parfaitement conscience du fait qu'ils présentent une évaluation de l'état notamment des Biens établie sur la base de constats ponctuels et de données limitées, qui ne permettent pas de garantir ou qualifier de manière

exhaustive la qualité des sols, sous-sols et eaux souterraines au droit des Biens ainsi que les risques ou contraintes en découlant.

Le Vendeur ne garantit en aucune manière le contenu des différents documents intégrés dans le Dossier d'Informations.

Ces rapports ont été communiqués à l'Acquéreur dès avant ce jour, ce que ce dernier reconnaît.

L'Acquéreur déclare avoir été en mesure de se faire assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur le contenu de ces rapports et avoir bien noté les recommandations et prescriptions formulées.

Les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de relater ou viser plus longuement les rapports des études, missions et diagnostics ainsi que de les annexer aux présentes du fait qu'ils sont joints au Dossier d'Informations.

L'Acquéreur est autorisé à réaliser à ses frais toute étude concernant le sol et le sous-sol des Biens, dans les conditions indiquées aux présentes sous le titre AUTORISATIONS DONNEES PAR LE VENDEUR.

L'Acquéreur s'oblige à remettre au Vendeur notamment tout rapport de toute étude environnementale effectuée avant la signature de l'Acte de Vente.

Conformément à l'article 26.3 du Cahier des Prescriptions de Chantier de Bâtiment annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrains, « les terres provenant des fouilles et les gravats devront au maximum être réemployés sur site selon des plans de gestion établis pour chaque lot par le MAITRE D'OUVRAGE et pourront être contrôlés et soumis à un accord par NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT et/ou ses représentants. Les matériaux non réemployables devront être évacués dans les filières adaptées au fur et à mesure des travaux. La mise en dépôt de terres à l'intérieur de l'opération devra faire l'objet d'un accord écrit de NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT. »

Appareils à Pyralène

Aux termes de l'acte reçu par Maître DEVENYNS notaire à NANTES le 17 septembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES II, le 26 septembre 2013, volume 2013P, numéro 12065, contenant vente par la société VOILLET au profit de l'AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE de la parcelle cadastrée section AL numéro 145, il a été stipulé notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« EXISTENCE D'APPAREILS CONTENANT DU PYRALENE

Le VENDEUR déclare qu'il a existé sur le site des appareils contenant du pyralène, c'est-à-dire un produit identifié sous l'intitulé polychlorobiphényle, par abréviation PCB, qui est très toxique et persistant. Les molécules composant le PCB ont la propriété d'être un isolant électrique, un conducteur thermique et ininflammables.

Les parties sont averties des dispositions des articles R 543-20 et R 543-21 du code de l'environnement. Ces dispositions sont ci-après littéralement rapportées.

(...)»

Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte reçu par Maître Thierry THOMAS, Notaire à REZE, le 11 septembre 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTES II, le 14 septembre 2018 volume 2018P, numéro 13940, contenant vente par l'AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE à la société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, des parcelles cadastrées section AL numéros 142 et 145, la société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT a déclaré en avoir parfaitement pris connaissance et en faire son affaire personnelle.

Anciennes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement du Site des anciens abattoirs

Le Vendeur déclare avoir établi ci-après un descriptif des installations classées pour la protection de l'environnement exploitées sur le Site des anciens abattoirs situés à REZE (44), Rue du Seil.

Plus précisément, il résulte des investigations réalisées par le Vendeur que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement suivantes ont été exploitées sur ledit site, savoir :

Expl oitant administrat if	Statu t ICPE	Objet	Rubriq ue nomenclature	Da te arrêté / récépissé	Pa rcelle(s) cadastral e(s) exi stant en 2024
Ville de Nantes puis société VOILLET FRERES/S OCIETE VOILLET (Groupe BANCHER EAU)	Autor isation	Abatt oirs	Première classe : 1-1-a 84-2°, 114-bis 1°, 155-1°, 255-3°, 325-1°-a et 373 Deuxième classe : 339 et 400-1° Troisième classe : 177-2°, 255-3° et 361-1°	15 octobre 1969 et 11 juillet 1974	AL 140 à AL 145
FRIG OSCANDIA / Entrepôts et Transports Frigorifiques Français (et autres) / STEF	Autor isation et déclaration	Instal lation de réfrigération dans les entrepôts frigorifiques et atelier de charge d'accumulateurs	361 A- 1° et 3-1°	26 décembre 1980	AL 140
	Autor isation	Exten sion Entrepôts frigorifiques	361 A- 1°	12 janvier 1982	AL 140
Société Nantaise de Triperie	Décla ration	Triperie	400-2°	21 avril 1986	AL 142

Sont demeurées joins au Dossier d'Informations (dans les dossiers des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) :

- Une copie d'un plan émanant du dossier de l'installation classée pour la protection de l'environnement Abattoirs Municipaux (1969) afin de localiser cette installation classée ;

- Une copie d'un plan du dossier de l'installation classée pour la protection de l'environnement FROGOSCANDIA / Entrepôts et Transports Frigorifiques Français (1980) afin de localiser cette installation classée ;
- Une copie d'un plan du dossier de l'installation classée pour la protection de l'environnement FROGOSCANDIA / Entrepôts et Transports Frigorifiques Français (1982) afin de localiser cette installation classée ;
- Une copie d'un plan émanant du dossier de l'installation classée pour la protection de l'environnement Société Nantaise de Triperie afin de localiser cette installation classée.

A la connaissance du Vendeur, le site a donc accueilli les installations classées ou établissements dangereux, insalubres et incommodes suivants :

- Abattoirs municipaux : Ville de NANTES / Société VOILLET (BANCHEREAU)
- Ce site a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation de la Préfecture de la Loire-Atlantique en date du 15 octobre 1969, en vue de transférer les abattoirs municipaux au lieudit Basse-Ile commune de REZE-LES-NANTES, pour les rubriques suivantes :
 - 1-1-a : abattoir
 - 84-2° : Boyauderie (travail des boyaux frais)
 - 114-bis 1° : Chairs, cadavres, débris ou issues provenant de l'abattage des animaux (dépôts)
 - 155-1° : Dépôts de cornes, sabots et onglons à l'état vert
 - 255-3° : Dépôts de liquides inflammables de 2^{ème} catégorie
 - 325-1°-a : Dépôts d'os
 - 373 : Dépôts de sang non desséché
 - 339 : Dépôts de peaux fraîches
 - 400-1° : Triperies
 - 177-2° : Echaudoirs pour la préparation de parties d'animaux propres à l'alimentation
 - 361-1° : Etablissement faisant usage d'appareils de réfrigérations produisant plus de 3000fri/h
- Ce site a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation de la Préfecture Loire-Atlantique en date du 11 juillet 1974 modifiant l'arrêté du 15 octobre 1969, en vue notamment de prolonger de deux ans le délai pour l'ouverture de l'établissement ;
- Ce site a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux des 9 octobre 2000, 18 avril 2007 et 21 juin 2007 fixant des prescriptions spéciales relatives à la remise en état du site après cessation d'activité ;
- Par arrêté préfectoral du 23 décembre 2008, la société VOILLET a été mise en demeure de produire un mémoire sur l'état du site assorti de mesures de maîtrise des risques liés au sol, aux eaux souterraines et superficielles, sur la surveillance à créer et sur les limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol ;
- Par arrêté préfectoral n°2010/ICPE/005 du 12 avril 2010 de procédure de consignation à l'encontre de la société VOILLET (groupe Banchereau) d'un montant de 20000€ répondant aux mesures prescrites de dépollution des sols a été pris « suite à la pollution au PCB survenue sur ce site en avril 2007 » ;

- *Par arrêté préfectoral n°2017/ICPE/084 du 10 avril 2017, l'arrêté préfectoral du 12 avril 2010 a été abrogé par suite du rapport de la Direction Départementale de la Protection des Populations du 14 septembre 2016.*
- *Le récépissé de déclaration de cessation d'activité a été délivré à la société BANCHEREAU (ancienne Société VOILLET) le 22 septembre 2016.*
- *Entrepôts frigorifiques (initiaux et extension)*
- *Ce site a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation de la Préfecture Loire-Atlantique n°311 ENV/80 en date du 26 décembre 1980 à la société FRIGOSCANDIA en vue d'exploiter les installations suivantes :*
 - *Soumise à autorisation : installation de réfrigération utilisant un fluide toxique (ammoniac) dont la puissance absorbée est supérieure à 300 KW (N° 361-A-1° de la nomenclature) ;*
 - *Soumise à déclaration : atelier de charge d'accumulateurs, la puissance maximum du courant continu utilisable pour cette opérant étant supérieure à 2,5 KW (N° 361-A-1° de la nomenclature) ;*
- *Ce site a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation de la Préfecture Loire-Atlantique n°333/ENV/81 en date du 12 janvier 1982, au profit de la société FRIGOSCANDIA, en vue de l'extension de l'installation de réfrigération rangée sous le numéro 361-A-1° de la nomenclature qu'elle exploite dans ses entrepôts frigorifiques rue du Seil, dans la zone industrielle de REZE. L'autorisation d'extension avait été accordée notamment pour les installations suivantes :*
 - *mise en service d'un nouveau compresseur d'ammoniac d'une puissance utile de 98 kW dans la salle des machines, portant la puissance totale des installations de compression de 410 kW à 508 kW ;*
 - *création d'un atelier de charge d'accumulateur dont la puissance maximum du courant continu utilisable de 24,5 kW ;*
 - *création de deux chambres froides d'une capacité unitaire de 10 000 m3 régulées à -30°C ;*
 - *création d'un second tunnel de congélation identique à celui existant ;*
 - *création d'un quai ferroviaire sur la face sud de l'entrepôt.*
- *Ce site a fait l'objet d'un récépissé de déclaration de changement de raison sociale en date du 9 janvier 1984 (la société ENTREPOTS ET TRANSPORTS FRIGORIFIQUES FRIGOSCANDIA est devenue société ENTREPOTS ET TRANSPORTS FRIGORIFIQUES FRANÇAIS) suite à une déclaration du 2 janvier 1984. Etant ici précisé qu'il résulte de ce récépissé que « la modification de la puissance de la salle des machines n'entraîne aucun changement des arrêtés d'autorisation délivrés les 26 décembre 1980 et 12 janvier 1982 pour l'exploitation d'une installation de réfrigération située rue du Seil Z.I. à REZE » :*
- *Il résulte d'un courrier adressé par la société FRIGOSCANDIA à la préfecture que la société ENTREPOTS ET TRANSPORTS FRIGORIFIQUES FRANÇAIS a changé de raison sociale pour devenir la COMPAGNIE DES ENTREPOTS ET GARES FRIGORIFIQUES en 1987 puis société SA FRIGOSCANDIA en 1994 ;*

- *Ce site a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°38 ENV 98 en date du 22 avril 1998 contenant prescriptions complémentaires ;*
- *Ce site a fait l'objet d'un récépissé de déclaration relatif au changement d'exploitant en date du 30 avril 1998 (la société FRIGOSCANDIA a succédé à la société SA ENTREPOTS ET TRANSPORTS FRIGORIFIQUES FRANÇAIS) ;*
- *Ce site a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2000/ICPE/163 en date du 6 juillet 2000 ;*
- *Il a été adressé par la préfecture un courrier en date du 24 octobre 2000 à la société FRIGOSCANDIA relatif aux transformateurs ; lequel courrier vaut accusé de réception de déclaration ainsi qu'il y est indiqué ;*
- *Ce site a fait l'objet d'un récépissé de déclaration relatif au changement d'exploitant en date du 21 décembre 2000 (la société SAS ENTREPOTS ET FRIGORIFIQUES DU SUD-OUEST a succédé à la société FRIGOSCANDIA) ;*
- *Il a été adressé à la préfecture un courrier en date du 20 janvier 2004 afin de régulariser certaines activités sur le site de REZE pour la société ENTREPOTS ET FRIGORIFIQUES DU SUD-OUEST (EFSO) ;*
- *Il a été adressé à la préfecture un courrier en 2005 afin de demander l'autorisation d'exploitation sous le régime de la déclaration un ou des condensateurs évaporatif (rubrique n°2921.2 installation de refroidissement par dispersion d'eau dans le flux d'air sur le site de REZE pour la société ENTREPOTS ET FRIGORIFIQUES DU SUD-OUEST (EFSO) ;*
- *Ce site a fait l'objet d'un arrêté de réception de bénéfice d'antériorité le 28 septembre 2005 pour la rubrique 2921-2 ;*
- *Ce site a fait l'objet d'un récépissé de déclaration relatif au changement d'exploitant en date du 25 février 2008 (la société SAS STEF PAYS DE LOIRE a succédé à la société ENTREPOTS ET FRIGORIFIQUES DU SUD-OUEST) ;*
- *La cessation d'activité a été notifiée à la préfecture de la Loire-Atlantique à la société STEF par courrier du 28 septembre 2009 ; suite à l'arrêt définitif d'activité le 31 décembre 2009. Etant ici précisé qu'il résulte de ce courrier notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait :*

« Conformément à l'article 512-74 du livre V de la partie réglementaire du Code de l'Environnement, nous portons à votre connaissance que nous programmons la cessation d'activités de l'entrepôt frigorifique STEF PAYS DE LOIRE que nous exploitons — Z.I. Atout Sud — 25, boulevard Victor Schoelcher — 44000 REZÉ, le 31 décembre 2009.

Cet établissement dont l'activité consiste en un entrepôt frigorifique relève des rubriques 1136.Bb, 1180.1, 1510.2, 2220.1, 2221.1, 2920.1a, 2920.2b, 2921-2, et 2925 de la nomenclature des installations classées.

Nous allons procéder aux opérations d'arrêt et de désarmement des installations frigorifiques et électriques afin que ne subsiste sur l'établissement aucun risque d'accident et/ou de pollution vis-à-vis de l'environnement (voir annexe ci-après). Ces opérations seront réalisées au cours du mois de janvier 2010.

L'établissement ainsi désarmé, sera rendu à son propriétaire pour une

utilisation d'activité industrielle.

(...) »

- La préfecture a adressé un courrier à la société STEF en date du 2 décembre 2022 concernant la cessation d'activité ;
- A la connaissance du Vendeur, la cessation d'activité n'a pas été actée par le préfet.
- Triperie : Société Nantaise de Triperie
- Ce site a fait l'objet d'un récépissé de déclaration en date du 21 avril 1986, en vue d'exploiter une installation de triperie, sous la rubrique 400-2° ;
- A la connaissance du Vendeur, la cessation d'activité n'a pas été actée par le préfet.

Une copie des dossiers de ces installations classées est demeurée jointe au Dossier d'informations.

Il en résulte que, selon les informations à disposition du Vendeur, toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement exploitées sur le Site des anciens abattoirs n'ont pas fait l'objet d'une cessation d'activité conforme à la réglementation applicable. Malgré les démarches réalisées afin d'avoir la meilleure connaissance possible des procédures de cessation d'activité réalisées par les derniers exploitants des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement exploitées sur le Site des anciens abattoirs, et eu égard à l'historique et la complexité industrielles dudit Site, le Vendeur ne peut pas confirmer que les procédures de cessation d'activité des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ont bien été menées à leur terme, conformément à la réglementation. L'Acquéreur s'en déclare parfaitement informé et en fait son affaire.

Compte tenu de leurs qualités respectives, les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de relater ou viser plus longuement ou d'annexer aux présentes +les dossiers de ces installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que de relater plus longuement aux présentes les documents ci-dessus visés, elles déclarent vouloir s'y référer.

Le Vendeur déclare, conformément à l'article L514-20 du Code de l'environnement, avoir informé par écrit l'Acquéreur de l'exploitation par le passé des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement, ainsi que des éventuels dangers et/ou inconvénients qu'il connaît (par la remise notamment des rapports des Investigations environnementales), ce que l'Acquéreur reconnaît.

Le Vendeur déclare avoir informé par écrit l'Acquéreur de l'exploitation par le passé de la ou des installations classées pour la protection de l'environnement soumise(s) à déclaration, ainsi que des éventuels dangers et/ou inconvénients qu'il connaît (par la remise notamment des rapports des Investigations environnementales) ce que l'Acquéreur reconnaît.

Le Vendeur s'engage à actualiser les informations relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement d'ici la signature de l'Acte Vente, selon les nouvelles données disponibles.

Le Notaire Soussigné précise que ni l'état hypothécaire ni les documents d'urbanisme obtenus ne révèlent l'existence de servitude d'utilité publique instituée dans le cadre des articles L.515-8 et suivants du Code de l'environnement.

Le Vendeur déclare ne pas avoir reçu du Préfet de notification d'un arrêté instituant une telle servitude.

Installation classée pour la protection de l'environnement relative à la

Plateforme

Le Vendeur déclare que des installations classées pour la protection de l'environnement sont ou seront exploitées sur le tènement foncier du Site des anciens abattoirs et plus précisément sur partie de la parcelle cadastrée section AL numéro 142 à savoir la Plateforme.

Ces installations relèvent du régime de l'enregistrement et a fait l'objet de l'arrêté n°2024/BPEF/125 en date du 11 octobre 2024 modifiant l'arrêté n°2019/BPEF/072 du 17 juillet 2019 délivré par la préfecture de la Loire-Atlantique susvisé suite à un dossier déposé par la société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT.

La Plateforme relève des rubriques de la nomenclature des installations classées suivantes :

Rubr	Désignation des activités	Grandeur	Ré
2517-1	Station de transit, regroupement ou tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes autres que ceux visés par d'autres rubriques. La superficie de l'aire de transit étant supérieure à 10 000 m ²	Superficie maximale de la plateforme est de 26 000 m ² .	E*
2515-1-b	Installations de broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, lavage, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes, en vue de la production de matériaux destinés à une utilisation, à l'exclusion de celles classées au titre d'une autre rubrique ou de la sous-rubrique 2515-2. La puissance maximale de l'ensemble des machines fixes pouvant concourir simultanément au fonctionnement de l'installation,	Installation de concassage et de criblage d'une puissance inférieure à 200 kW fonctionnant par campagnes ponctuelles (quelques jours à 4 semaines maximum) pour une fréquence de l'ordre de 1 à 2 fois par an maximum.	D

Une copie de l'arrêté préfectoral est demeurée jointe dans le Dossier d'Informations.

A ce sujet, le Vendeur précise ne pas avoir reçu de la part du Préfet de prescriptions complémentaires que celles indiquées dans l'arrêté préfectoral.

Le Notaire Soussigné précise que ni l'état hypothécaire ni les documents d'urbanisme obtenus ne révèlent l'existence de servitude d'utilité publique instituée dans le cadre des articles L.515-8 et suivants du Code de l'environnement.

Le Vendeur déclare ne pas avoir reçu du Préfet de notification d'un arrêté instituant une telle servitude.

Les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de

relater plus longuement aux présentes les documents se rapportant à cette Installation Classée pour la Protection de l'Environnement compte tenu du fait qu'ils sont joints au Dossier d'Informations.

Convention des Parties du fait de l'état environnemental des Biens

La destination des Biens prise en compte par les Parties au sens du présent article SITUATION ENVIRONNEMENTALE, notamment pour l'application de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, 3^e alinéa, correspond à des types d'usages résidentiel et tertiaire, selon les précisions et sous les réserves fixées dans le rapport intitulé « Note de fin de travaux de gestion des terres polluées et analyse des risques résiduels » réalisé par la société GINGER BURGEAP (rapport LB2700270 / 1112216-03 du 21 novembre 2024).

En conséquence notamment de ce qui précède, sous réserve (i) des travaux visés sous le titre Etat des Biens, (ii) le cas échéant de dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement d'ordre public contraires, l'Acquéreur, au jour de l'Acte de Vente :

- déclarera avoir une parfaite connaissance du contenu des rapports suivant les Investigations Environnementales réalisées intégrés au Dossier d'Informations et pour s'être entouré en tant que de besoin de professionnels compétents en pareille matière afin d'être parfaitement éclairé sur leur contenu et, le cas échéant, sur les investigations ou mesures à réaliser ;

- fera son affaire personnelle et exclusive sans aucun recours contre le Vendeur d'éventuelles inexactitudes ou insuffisances aussi importantes soient-elles des Investigations Environnementales dont les rapports sont joints au Dossier d'informations concernant la situation des Biens ;

- s'engagera à se conformer aux précautions, servitudes, restrictions d'usage... figurant aux présentes ou/et dans les rapports des Investigations Environnementales ainsi qu'à toutes celles émises par son bureau d'étude ;

- supportera seul tous les frais, coûts et charges afférant aux précautions, servitudes et restrictions d'usage ;

- s'obligera à fournir aux autorités administratives compétentes toutes informations et documentations nécessaires à la conservation de la mémoire de toute pollution résiduelle des Biens ;

- déclarera se satisfaire de l'information fournie quant à l'état environnemental des Biens ;

- déclarera être parfaitement informé de l'état environnemental des Biens ;

- fera son affaire personnelle de la situation des Biens au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sans recours contre le Vendeur ;

- fera son affaire personnelle à ses risques de la nature et de l'état du sol et du sous-sol ainsi que de leur situation environnementale ;

- prendra les Biens en l'état, nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicables ; l'Acquéreur étant seul responsable de la prise en charge, matérielle et financière, de l'ensemble des éventuelles contraintes liées à l'état environnemental des Biens et de leur voisinage, y compris la gestion de toutes les terres et matériaux excavés (inertes et non inertes, quelles que soient leurs caractéristiques de dangerosité), sur site ou hors site ;

- renoncera irrévocablement à tout recours contre le Vendeur au titre de la situation environnementale des Biens sur le fondement des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit, par exemple pour des retards de chantier, ou à la réalisation de toutes mesures ayant pour cause ou pour origine l'état environnemental du sol, du sous-sol ainsi que des eaux et du gaz du sol au droit des Biens, la présence de déchets, d'infrastructures diverses, de remblais, ou l'état des bâtiments ou des constructions le cas échéant et notamment en cas de découverte

d'une quelconque pollution postérieurement à l'Acte de Vente même si cette dernière a une origine antérieure à l'Acte de Vente;

- renoncera, d'une manière générale, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à tout recours ainsi qu'à toute réclamation et action contentieuse de quelque nature que ce soit fondée sur la situation environnementale, à l'encontre du Vendeur ;

- garantira le Vendeur qu'il se substituera ou indemniserà ce dernier au cas où il serait recherché par un tiers (en ce compris l'administration, des voisins, les futurs occupants des Biens, etc.) de ce fait ;

- en cas de changement d'usage du tènement foncier des Biens, sera seul responsable de leur compatibilité environnementale et sanitaire avec l'usage futur à l'issue de la réalisation de tout projet. Toute modification de l'usage des Biens par rapport à son usage actuel sera subordonnée à la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine d'une telle modification, d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément aux réglementations et méthodologies applicables ;

- supportera seul toutes les obligations, de quelque nature que ce soit, toutes les responsabilités résultant des travaux entrepris sous sa maîtrise d'ouvrage et de sa qualité de propriétaire et en conséquence fera son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité, de la réalisation de toutes mesures [en ce compris : études, mesures de mise en conformité, de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives (en particulier, les fondations, canalisations ou autres ouvrages/réseaux enterrés, systèmes de ventilation...), travaux de remise en état, végétation adaptée à la situation environnementale des Biens etc.] qui pourraient s'avérer ou qui s'avéreraient nécessaires pour mettre l'état des sols en compatibilité avec d'une part, la protection des intérêts mentionnées à l'article L.511-I et, le cas échéant, à l'article L.211-I du code de l'environnement et, d'autre part, le ou les usages futurs envisagés pour les Biens du fait de l'état environnemental du sol, du sous-sol ainsi que des eaux au droit des Biens, de la présence de déchets ou de l'état des bâtiments et constructions y compris en cas d'impact hors site ;

- prendra en charge et assumera la totalité des coûts directs ou indirects relatifs aux travaux de réhabilitation du site ou liés à la pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines.

En outre, au vu de l'état environnemental des Biens, à la demande du Vendeur, l'Acquéreur s'engage à se conformer également aux précautions et restrictions d'usage ci-après résultant de l'Analyse des Risques Résiduels :

«

☐ *Recommandations*

Les recommandations principales sont rappelées ci-après au regard des différentes variables qui influent sur les niveaux de risques estimés :

• réalisation d'une seconde campagne sur les gaz des sols, a minima au droit des futurs ilots destinés accueillir des établissements sensibles, dans des conditions météorologiques différentes de la 1^{ère} campagne, pour intégration à une ARR spécifique ;

• recouvrement systématique des sols en place ;

• substitution des sols des jardins potagers sur 1 m ;

• pose des canalisations d'eau potable dans des sablons sains ;

• absence d'usage projeté de la nappe ;

• poursuite de la surveillance de la qualité des eaux souterraines sur le périmètre de la phase 1a, durant toute la phase d'aménagement de la ZAC Basse Ile.

Ces conclusions ne sont valables que pour les conditions précisées ci-dessus. Dans tous les cas, l'ARR devra être mise à jour en cas de modification des hypothèses d'aménagement retenues, voire réalisée à l'échelle des ilots, en cas de modification du

mode constructif, ou du taux de ventilation par exemple.

Par ailleurs, afin de garantir la compatibilité du projet avec l'état des milieux (métaux et traces résiduelles de polluants organiques) et dans le but de conserver la mémoire de la pollution résiduelle du site, il est recommandé la mise en œuvre de restrictions d'usage, sous la forme par exemple de servitudes d'utilité publique. Celles-ci devront lister les usages autorisés et interdits, et indiquer les caractéristiques d'aménagement considérées dans la présente étude, notamment concernant le recouvrement systématique des sols, l'interdiction d'usage de la nappe sans étude préalable complémentaire, la pose de canalisations d'eau potable, les ouvrages d'infiltration d'eaux pluviales, la culture de végétaux comestibles.

Nous recommandons de transmettre ce rapport aux opérateurs des lots à aménager. »

Est demeurée jointe au Dossier d'informations copie du rapport dénommé Restrictions d'usages à inscrire dans les promesses de vente des lots privés de la ZAC Pirmil - Les Isles - Secteur Basse-Ile / Phase 1, à Rezé (44) (rapport n° LB2700270 / 1122134-02 en date du 12 Décembre 2024). Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

«

Dans le cadre de la rédaction des clauses environnementales des promesses de vente entre NMA et les acquéreurs des différents lots privés, NMA souhaite lister l'ensemble des restrictions d'usage, sur la base de l'état actuel connu de la qualité du sous-sol, vis-à-vis du projet.

Le présent rapport ne constitue pas un projet de prescriptions en vue de l'instauration de servitudes d'utilité publique au droit du périmètre 1A de la ZAC Pirmil-les Isles, mais un document listant l'ensemble des restrictions d'usage à destination de NMA.

[...]

Contenu des restrictions

[...]

Les prescriptions applicables

Les prescriptions suivantes sont applicables :

Prescription n°1 : un recouvrement doit être assuré sur la totalité des parcelles (a minima 30 cm de terres végétales saines après tassement, enrobé, dalle béton, allées en arène granitique, pavés enherbés, pavés/dalles sur sable, etc.), afin d'éliminer tout risque lié à l'envol de poussières et l'inhalation/ingestion de poussières et de sols. Il ne devra pas être porté atteinte à cette couverture des sols. Toute intervention sur le sol ou le sous-sol ne sera, en conséquence, autorisée qu'à la condition que :*

** la couverture initiale soit restaurée dans son intégralité ou qu'un recouvrement d'un niveau au moins équivalent soit mis en place ;*

** les terres situées sous cette couverture soient traitées dans des filières dûment autorisées à cet effet après caractérisation analytique.*

Cette prescription pourra toutefois être réévaluée dans le cadre d'une ARR spécifique à chaque lot concerné.

Prescription n°2 : concernant les ouvrages d'infiltration ou transit d'eau pluviale, ceux-ci doivent également être recouverts a minima par 30 cm de terre végétales saines après tassement selon les règles de l'art.*

Prescription n°3 : la culture de légumes ou de fruits en pleine terre est autorisée sous réserve d'un apport de terres saines sur a minima 1 m d'épaisseur après tassement selon les règles de l'art. En cas de plantation d'arbres fruitiers, des fosses de 1,5 m de profondeur devront être réalisées avec un apport de terres saines.*

Prescription n°4 : les conduites d'alimentation en eau potable seront mises en place dans des sablons propres. Les canalisations de plus de 100 mm de diamètre seront en fonte ou en matériaux anti-perméation.

Prescription n°5 : au regard des incertitudes demeurant sur la qualité des eaux souterraines au droit du site, tout pompage et toute utilisation des eaux de la nappe sont interdits au droit des parcelles concernées. La réalisation de forages est interdite sauf pour mettre en place de nouveaux ouvrages de surveillance des eaux souterraines. En fonction des résultats du suivi de sa qualité et d'une étude hydrogéologique spécifique, ces interdictions pourront être levées sur demande justifiée.

Prescription n°6 : s'agissant d'interventions ne remettant pas en cause l'usage du terrain, les sols et les matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site, sous réserve de leur compatibilité avec les valeurs seuils du Plan de gestion générique (cf. extrait en annexe 3). A défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté.

Prescription n°7 : l'accès aux piézomètres et piézairs visés par le programme de surveillance instauré par NMA (voir annexe 2), devra être assuré à tout moment à NMA ou à toute personne mandatée par ceux-ci, durant toute la phase de travaux de la phase 1 de la ZAC, ainsi que sur une durée minimale de 4 ans post-travaux. En cas de détérioration/destruction d'un de ces ouvrages, son remplacement équivalent devra être entrepris, après concertation de NMA qui devra en être informé dans les meilleurs délais.

Prescription n°8 : les présentes restrictions d'usage ainsi que tous les éléments qu'elles comportent, ne pourront être levées que par suite de la suppression des causes les ayant rendues nécessaires ou par une étude sanitaire réalisée par un bureau d'études spécialisé et certifié en sites et sols pollués confirmant que les teneurs résiduelles du site sont compatibles avec l'usage envisagé.

Prescription n°9 : le propriétaire devra garder en mémoire l'historique et la qualité du sous-sol du site, et assurer sa surveillance et son maintien en état de manière à préserver la santé des usagers.

Prescription n°10 : en cas de cession ou de mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de tout ou partie des terrains de la zone concernée, le propriétaire s'engage à informer par écrit à tout occupant ou usager, les prescriptions dont elle est grevée, en obligeant expressément ledit occupant ou usager à les respecter en lieu et place.

** La qualité des terres de recouvrement devra être conforme aux seuils de catégorie A, définis dans le plan de gestion générique (cf. extrait en annexe 3). »*

Compte tenu qu'il est joint dans le Dossier d'Informations, les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné de le relater aux présentes ; elles déclarent vouloir s'y référer.

Le Vendeur précise que ledit rapport sera le cas échéant mis à jour d'ici l'Acte de Vente. Dans cette hypothèse, une copie du rapport modifié sera joint dans le Dossier d'Informations.

L'Acquéreur déclare et reconnaît avoir pris connaissance de l'Analyse des Risques Résiduels.

Le Vendeur déclare qu'il appartiendra à l'Acquéreur dans le cadre de son Projet et plus précisément :

- d'une part dans le cadre de son dossier de permis de construire de fournir une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ;

- d'autre part de respecter et mettre en œuvre les restrictions d'usage à établir de son bureau d'étude certifié dans le domaine des sites pollués ou équivalent.

Le Vendeur précise qu'il assure un suivi des eaux souterraines au moins pendant les travaux.

Par suite, il maintiendra le cas échéant des ouvrages (piézomètres et piezairs) sur le périmètre de Basse-Ile.

Sont demeurés joints au Dossier d'Informations :

- une cartographie de l'emplacement actuel des piézomètres et des piezairs ;*
- un fichier précisant les coordonnées géographiques (système de référence RGF93/cc47) de chacun des ouvrages.*

Par suite, pour les piézomètres ou les piezair situés sur un ilot :

le ou les ouvrages seront déplacés sur le domaine public, une fois les travaux d'espace public suffisamment avancés de sorte de ne pas dégrader ces ouvrages. La nouvelle implantation des ouvrages devra alors être validée par le bureau d'études environnemental spécialisé sites et sols pollués du Vendeur.

Si un tel ouvrage est situé sur les Biens, le Vendeur le déplacera entre ce jour et l'Acte de Vente.

Les précautions et restrictions d'usage ci-dessus pourront être modifiées par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et après examen des mesures garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des modifications projetées.

L'Acquéreur se déclare parfaitement informé du fait que ces précautions et restrictions d'usage :

- pourront être ajustées dans l'Acte Authentique de Vente, au vu d'éventuelles nouvelles informations ;*
- pourront le cas échéant, faire l'objet d'une retranscription administrative dans une perspective de conservation de la mémoire, par exemple via l'institution de servitudes d'utilité publique, l'adoption d'un secteur d'information sur les sols ou la mise en ligne d'une fiche ex-BASOL.*

Ces engagements, précautions et restrictions d'usage s'appliqueront à tous les propriétaires et ayants droit ou ayants-cause successifs, à tout locataire ou occupant à quelque titre que ce soit.

Enfin, l'Acquéreur s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, la gestion jusqu'à l'élimination des déchets (tant d'un point de vue matériel que financier) qu'ils soient les siens, ceux du Vendeur et de précédents propriétaires, ceux d'anciens locataires ou occupants, ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver dans le tréfonds ou sur le tènement foncier des Biens ainsi que de ceux de tout intervenant dans le cadre de construction du nouvel Ensemble

Immobilier. »

Déclarations du bailleur :

Le **Bailleur** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

L'Opérateur en fera son affaire personnelle en fonction de la situation du Terrain objet des présentes qu'il déclare connaître parfaitement.

Il pourra consulter les sites internet sus énoncés pour obtenir de plus amples informations.

AUTRES DISPOSITIONS

Responsabilité environnementale

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

Absence de mines ou carrières

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance aucune mine ou carrière n'a été exploitée dans le tréfonds des Biens, de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Code Minier ci-après relatées :

"Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article."

Bruit - Secteurs de nuisance sonores - Proximité de voies de communication

Le Notaire Soussigné et le Bailleur rappellent à l'Opérateur que le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain contient des éléments relatifs aux nuisances sonores et aux bruits et notamment différentes cartes instituant des zonages.

L'Opérateur déclare vouloir se référer à ces documents dont il a pu prendre connaissance dès avant ce jour et en faire son affaire personnelle dans le cadre du Projet.

A cet égard, le Notaire Soussigné a attiré l'attention de l'Opérateur sur la situation du tènement foncier par rapport à la rue de l'Abbé Grégoire et au Boulevard

Victor Schoelcher à savoir leur proximité immédiate.

Compte tenu de leur qualité, les Parties se dispensent et dispensent expressément le Notaire Soussigné d'y faire mention aux présentes plus précisément.

Plan de gêne sonore

A titre d'information, il est ici précisé qu'un nouveau plan de gêne sonore de l'aérodrome de NANTES ATLANTIQUE a été approuvé par un arrêté du préfet de Loire Atlantique en date du 20 mai 2019, avec une entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2019.

Ce plan concerne les communes de BOUGUENAIS, NANTES, REZE, SAINT AIGNAN GRANDLIEU et SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU.

A ce titre est annexée aux présentes la carte du plan.

Des informations complémentaires peuvent être obtenues sur les sites :

<https://www.nantes.aeroport.fr/fr/nuisances-sonores>

<https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Grands-projets/Aeroport-Nantes-Atlantique/Plan-de-gene-sonore-PGS-Nantes-Atlantique/PGS-2019-Nantes-Atlantique>

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Son usage entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (habitation ou habitation et professionnel), les précisions prévues par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme sont ici rapportées :

- L'immeuble se trouve actuellement dans une zone **D** :
 - Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
 - La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
 - Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
 - Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.
- Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

Le document visé par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme, *via PREVENTIMMO*, est annexé.

Proximité des nouvelles voies du tramway

Le Bailleur déclare que le Terrain sera situé à proximité des nouvelles voies du tramway.

Par suite, l'Opérateur s'engage à se soumettre aux contraintes déterminées, par tout établissement ayant la propriété, la gestion ou l'exploitation du tènement foncier sur lequel seront situées les voies du tramway et notamment aux prescriptions en matière de sécurité.

L'Opérateur déclare faire son affaire personnelle de cette situation et de ses contraintes notamment sur son chantier dans le cadre de son Projet, le tout sans recours contre le Bailleur.

Le Bailleur précise qu'à titre prévisionnel :

- les travaux relatifs aux nouvelles voies de tramway sur le Boulevard Schoelcher se déroulement à compter du 1^{er} semestre 2025 jusqu'à l'été 2027 ;
- ce seront des travaux de gestionnaires réseaux, de travaux sous maîtrise d'ouvrage de Nantes Métropole Aménagement pour le réaménagement du boulevard, et de travaux sous maîtrise d'ouvrage Semitan pour la réalisation des nouvelles lignes de tramway.

Proximité des voies ferroviaires

Le Bailleur déclare que le tènement foncier est situé à proximité de voies ferroviaires.

En conséquence, l'Opérateur s'engage, si le tènement foncier devait être concerné, à se soumettre aux contraintes déterminées par l'établissement SNCF RESEAU pour les terrains situés à proximité du domaine public ferroviaire et notamment aux prescriptions générales en matière de sécurité ferroviaire visant à garantir le maintien de l'exploitation ferroviaire avec sécurité et sans perturbation inopinée du trafic.

Etant ici rappelé que préalablement au démarrage des travaux afférents à une opération particulière de construction ou d'aménagement aux abords du chemin de fer, il convient de faire établir, si le tènement foncier devait être concerné, la notice particulière de sécurité ferroviaire (NPSF) qui est le document rassemblant les exigences que la SNCF veut voir prendre en compte par le ou les entrepreneurs en matière de sécurité ferroviaire.

Demeurent joints au Dossier d'Informations :

- le référentiel de prescriptions relatif aux Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) ;
- Des tableaux de détermination du cas de position d'une grue et de fiches d'instruction).

L'Opérateur déclare avoir une parfaite connaissance de ces notices et déclare prendre l'engagement pour lui et ses ayants cause et ayants droit de s'y conformer strictement ou à tout document ultérieur établi par la SNCF si le tènement foncier des Biens devait être concerné.

L'Opérateur déclare faire son affaire personnelle de cette situation et de ses éventuelles contraintes notamment sur le Projet, le tout sans recours contre le Bailleur.

Proximité de secteurs d'activités

Le Notaire Soussigné a spécialement informé les Parties notamment, savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du code civil :

« Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L.311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux

règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal. »

- Des dispositions de l'article L311-1-1 du code rural et de la pêche maritime :

" La responsabilité prévue au premier alinéa de l'article 1253 du code civil n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités agricoles existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions, dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal ou dans des conditions qui résultent de la mise en conformité de l'exercice de ces activités aux lois et aux règlements ou sans modification substantielle de leur nature ou de leur intensité."

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal" lequel doit, sous réserve de décision judiciaire, pour être qualifié comme tel consistait en un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassait les activités normales attendues de la part du voisinage.

L'Opérateur reconnaît avoir été informé de cette réglementation et réalisera en tant que de besoin toutes investigations complémentaires qu'il souhaiterait à ce sujet.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'état des risques et pollutions délivré via PREVENTIMMO, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Il en résulte notamment que le Terrain est concerné par un plan de prévention naturel révisé en date du 31 mars 2014 pour lequel le Terrain est concerné par des prescriptions de travaux.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

L'Opérateur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols, établi selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE, délivré, à titre informatif, via PREVENTIMMO, est annexé aux présentes.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le Terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- **Les zones d'exposition faible**, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'exposition faible.

Une synthèse du risque argiles avec copie de la cartographie, via PREVENTIMMO, est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées, via PREVENTIMMO :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (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 (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie du rapport GEORISQUES, via PREVENTIMMO, est annexée.

CONVENTIONS DES PARTIES RELATIVES AUX RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

L'Opérateur reconnaît :

- faire son affaire personnelle de la présence passée des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour faire les investigations nécessaires sur le Terrain et pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux, géotechniques, archéologiques et techniques mis à sa disposition dans le Dossier d'Informations et visés ci-dessus ;
- faire son affaire personnelle et à ses frais de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines des Biens ;
- prendre à sa charge les coûts de traitement environnementale et sanitaire des sols et du sous-sol prévus dans le cadre de ses travaux, le tout sans aucun recours de sa part ni de la part de ses ayant-droits contre le Bailleur à ce sujet, quelle que soit la nature et l'ampleur des pollutions qui pourraient être découvertes ;
- prendre à sa charge les coûts afférents à la découverte dans les sols et du sous-sol de contraintes géotechniques, le tout sans aucun recours de sa part ni de la part de ses ayant-droits contre le Bailleur à ce sujet.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 18 octobre 2024 et arrêté à la date du 16 octobre 2024, renouvelé par un état délivré le [+++] 2025 et arrêté à la date du [+++] 2025, du chef du précédent propriétaire, ne révèle aucune inscription.

Le **Bailleur** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

PARTIE 2. BAIL REEL SOLIDAIRE LIANT L'OFS A L'UTILISATEUR

L'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation (modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022) dispose que :

« Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.

Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre. »

Ainsi la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers entre l'Opérateur et le Preneur-Utilisateur (également Accédants) emportera une cession partielle des droits de l'Opérateur dont il dispose aux termes des présentes et opérera par ailleurs la création d'une nouvelle relation directe et individuelle entre l'OFS et l'accédant au titre du présent BRS.

Les dispositions visées ci-après sont relatives à cette nouvelle période et s'appliqueront vis-à-vis de tous les accédants de Droits Réels Immobiliers, conformément aux dispositions de l'article L255-3 précité.

Ainsi, l'accédant de Droits Réels Immobiliers deviendra automatiquement titulaire d'un BRS portant sur les Droits Réels Immobiliers dont il aura réalisé l'acquisition auprès de l'OPERATEUR.

PREAMBULE

Il est ici rappelé les conditions d'éligibilité des accédants BRS qui seront visées aux termes de l'acte emportant cession de Droits Réels Immobiliers entre l'opérateur et l'accédant BRS.

Critère d'éligibilité du Preneur - Agrément

Les Utilisateurs doivent être agréés par l'OFS dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10 et L. 255-10-1 et L. 255-11 et L. 255-11-1 du CCH et selon les conditions fixées à [l'article 7 du règlement de fonctionnement de l'OFS](#).

A cet égard, il est ici rappelé les termes de l'article 7 précité dans sa version du règlement mise à jour par décision du Conseil d'Administration du **17 mai 2024** :

« Article 7 – Agrément des preneurs personnes physiques »

Agrément des premiers preneurs

Le porteur du projet, qui assure la commercialisation d'un programme de logements en BRS qui a fait l'objet d'un agrément en application des dispositions de l'article 6 ci-dessus, adresse au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément des preneurs.

Comme indiqué à l'article 2 du présent règlement, le conseil d'administration délègue au directeur général la décision d'agrément.

L'OFS s'assure que chaque preneur présenté par le porteur du projet satisfait aux obligations définies par le CCH et aux dispositions du présent règlement.

Les plafonds de ressources pris en compte pour la vérification de l'éligibilité des ménages au dispositif sont ceux définis en annexe au présent règlement.

Le dossier de demande d'agrément comporte, pour chaque preneur, les éléments suivants :

- Fiche de synthèse (ou fiche de candidature ou fiche de renseignement selon modèle fourni par la collectivité ou à défaut par l'OFS)
- Contrat de réservation et plan du lot
- Pièce(s) d'identité(s) de la personne seule ou des adultes composant le ménage (CNI ou passeport)
- Avis d'imposition N-2
- En cas d'enfant(s) : livret de famille
- En cas de personne seule séparée :
 - o Divorce : livret de famille avec mention de divorce ou jugement de divorce, à défaut (si divorce non prononcé) : attestation sur l'honneur
 - o Rupture de pacs : justificatif de l'enregistrement de la rupture de pacs en mairie, tribunal ou notaire si reçu ou à défaut attestation sur l'honneur
- En cas de situation de handicap, copie de la carte mobilité inclusion.

Pour les projets situés sur le territoire de Nantes Métropole, conformément aux dispositions du PLH, il est demandé à chaque preneur de justifier également de son éligibilité au dispositif au regard de ses revenus N-1. En cas d'impossibilité de produire l'avis d'imposition N-1, le preneur fournit à l'opérateur les bulletins de salaire ou tout autre justificatif permettant d'apprécier ses revenus. Un contrôle pourra être exercé a posteriori lorsque l'avis d'imposition sera disponible.

Pour les projets situés sur les territoires de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglomération, la délivrance des agréments a lieu après validation des dossiers par les EPCI.

Le conseil d'administration est régulièrement tenu informé des agréments délivrés par le directeur général et du profil des acquéreurs.

Après délivrance de la décision d'agrément par le directeur général, le conseil d'administration d'Atlantique Accession Solidaire approuve l'admission des ménages agréés en tant qu'associés de la société, conformément à l'article 17 des statuts.

Conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'OFS intervient à l'acte contenant cession des droits réels immobiliers entre l'opérateur et le preneur pour constater le transfert du BRS au profit du preneur. L'OFS est représenté audit acte par son directeur général, qui dispose de toute faculté de subdélégation pour la signature. »

Agrément des preneurs successifs

Le preneur personne physique, titulaire d'un bail réel solidaire, qui souhaite revendre son logement, adresse au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément du nouveau bénéficiaire selon le processus et les modalités définis à l'article 9 du présent règlement.

Comme indiqué à l'article 2 du présent règlement, le conseil d'administration délègue au directeur général la décision d'agrément. L'OFS s'assure que le cessionnaire satisfait aux obligations définies par le CCH, aux dispositions du présent règlement et aux règles fixées, le cas échéant, par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides ».

Il est également rappelé les termes de l'article 9 du règlement de fonctionnement de l'OFS qui définit les conditions de revente des droits réels immobiliers attachés à un logement BRS par un Preneur :

« Article 9 – Conditions de revente des droits réels immobiliers attachés à un logement par un preneur

Le propriétaire d'un logement en BRS peut revendre les droits réels immobiliers attachés à son logement dans les conditions de l'article L.255-10 du CCH, sous réserve de l'agrément du nouvel acquéreur par l'OFS.

Processus d'agrément

Le propriétaire, titulaire du bail réel solidaire, qui souhaite revendre son logement, prend contact préalablement avec les services d'Atlantique Accession Solidaire afin que ceux-ci lui communiquent :

- le prix de vente plafond déterminé selon les modalités définies ci-après et rappelées dans le bail ;*
- les critères d'éligibilité au dispositif du BRS ;*
- le modèle d'offre de cession comportant les mentions légales définies à l'article L.255-10 du CCH.*

Le propriétaire vendeur vérifie que le nouvel acquéreur entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, tels que résultant des dispositions de l'article L.255-2 du CCH, du présent règlement et des règles fixées le cas échéant par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.

Le propriétaire vendeur adresse ensuite au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément du nouveau bénéficiaire.

Cette demande comporte les documents suivants, relatifs au nouveau bénéficiaire :

- Pièce(s) d'identité(s) de la personne seule ou des adultes composant le ménage (CNI ou passeport)*
- Avis d'imposition N-2*
- Si le logement se situe dans Nantes Métropole, l'avis d'imposition N-1 ou, s'il n'est pas encore disponible, les bulletins de salaire ou tout autre justificatif permettant d'apprécier ses revenus*
- En cas d'enfant(s) : livret de famille*
- En cas de personne seule séparée :*
 - o Divorce : livret de famille avec mention de divorce ou jugement de divorce, à défaut (si divorce non prononcé) : attestation sur l'honneur*

- *Rupture de pacs : justificatif de l'enregistrement de la rupture de pacs en mairie, tribunal ou notaire si reçu ou à défaut attestation sur l'honneur*
- *La lettre d'offre de cession établie selon le modèle fourni par Atlantique Accession Solidaire, acceptée par le nouveau bénéficiaire.*

L'agrément de l'OFS est exclusivement conditionné :

- *Au contrôle que le nouveau bénéficiaire entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, résultant des dispositions de l'article L.255-2 du CCH, du présent règlement et des règles fixées, le cas échéant, par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.*
- *Au contrôle que le prix de vente est au plus égal à un prix plafond déterminé ci-après.*

Le nouveau bénéficiaire agréé conclut avec le ménage vendeur un acte authentique de cession des droits réels immobiliers qui emporte transfert des engagements du BRS initial. »

S'agissant en outre d'une Opération conclue avec un OFS sous forme de coopérative, l'Utilisateur a souscrit une part de dix (10) Euros au capital de l'OFS pour être éligible à l'Opération en remettant au Notaire soussigné la somme de dix (10) Euros pour le compte de la société ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE.

A cet effet la copie de son bon de souscription dûment signé sera annexée à l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers.

Le modèle du bulletin de souscription de parts sociales (i) et la copie des statuts de l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE (ii) seront transmis à l'Utilisateur lors de la notification du projet d'acte de Cession de Droits Réels Immobiliers.

En présence d'un couple marié, pacsé ou de concubins, par principe une seule part est souscrite par l'un d'eux.

Etant précisé que l'Utilisateur ne pourra demander le remboursement de la part sociale souscrite auprès de l'OFS que dans le cas de la résiliation du BRS conclu ce jour ou de cession de ses Droits Réels.

Ceci étant rappelé, sont visées ci-après les dispositions du Bail Réel Solidaire en ce qu'il régira la relation OFS / Accédant Utilisateur.

OBJET DU BAIL

Le Bail Réel Solidaire est régi par les dispositions des articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DUREE - PRISE D'EFFET DU BRS – PROROGATION LEGALE

Durée – Prise d'effet du BRS

Dans sa relation avec l'accédant, le BRS sera conclu pour une durée de **QUATRE-VINGTS (80) ans** prenant effet à compter du jour de la signature de l'acte contenant cession des droits réels immobiliers conformément aux dispositions de l'article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation.

En aucun cas la durée du BRS ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Etant précisé en vertu des dispositions de l'article R329-17 du CCH que si l'OFS venait à être dissout, ou si sa durée venait à expiration, les biens objets du présent bail, affectés à BRS comme précisé ci-dessus, et grevés du présent bail, seraient dévolus à un autre OFS, ayant un objet similaire, de manière à assurer aux Utilisateurs une jouissance paisible des droits réels qu'ils tiendront de leur bail.

Prorogation légale - Rechargement

En cas de cession en application des dispositions ci-dessous visées à un cessionnaire agréé par l'OFS, le BRS sera de plein droit prorogé afin de permettre au nouvel Utilisateur agréé de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle initialement prévue dans le BRS, et ce conformément aux dispositions de l'article L255-12 du CCH.

DROIT REEL RESULTANT DU BRS – JOUISSANCE

BRS conclu en vue de l'accession à la propriété des logements

Conformément au statut des baux réels solidaire et à l'objet de l'OFS, l'Immeuble édifié par l'Opérateur est destiné à l'accession à la propriété des logements par des Preneurs-Utilisateurs sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et de prix de cession.

Plafonds de ressources du Preneur

Conformément à l'article L.255-2 du CCH, les plafonds de ressources sont définis en annexe du règlement intérieur de l'OFS dans sa version en vigueur au jour de la signature du contrat de réservation ou à la signature de l'acte de vente (en l'absence de contrat de réservation) et à la date de chaque cession de droits réels à un Preneur ultérieur.

Usage d'habitation principale

Les Biens devront être affectés à usage d'habitation principale du Preneur.

Afin de procéder au contrôle de ce dispositif, l'Utilisateur s'engage à remettre annuellement, le 1^{er} janvier de chaque année, à l'OFS, et en tout état de cause à première demande de l'OFS, de tout document susceptible de justifier de cette résidence principale (notamment une copie de l'attestation d'assurance propriétaire occupant ou une copie de l'avis d'imposition en cours sur lequel figure le lieu de résidence principale).

Pour le cas où ces éléments justificatifs ne pourraient être produits pour quelque raison que ce soit, l'Accédant BRS s'oblige à remettre à l'Organisme Foncier Solidaire une attestation sur l'honneur.

Déclaration sur l'honneur relative au patrimoine immobilier

Il ressort de l'article R255-1-1 du code de la construction et de l'habitation, issu du décret n°2024-838 du 16 juillet 2024, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2025, ce qui suit littéralement rapporté :

« Toute cession de droits réels dans le cadre d'un bail réel solidaire ne peut bénéficier qu'à un preneur n'étant pas propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.

Le respect de cette obligation prend la forme d'une déclaration sur l'honneur de la part du preneur.

NOTA :

Conformément au second alinéa de l'article 3 du décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024, le présent article, résultant du décret précité, s'applique aux demandes de logement en bail réel solidaire présentées à compter du 1er janvier 2025.»

L'OFS a été rendu destinataire en date du 17 janvier 2025 d'une note émanant du Ministère du logement présentant les nouvelles conditions d'éligibilité applicables à compter du 1^{er} janvier 2025, de laquelle il résulte que :

« Pour être éligible à l'acquisition d'un logement en BRS, le preneur à bail doit :

1- Avoir un revenu inférieur aux plafonds prévus par l'arrêté relatif aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

Ces plafonds sont accessibles à la page suivante : arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière. [Ou information sur les plafonds inférieurs pratiqués par l'OFS]

2- Ne pas être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de procurer des revenus suffisants pour permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé. »

Il est nécessaire de respecter cette seconde condition seulement au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire seront réunies.

Le preneur à bail devra alors attester ne pas être dans une de ces deux situations patrimoniales en remettant à l'OFS (ou au commercialisateur qui la transmettra à l'OFS) l'attestation sur l'honneur ci-dessous :

- Soit, au moment de la signature de l'acte de vente des droits réels pour les BRS sur des logements déjà construits.*
- Soit, au moment de la remise des clefs pour les BRS faisant l'objet d'une cession de droits réels donnant accession à la propriété d'un logement en l'état de futur achèvement. »*

Une copie de la note du Ministère du Logement et du modèle d'attestation sur l'honneur demeure annexée aux présentes.

Compte tenu des conséquences qui pourraient être opposées à l'accédant s'il ne remplissait pas les conditions d'éligibilité au jour de la remise des clés, il appartiendra à l'Utilisateur de s'assurer qu'il remplit bien les critères d'éligibilité et à cette fin par la signature de l'acte contenant cession des droits réels immobiliers, l'Utilisateur s'engagera à remettre au jour de la remise des clés une déclaration sur l'honneur attestant qu'il remplit ces conditions. En outre, l'Utilisateur devra déclarer le jour de la signature de l'acte authentique s'il remplit ou non les critères d'éligibilité et reconnaître qu'il a été bien été informé qu'il devra les remplir au jour de la remise des clés.

. Absence de Possibilité de louer les Biens

Conformément aux dispositions de l'article L255-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé à l'Utilisateur **l'interdiction qui lui est faite de louer le logement, sauf location de courte durée ne remettant pas en cause la qualité de résidence principale du logement, soit dans la limite de cent-vingt (120) jours par an.**

Le cas échéant, l'Utilisateur s'engage à respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicables et notamment à procéder à toutes les déclarations préalables

Par ailleurs, si l'Utilisateur souhaite louer son logement pour une courte durée, il devra en informer au préalable, l'OFS, en précisant la période et la partie du logement sur laquelle porte cette location, conformément aux dispositions de l'article R 255-1 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Activités accessoires autorisées

Aucune activité accessoire ne pourra être exercée dans les Biens, en dehors de la domiciliation d'entreprises telle que prévue par l'article L.123-10 du Code de Commerce et les activités professionnelles à domicile (type garde d'enfants), sous réserve de dispositions particulières pouvant figurer au sein du règlement de copropriété le cas échéant et sous réserve de ce qui est indiqué ci-après.

A ce titre, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie du local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises, ainsi qu'il résulte de l'article L.631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.255-7 du code de la construction et de l'habitation, tout changement d'activité ou d'affectation du bien objet du bail réel solidaire devra être subordonné à l'accord de l'OFS.

IMPACT DU BRS SUR LE REGIME DE LA COPROPRIETE - MUTUALISATION DES DROITS REELS INDIVIS – DROIT DE VOTE – DROIT D'ACCES AUX COMPTES

Rappel des principes

La particularité du montage en BRS est d'organiser une dissociation du foncier et du bâti, de sorte que :

- Le foncier reste la propriété de l'OFS
- Des droits réels sont transférés, de manière indivise, à chaque Utilisateur, à qui ils donnent accession à la propriété de lots de copropriété, ces droits réels ne constituant pas l'assiette de la copropriété ni une partie commune, mais une relation contractuelle directe entre l'OFS et chaque Utilisateur.

Ainsi, ne sont pas accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol, sous réserve des contraintes particulière résultant du montage en BRS et de l'absence de droits au sol dans les parties communes de l'Immeuble,
 - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les circulations et jardins, constituant des parties communes générales,
 - le droit d'affouiller les circulations et jardins,
 - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- Ces droits restent en effet la propriété de l'OFS.

Tout copropriétaire qui souhaiterait pouvoir devenir titulaire d'un tel droit devra préalablement obtenir 1°) de l'OFS un droit réel complémentaire par avenant à son BRS et 2°) de la copropriété le droit de privatiser ou d'édifier des surfaces bâties complémentaires.

Mutualisation des droits réels indivis – mandat de gestion au syndic

Le syndicat des copropriétaires gèrera les droits indivis de chaque Utilisateur conformément à l'article L.255-7 alinéa 8 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« (...) les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. (...) ».

Droit de vote aux assemblées

En application de l'article L.255-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que :

1° Le Preneur Utilisateur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de décisions prises en application des d et n de l'article 25 et des a et b de l'article 26 de la même loi ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne les spécificités du bail réel solidaire.

L'OFS exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote. Aucune charge ne peut être appelée auprès de l'OFS y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte ;

2° Chacune des deux Parties peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

En conséquence, le syndic sera tenu d'adresser concomitamment les convocations, correspondances et appels de fonds à l'Organisme Foncier Solidaire et à l'Utilisateur BRS.

Etant ici précisé que l'article R 255-11 du Code de la Construction et de l'Habitation dans sa rédaction issue du décret numéro 2024-838 du 16 juillet 2024-article 2, précise, ce qui suit :

« Toute convocation d'assemblée générale de copropriétaires doit être notifiée au preneur d'un bail réel solidaire, au sens de l'article L. 255-1, et à l'organisme de foncier solidaire.

A l'issue d'une assemblée générale de copropriétaires la notification du procès-verbal par le syndic aux copropriétaires est adressée au preneur d'un bail réel solidaire, au sens de l'article L. 255-1, et à l'organisme de foncier solidaire. »

Droit d'accès aux comptes

Le Preneur Utilisateur autorise l'OFS à demander au syndic de l'Immeuble un état de sa situation comptable pour lui permettre de s'assurer du bon paiement de charges dans le but de prévenir toutes difficultés.

Notification au syndic

Le notaire soussigné notifiera au syndic de l'Immeuble, à savoir :

- la réduction du BRS,

- la conclusion du présent BRS (assorti de son droit à rechargement) lors de la signature de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers entre l'Opérateur et l'Utilisateur.

REDEVANCE

Le BRS est conclu moyennant le versement d'une redevance mensuelle dont le montant sera indiqué au sein de l'acte contenant Cession des droits réels immobiliers et ce sur la base de **0,82 € / M² SHAB / mois**.

Par la signature de l'acte contenant Cession des Droits Réels Immobiliers, l'Utilisateur s'engagera et s'obligera à payer mensuellement à l'OFS le cinquième de chaque premier mois du trimestre ladite redevance.

La Redevance n'est due qu'à compter de l'Entrée en Jouissance de l'Utilisateur dans les Biens, amiablement ou réputée effectuée conformément aux stipulations de la Cession des Droits Réels Immobiliers.

Le paiement de la Redevance pour la période courant de cette date d'Entrée en Jouissance dans les Biens au dernier jour du mois au cours duquel elle est intervenue, calculée au prorata temporis du nombre de jours, interviendra le premier du mois suivant ladite Entrée en Jouissance.

La Redevance de base ainsi fixée sera indexée, annuellement, le premier Janvier de chaque année, en fonction des variations de l'Indice de révision des loyers (IRL), publié par l'INSEE, et dans les conditions au plus égales à la variation entre le dernier indice de référence des loyers trimestriels publié au jour de l'entrée en jouissance et le même indice publié au 1^{er} janvier de l'année suivante.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable, aux termes des lois et règlements, au BRS, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles, et
- faute d'indice de remplacement ou d'accord entre les Parties, de faire désigner par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens et statuant par ordonnance de référé, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties ; ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer, un indice reflétant le plus exactement possible les loyers des activités tertiaires à l'échelon national. L'indice choisi par l'expert ayant les pouvoirs de mandataire commun s'appliquera rétroactivement à partir de la date de la première indexation contractuellement applicable après la disparition de l'indice retenu initialement par les Parties. Les honoraires et les frais de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés par moitié par l'OFS et l'Utilisateur.

Il est ici précisé que cette redevance respecte les dispositions de l'article L. 255-8 alinéa 1 du CCH : *« Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objet du bail réel solidaire.(...) »*

Sanction

A défaut de paiement de la Redevance et/ou des accessoires et/ou de toute autre somme due au titre des présentes, à leur échéance, lesdites sommes porteront de plein droit intérêt au taux légal applicable aux créances des particuliers, à compter du jour de leur exigibilité en vertu du BRS jusqu'à leur paiement effectif ; et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et du jeu éventuel de la clause de résiliation ci-après visée.

En outre, quinze (15) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans suite, les sommes dues par l'Utilisateur pourront être recouvrées par voie de commissaire de justice, à la seule initiative de l'OFS, et ces sommes seront alors automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire des frais associés et ce indépendamment du jeu éventuel de la clause de résiliation. Cette indemnité viendra en complément des intérêts dus au titre du paragraphe précédent.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BRS

Garantie au profit de l'Utilisateur– déclaration de l'OFS

L'OFS déclare :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la constitution des Droits Réels, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Utilisateur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à ce BRS.

Servitudes

L'Utilisateur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Bailleur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux Présentes.

A ce titre, le **Bailleur** déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur le Terrain et qu'à sa connaissance, il n'est grevé ni ne profite d'aucune autre servitude que :

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres,

- celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété, le cahier des charges de la ZAC, de l'état descriptif de division contenant règlement de copropriété, ou celles indiquées en première partie des présentes.

L'Utilisateur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations de l'OFS résultant desdites servitudes.

Etat des Biens

L'Utilisateur prend les Biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'Entrée en Jouissance, sans garantie de la part de l'OFS, pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des vices, apparents ou cachés,
- soit de l'état du sol et du sous-sol du Terrain (sources de pollution telles qu'en soit leurs natures et ampleurs, présence de réseaux, nappes, excavations, massifs de fondation, etc.) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, empiètement, mitoyennetés ;
- de la présence de déchets quelconques sur le Terrain,
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance ou contenance des Biens.

Il est rappelé que les Biens donnent lieu aux garanties légales dues par l'Opérateur au titre de la Cession des Droits Réels Immobiliers, à laquelle les Parties renvoient purement et simplement.

Étant ici précisé que cette clause ne s'applique qu'au premier Utilisateur/accédant BRS, signataire de l'acte contenant Cession de droits réels immobiliers.

Contenance

L'OFS ne donne à l'Utilisateur aucune garantie de contenance des Biens, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Utilisateur.

Impôts et charges

L'Utilisateur acquittera à compter du jour de l'Entrée en Jouissance dans les Biens les taxes, impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Droits Réels et les Biens peuvent et pourront être assujettis.

En particulier l'Utilisateur sera redevable des charges suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) :

- la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties ;
- sa quote-part des éventuelles charges de copropriété relatives à l'Immeuble.

Contrats

L'OFS déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat susceptible de pouvoir être transmis à l'Utilisateur au titre des Biens.

Fluides, abonnements et consommation

L'Utilisateur fera son affaire personnelle des abonnements auprès des compagnies des eaux, gaz, électricité et téléphone.

Il paiera intégralement le montant de sa consommation d'eau potable et les frais d'entretien des conduites et appareils nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Il paiera les taxes réglementaires pour l'écoulement à l'égout.

Travaux - Obligations d'entretien

Il est ici rappelé qu'en fin de BRS, les Biens feront accession à l'OFS moyennant le paiement d'une indemnité, ainsi qu'il sera détaillé ci-après.

En conséquence, les obligations d'entretien à la charge de l'Utilisateur en application de la présente clause constituent une condition essentielle et déterminante pour l'OFS. A ce titre, l'Utilisateur s'engage à respecter les dispositions de l'article L.255-7 CCH.

L'Utilisateur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur des Biens.

D'une manière générale, l'Utilisateur s'engage à conserver les Biens en bon état d'entretien et de réparations, tant au niveau des parties privatives que de sa participation dans les parties communes.

L'Utilisateur sera tenu d'assurer à ses frais et sous sa responsabilité toutes les réparations et tous travaux d'entretien, y compris des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments d'aménagement au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire.

L'Utilisateur sera responsable de tous dégâts occasionnés par les neiges, les gelées, les fouilles ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'Immeuble.

Dans le cas où, un (1) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet adressée par l'OFS, l'Utilisateur n'a pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les travaux qui sont à sa charge en vertu des présentes, l'OFS peut, après lui avoir donné avis écrit quarante-huit heures (48) seulement à l'avance, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux, aux entiers frais, risques et périls de l'Utilisateur.

Réalisation de travaux ultérieurs sur le Bien

Conformément au règlement de fonctionnement de l'OFS, la réalisation par l'Utilisateur de travaux ayant pour finalité d'augmenter la surface habitable du Bien, par extension, surélévation ou aménagement de combles par exemple, est soumise à l'autorisation préalable de l'OFS. L'OFS disposera d'un délai de 2 mois pour rendre sa réponse, à la suite de l'envoi d'une demande adressée par l'Utilisateur par lettre recommandée.

A l'appui de sa demande, l'Utilisateur devra être en mesure de justifier que lesdits travaux seront réalisés selon les règles de l'art et feront l'objet de la souscription, par l'entreprise en charge des travaux, d'une assurance de responsabilité civile décennale.

L'Utilisateur devra également justifier que les travaux ont fait l'objet :

- D'une autorisation par l'Assemblée Générale des Copropriétaires selon les règles de la copropriété en vigueur ;
- D'une autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité administrative compétente.

En cas de cession des droits réels à un autre Utilisateur selon les conditions définies au titre TRANSMISSION DES BIENS, les travaux susvisés pourront être pris en compte dans le calcul du prix maximum de revente selon les modalités suivantes :

Prix des travaux pris en compte

=

Prix d'achat initial au m² de surface habitable x variation IRL x surface habitable supplémentaire créée par les travaux

L'IRL est l'Indice de Référence des Loyers tel qu'établi par l'INSEE. L'indice de base sera le dernier indice connu à la date de la signature de l'acte de vente à l'Utilisateur.

CONDITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ACTE D'ACQUISITION DU FONCIER

Aux termes de l'acte de vente par la société NANTES METROPOLE AMENAGEMENT à l'OFS reçu par Jean-Marie LEROY, notaire à NANTES (Loire-Atlantique, le ++++ 2025, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Complément de prix dû par l'Acquéreur - Somme à verser par les ayants droits de l'Acquéreur

Postérieurement à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente réitérant les présentes, et ce pour une durée dont l'échéance est fixée au jour de l'expiration du Traité de Concession d'aménagement du 12 juillet 2018 entre NANTES METROPOLE et NANTES METROPOLE AMENAGEMENT, laquelle est fixée à ce jour au 31 Décembre 2037, et de ses prorogations éventuelles, toute autorisation d'urbanisme délivrée à l'Acquéreur et/ou à ses ayants droit et/ou ayants cause (qu'il s'agisse d'une nouvelle autorisation d'occupation du sol, d'une autorisation modificative ou d'une autorisation délivrée antérieurement à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente mais ne revêtant un caractère définitif que postérieurement à l'Acte de Vente), ayant vocation à permettre la réalisation d'une Surface De Plancher supérieure à celle indiquée aux termes de l'Acte Authentique de Vente, sera génératrice d'un complément de prix à verser par l'Acquéreur ou d'une somme à verser par les ayants droit ou ayants cause de l'Acquéreur, au Vendeur dans les conditions ci-après définies, calculé sur la base des prix susvisés par typologie.

Dans une telle hypothèse, et à la condition que ladite autorisation soit devenue définitive et purgée de tout recours, retrait et déferé, un complément de prix à verser par l'Acquéreur ou une somme à verser par les ayants droit de l'Acquéreur sera dû au Vendeur.

A cet égard, l'Acquéreur s'oblige tant pour lui-même que pour ses ayants-droit ou ayants-cause :

- à communiquer au Vendeur dans les trente (30) Jours Ouvrés de la réception de la notification qui lui sera faite, une copie de tous arrêtés d'autorisation d'occupation du sol, pour autant que ceux-ci soient générateurs de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à celle qui sera indiquée aux termes de l'Acte Authentique de Vente ;*
- à procéder à l'affichage et à faire constater par huissier de justice l'affichage régulier sur le terrain à trois reprises au moins ;*
- à solliciter les différentes attestations de non recours, non retrait et non déferé auprès des autorités administratives compétentes ;*
- à déposer auprès de l'autorité administrative compétente la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.*

Le complément de prix à verser par l'Acquéreur ou la somme à verser par les ayants droit ou ayants cause de l'Acquéreur sera calculé lors du dépôt de chaque déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en cas d'accroissement de la Surface De Plancher autorisée par rapport à celle qui sera indiquée aux termes de l'Acte Authentique de Vente. Il donnera lieu dans ce cas à l'établissement d'un acte complémentaire, qui en constatera le paiement et le quittance, lequel sera établi par le Notaire Soussigné (ou tout notaire de cet Office Notarial), aux frais de l'Acquéreur ou de ses ayants droit ou ayants cause concernés, dans le délai d'un mois de cet événement.

En cas de désaccord des Parties ou de leurs ayants droit ou ayants cause sur le calcul de ce complément de prix à verser par l'Acquéreur ou quant à la somme à verser par les ayants droit ou ayants cause de l'Acquéreur, il sera fait appel à un expert, conformément à l'article 1592 du Code Civil, désigné d'un commun accord entre le Vendeur et l'Acquéreur ou ses ayants droit ou ayants cause concernés.

Le Vendeur et l'Acquéreur ou ses ayants droit ou ayants cause s'en remettront à la sentence de cet expert et renonceront expressément à exercer contre celle-ci tous recours et/ou contestations.

Les frais de l'expert seront à la charge de la partie défaillante ou à la charge des deux parties en cause pour moitié, si celles-ci sont toutes deux reconnues défaillantes. »

.../....

« La prise des Biens par l'Acquéreur se fera sans garantie pour quelque cause que ce soit sous réserve de ce qui est indiqué aux présentes le cas échéant.

L'Acquéreur n'aura donc aucun recours contre le Vendeur pour quelque cause que ce soit notamment en raison des vices apparents ou des vices cachés.

L'Acquéreur s'engage à prendre les Biens en l'état et à faire son affaire de toute découverte liée à l'historique des Biens et plus globalement du Site des anciens abattoirs (pollution, remblais, massif de fondation, réseaux, fondations, amiante, traverses...). »

Assurance multirisques et responsabilité civile

L'Utilisateur répond de tous les risques affectant les Biens, soit directement, soit au travers de la copropriété.

Assurance souscrite par le syndic

Le syndic de la copropriété sera tenu d'assurer et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques l'Immeuble et ses parties communes. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'Immeuble et ses parties communes ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

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

En cas de sinistre survenu à l'Immeuble et ses parties communes pendant la durée du présent BRS, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre l'OFS, sauf dans le cas visé à l'article L255-7 CCH aux termes duquel le Preneur « *n'est pas obligé de ... reconstruire [les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été édifiées] s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.* »

En cas de reconstruction, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'Immeuble et/ou de ses parties communes ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

Pour assurer à l'OFS l'exécution par le syndic des engagements ainsi souscrits, et afin de pourvoir à son indemnisation le cas échéant, il est délégué et transporté au profit de l'OFS le montant de toutes les indemnités qui pourraient être allouées de ce chef au syndicat des copropriétaires.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'Immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Pour assurer à l'OFS l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite à la compagnie d'assurances intéressée par les soins du notaire soussigné.

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

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'Immeuble et/ou ses parties communes sinistré(es) ou de remettre en état les parties détruites dans un délai de douze (12) mois à compter de l'évènement, et dans le cas susvisé de l'article L255-7 CCH, le BRS Preneur sera résilié, et le Preneur sera indemnisé de la valeur de ses Droits Réels, dans les conditions prévues au paragraphe RESILIATION ET FIN DU BAIL et selon les modalités fixées ci-dessous à l'article b-5).

Cette résiliation n'entraînera aucune autre indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des Parties que celle prévue ci-dessus, et l'OFS reprendrait alors l'Immeuble et les vestiges résultant de la destruction.

L'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra à l'OFS à charge pour lui d'indemniser l'Utilisateur dans les conditions visées sous l'article b-5), le tout sauf les droits des créanciers privilégiés.

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

Durant ce temps, la Redevance due par le Preneur continue à courir, sauf souscription par le syndic, agissant en vertu du mandat d'intérêt commun, d'une assurance couvrant ce risque spécifique.

Assurance souscrite par l'Utilisateur

L'Utilisateur est tenu de souscrire une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire par accession des Biens.

L'Utilisateur souscrira également une police d'assurance destinée à garantir les dommages pouvant atteindre tous les aménagements qu'il aura pu apporter à l'Immeuble ainsi qu'à tous les biens meubles, matériels et marchandises contenus à l'intérieur ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des voisins, y compris le trouble de jouissance.

L'Utilisateur fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

L'Utilisateur sera tenu :

- de ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, ainsi que des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre ;
- sauf faute de l'OFS, de renoncer à tout recours contre celui-ci et ses assureurs (i) en cas de vol, cambriolage, déprédation ou tout autre acte délictueux ou criminel, dont le Preneur ou les personnes dont il a la responsabilité pourraient être victimes dans l'Immeuble ; (ii) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur à des tiers ; (iii) au cas où l'Immeuble viendrait à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Les assurances ci-dessus visées devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable qui renoncera à tous recours contre l'OFS et ses assureurs.

L'OFS pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment en cours de bail. La justification de cette assurance résulte de la remise à l'OFS d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Visite de l'Immeuble par l'OFS - Accès en cas d'urgence

L'OFS ou son architecte ou ses prestataires aura (ont) le droit de visiter les Biens (i) afin de s'assurer du respect des différentes clauses du Bail et en particulier, du bon état d'entretien des Biens et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux et obligations à sa charge ou (ii) afin d'accéder aux installations techniques de l'Immeuble dont l'accès nécessiterait de passer par les Biens, sous réserve du respect, sauf urgence, d'un délai de prévenance d'au moins quarante-huit heures (48h), sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de Redevance en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

L'Utilisateur devra signaler au Bailleur tout désordre dès qu'il en aura eu connaissance et ce, pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation du dommage résultant de son silence.

Pendant toute la durée de sa jouissance, le Preneur laissera intervenir à tout moment dans les Biens les entreprises, bureaux de contrôle et techniciens mandatés par le Bailleur aux fins d'effectuer toute diligence liée à la reconstruction ou à la remise en état en cas de sinistre ou aux fins d'accéder aux installations techniques de l'Immeuble dont l'accès nécessiterait de passer par les Biens, sous réserve du respect, sauf urgence, d'un délai de prévenance d'au moins quarante-huit heures (48h), sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de Redevance en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

TRANSMISSION DES BIENS

Cession ou Donation

Principe de l'agrément

L'Utilisateur pourra vendre ou donner, conformément à la loi, les Droits Réels et les Biens à un acquéreur ou donataire agréé par l'OFS.

Les acquéreurs ou donataires éligibles sont les personnes répondant aux conditions définies par les articles L.255-2 ou L.255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation en application de l'article L.255-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute cession devra ainsi intervenir dans les conditions de l'article L. 255-10 et L. 255-11 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après rapporté littéralement :

Art. L. 255-10 du Code de la Construction et de l'Habitation:

« Pour tout projet de cession ou donation des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire, l'acquéreur ou donataire reçoit, de la part du cédant ou donateur, une offre préalable de cession ou de donation mentionnant expressément le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, la nouvelle durée du bail réel solidaire résultant de l'application de l'article L. 255-12 si l'organisme foncier solidaire agréé la transmission des droits réels dans les conditions prévues à l'article L. 255-11, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail. L'offre reproduit les dispositions du présent chapitre.

Le cédant ou donateur est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur ou donataire potentiel. Cette offre ne peut être acceptée par l'acquéreur ou donataire potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

Le cédant ou donateur informe l'organisme de foncier solidaire de son intention de céder les droits réels immobiliers qu'il tient de son bail réel solidaire, dans les trente jours qui suivent la réception par lui de l'acceptation de l'offre préalable de cession ou donation des droits réels et sollicite l'agrément de l'acquéreur ou donataire par l'organisme de foncier solidaire. Il joint à sa demande l'offre préalable de cession ou de donation, les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire choisi par lui, ainsi que le dossier de diagnostic immobilier prévu à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.»

Art. L. 255-11 du Code de la Construction et de l'Habitation:

« La vente ou la donation de droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'organisme de foncier solidaire.

L'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'offre préalable de cession ou de donation pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire à la conclusion d'un bail réel solidaire définies à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur, et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition.

Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente ou de la donation. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur. »

Les conditions de revente des droits réels immobiliers par un preneur doivent être conformes aux dispositions prévues à **l'article 9 du règlement de fonctionnement de l'OFS**, ci-après reprises :

« Processus d'agrément

Le propriétaire, titulaire du bail réel solidaire, qui souhaite revendre son logement, prend contact préalablement avec les services d'Atlantique Accession Solidaire afin que ceux-ci lui communiquent :

- le prix de vente plafond déterminé selon les modalités définies ci-après et rappelées dans le bail ;
- les critères d'éligibilité au dispositif du BRS ;
- le modèle d'offre de cession comportant les mentions légales définies à l'article L.255-10 du CCH.

Le propriétaire vendeur vérifie que le nouvel acquéreur entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, tels que résultant des dispositions de l'article L.255-2 du CCH, du présent règlement et des règles fixées le cas échéant par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.

Le propriétaire vendeur adresse ensuite au directeur général d'Atlantique Accession Solidaire une demande d'agrément du nouveau bénéficiaire.

Cette demande comporte les documents suivants, relatifs au nouveau bénéficiaire :

- Pièce(s) d'identité(s) de la personne seule ou des adultes composant le ménage (CNI ou passeport)
- Avis d'imposition N-2
- Si le logement se situe dans Nantes Métropole, l'avis d'imposition N-1 ou, s'il n'est pas encore disponible, les bulletins de salaire ou tout autre justificatif permettant d'apprécier ses revenus
- En cas d'enfant(s) : livret de famille
- En cas de personne seule séparée :
 - Divorce : livret de famille avec mention de divorce ou jugement de divorce, à défaut (si divorce non prononcé) : attestation sur l'honneur

- *Rupture de pacs : justificatif de l'enregistrement de la rupture de pacs en mairie, tribunal ou notaire si reçu ou à défaut attestation sur l'honneur*
- *La lettre d'offre de cession établie selon le modèle fourni par Atlantique Accession Solidaire, acceptée par le nouveau bénéficiaire.*

L'agrément de l'OFS est exclusivement conditionné :

- *Au contrôle que le nouveau bénéficiaire entre dans les critères d'attribution d'un logement faisant l'objet d'un BRS, résultant des dispositions de l'article L.255-2 du CCH, du présent règlement et des règles fixées, le cas échéant, par la collectivité dans le cadre de l'attribution de ses aides.*
- *Au contrôle que le prix de vente est au plus égal à un prix plafond déterminé ci-après.*

Le nouveau bénéficiaire agréé conclut avec le ménage vendeur un acte authentique de cession des droits réels immobiliers qui emporte transfert des engagements du BRS initial. »

Modalités de calcul du Prix de Cession (R 255-1 et R 255-3 du CCH)

Les utilisateurs successifs devront s'engager directement envers l'OFS à l'exécution de toutes les conditions du présent BRS, à l'occasion de chaque cession ou donation des Droits Réels.

En outre, pour que puisse être agréée la cession des Droits Réels par l'Utilisateur à un acquéreur répondant aux critères d'éligibilité prévus par la loi et les règlements, il est expressément convenu que le Prix de Cession sera, pour toute la durée du BRS et de ses prorogations successives éventuelles, limitée en application de l'article **R.255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation** et tel qu'il ressort des dispositions de l'article 9 du règlement intérieur de l'OFS.

Le prix plafond de cession d'un logement attaché à un BRS conclu avec l'OFS est égal au prix de la première vente dudit logement (hors frais d'acte), actualisé par application de la variation de l'Indice de Référence des Loyers, (IRL), l'indice de révision étant le dernier publié au jour de l'émission de l'offre visée par l'article L. 255-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, et auquel peuvent s'ajouter les travaux réalisés par le vendeur entre l'acquisition et la cession dans les limites ci-dessous.

L'indice de référence est le dernier indice publié à la date de l'acte d'acquisition des droits réels et l'indice de révision est le dernier publié au jour de l'émission de l'offre de cession.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation de la redevance cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Prix maximum de revente = prix d'achat initial TTC x (1+ taux de variation IRL) + travaux

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du preneur cédant :

- Factures d'éléments d'équipement incorporés au logement et qui y resteront après la vente (cuisine équipée, placards aménagés par exemple)
- Factures nominatives de travaux réalisés dans le logement comportant fourniture et pose.

Ces deux types de factures seront pris en compte sous réserve que les factures datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC.

Le tout sans que le Prix de Cession ainsi déterminé ne puisse excéder le plafond fixé en application de l'article **R.255-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**, calculé sur la surface utile.

Cas d'une revente des Droits Réels Immobiliers attachés au logement avant la livraison du Bien

La vente des Droits Réels Immobiliers attachés à un logement avant la livraison du bien constitue une cession de contrat de VEFA au sens des article 1216 et suivants du code civil.

A ce titre, l'OFS doit agréer le cessionnaire dans les conditions ci-après définies et intervenir à cet acte de cession.

La cession de contrat est ainsi réalisée dans le respect des règles définies à l'article L.255-10 du CCH et dans le présent règlement. Elle respectera notamment le processus d'agrément décrit au présent article 9.

Dans ce cas, le prix de vente est composé :

- Du prix payé et quittancé à l'acte de VEFA par le vendeur, auquel s'ajoutent les différents appels de fonds payés au fur et à mesure de l'avancement de travaux et les éventuelles options ou travaux modificatifs réglés. A ce prix s'ajoute la plus-value que le vendeur peut réaliser par application de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).
- Du solde du prix restant dû à l'opérateur.

Le montant maximum de la plus-value est calculé comme suit :

Plus-value = prix d'achat initial TTC figurant dans l'acte x taux de variation IRL

L'indice de de référence est le dernier indice publié à la date de l'acte d'acquisition des droits réels et l'indice de révision est le dernier publié au jour de l'émission de l'offre de cession.

Défaut d'agrément

Si l'OFS ne peut agréer l'acquéreur ou le donataire présenté par l'Utilisateur, sur le fondement des critères fixés par l'article L255-11 CCH, l'OFS fera ses meilleurs efforts pour présenter et agréer lui-même un nouvel acquéreur, répondant aux conditions d'éligibilité prévues par l'article L. 255-2 complété par l'article R. 255-2 du CCH.

Dans le cas où l'OFS ne serait pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six (6) mois suivant la demande du cédant ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le BRS peut être résilié conventionnellement et le Preneur est indemnisé de la valeur de ses Droits Réels à la valeur d'indemnisation prévue ci-après.

Garantie de Rachat de l'OFS

Au cas où l'Utilisateur souhaite vendre son logement et n'a pas trouvé un acquéreur répondant aux critères du BRS, dans un délai de 6 mois suivant sa mise en vente (la date de mise en vente étant celle de conclusion d'un mandat simple de commercialisation spécifiant les conditions de cession dans le cadre du BRS), il peut saisir l'OFS qui dispose d'un délai de 6 mois pour trouver un acquéreur répondant aux critères du BRS.

A défaut d'avoir présenté un acquéreur au titulaire des Droits Réels Immobiliers dans le délai de 6 mois, l'OFS est tenu d'acquérir le logement.

L'acte de vente sera signé devant le notaire désigné par l'OFS.

Le prix de rachat est déterminé comme suit :

- En cas de rachat au cours des cinq (5) premières années suivant la signature de l'acte de cession des Droits Réels Immobiliers, le montant est fixé à 90% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte actualisée par application de la variation de l'Indice de Révision des Loyers (IRL), l'indice de révision étant le dernier publiée au jour de la signature de l'offre d'achat,
- A partir de la 6^{ème} année, ce montant est minoré de 2% de la valeur d'acquisition par année écoulée,
- La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale d'acquisition.

Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux effectués par l'Utilisateur, pour autant qu'ils constituent une amélioration de la valeur du Bien.

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom de l'Utilisateur :

- Factures d'éléments d'équipement incorporés au logement et qui y resteront après la vente (cuisine équipée, placards aménagés par exemple)
- Factures nominatives de travaux réalisés dans le logement comportant fourniture et pose.

Ces deux (2) types de factures seront pris en compte sous réserve qu'elles datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC.

Le prix de rachat pourra être diminué du coût de remise en état, déterminé par expertise, en cas de dégradation du logement ou de défaut manifeste d'entretien.

L'expert sera désigné d'un commun accord par les parties au présent bail, ou à défaut par la partie la plus diligente.

Décès de l'Utilisateur

En cas de décès de l'Utilisateur, les dispositions de l'article L. 255-14 CCH s'appliquent, savoir :

« En cas du décès du preneur, les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire sont transmis à son ayant droit. Le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial, s'il répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4.

Ces conditions d'éligibilité ne sont pas opposables au conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ou au partenaire de pacte civil de solidarité.

Si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de douze mois à compter du décès pour céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité susmentionnées et agréé par l'organisme de foncier solidaire. Ce délai peut être prorogé par l'organisme de foncier solidaire pour une durée correspondant aux délais de la régularisation par acte notarié de la cession des droits réels immobiliers. À défaut de cession dans ces délais, le bail réel solidaire est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'organisme de foncier solidaire de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail. »

L'indemnité due par l'OFS le cas échéant visée audit article sera celle prévue ci-après.

L'ayant-droit transmettra à l'OFS une copie des avis d'imposition ou de situation déclarative établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la transmission. Ces avis doivent permettre d'apprécier la situation fiscale de l'ensemble des membres du ménage appelé à jouir des Droits Réels résultant du présent BRS.

L'OFS saisi dispose d'un délai de deux mois pour délivrer l'agrément. Il vérifie la complétude des documents transmis. Dans le cas où ces documents seraient incomplets, il peut suspendre le délai par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par voie électronique, adressée à l'ayant droit. La lettre précise les compléments à apporter à la transmission initiale. Cette suspension est levée à la réception de ces documents par l'OFS.

Droit de préemption de l'OFS

L'OFS dispose d'un droit de préemption à son profit à l'occasion de toute cession ou donation.

S'il exerce son droit, il peut racheter les Droits Réels ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité définies à l'article L. 255-2 CCH.

L'OFS fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai de deux (2) mois à compter de la transmission de l'offre préalable de cession ou de donation. Ce délai est prorogé d'un mois en cas de refus de l'agrément.

L'Utilisateur est indemnisé de la valeur de ses Droits Réels au prix prévu pour la cession ou correspondant à la valeur prévue pour la donation, dans la limite de la valeur maximale définie ci-après.

Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent BRS, il n'y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes aucune solidarité et indivisibilité entre l'Utilisateur et ses ayants cause.

CLAUDE DE RENCONTRE POUR RECHERCHE D'UNE SOLUTION OU D'UN ACQUEREUR

Clause de rencontre pour recherche d'une solution

Cas général

A défaut pour l'Utilisateur de paiement d'un ou plusieurs termes de Redevance, charges ou accessoires à son échéance, de tout arriéré dû par suite d'indexation, de toute sommes due liée à son occupation, des frais du commandement et des frais de justice ultérieurs, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, telle que notamment l'obligation de résidence principale, les Parties conviennent de se rencontrer dans les meilleurs délais en suite de l'envoi d'un courrier adressé en la forme recommandé avec demande d'avis de réception par le Bailleur à l'Utilisateur et ce à l'effet de rechercher une solution amiable et le cas échéant convenir de la cession par l'Utilisateur des Droits Réels à un acquéreur cessionnaire des Présentes.

Faute de solution à l'issue d'un délai de trois (3) mois faisant suite audit courrier adressé en la forme recommandée avec demande d'avis de réception, l'Utilisateur s'engage à céder les Droits Réels à toute personne que lui présenterait l'OFS, justifiant du respect des critères prévus, au Prix de Cession éventuellement revalorisé selon les dispositions précitées. Pour le cas où le prix de cession revalorisé ne pourrait être atteint malgré les efforts de recherche de l'OFS, les Parties conviennent de retenir le candidat le plus offrant sous ce montant. Cette cession devra faire l'objet d'une promesse de cession signée dans un délai maximal de 6 mois (hors mois d'août) suivant la fin de la durée de la clause de rencontre.

Tant que le défaut de l'Utilisateur persiste, ou en cas de refus de rencontre de l'Utilisateur, et sauf accord particulier, l'OFS pourra à tout moment au cours de cette procédure de recherche de solution alternative à la résiliation, décider de résilier les Présentes, nonobstant l'état d'avancement des discussions entre les Parties, étant toutefois rappelé qu'en cas de résiliation des Présentes, l'OFS sera tenu de verser l'indemnité telle que prévue ci-après.

En présence d'un financement hypothécaire de l'Utilisateur

Préalablement au déclenchement de la procédure de rencontre visée ci-dessus, l'OFS devra vérifier la situation hypothécaire de l'Utilisateur sur les Droits Réels.

En cas d'inscription hypothécaire sur les Droits Réels, le délai de trois (3) mois visé à l'article précédent ne commencera à courir qu'à compter de la notification par l'OFS au créancier inscrit des difficultés rencontrées, de son intention de mettre en œuvre le dispositif précité. Par cette notification, le créancier inscrit sera invité à prendre part à la recherche d'une solution amiable.

L'OFS s'engage à ne pas mettre en œuvre la clause de résiliation tant que la notification prévue à l'alinéa précédent n'aura pas été effectuée.

En outre, en cas d'emprunt hypothécaire de l'Utilisateur pour l'acquisition des Droits Réels et défaillance de l'Utilisateur dans le règlement de ses échéances, l'OFS, informé de cette défaillance par l'établissement de crédit titulaire d'une garantie réelle, accepte d'intervenir à la demande de ce dernier afin d'encourager l'Utilisateur à accepter la vente amiable au profit d'un nouveau preneur.

En tout état de cause, dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée du bail réel solidaire en présence d'un financement hypothécaire, l'utilisateur s'engage d'ores et déjà et ce à titre irrévocable à déléguer dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, au Prêteur, pour paiement de ladite indemnité de résiliation.

RESILIATION ET FIN DU BAIL

1°) Cas de résiliation du Bail Réel Solidaire

a) Clause de résiliation en cas de défaut de l'Utilisateur

En cas de défaut persistant de l'Utilisateur malgré la rencontre visée à l'article précédent, ou de refus de rencontre, le présent BRS pourra être résilié en vertu des dispositions de l'article L255-8 alinéa 2 du CCH, si bon semble à l'OFS, conformément à l'article 1225 du Code civil, deux (2) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, mentionnant la présente clause de résiliation et resté(e) infructueux(se), sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur(e) à l'expiration du délai ci-dessus. Cette clause étant stipulée au bénéfice du seul Bailleur, il pourra y renoncer si bon lui semble.

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

La suppression de la cause ayant motivé l'OFS à déclencher la procédure susvisée, avant la fin du délai de deux (2) mois ci-dessus stipulé, par l'Utilisateur lui-même, le créancier inscrit, ou tout tiers, mettra fin de plein droit à la poursuite par l'OFS de la procédure de résiliation.

En cas de résolution du contrat portant Cession des Droits Réels Immobiliers, pour défaut de paiement du prix à son échéance par l'Utilisateur selon les conditions prévues audit contrat, le Bail Réel Solidaire se trouvera automatiquement et irrévocablement résolu de plein droit sans indemnité pour l'Utilisateur.

b) Autres cas de résiliation

Le présent BRS sera également résilié dans les hypothèses suivantes :

b-1) Dans le cas d'un refus d'agrément par l'OFS dans le cas d'une cession ou donation, (L255-13 CCH)

b-2) Dans le cas d'un défaut d'agrément en cas de décès de l'Utilisateur puis d'un défaut de cession dans le délai légal, (L255-14 CCH)

b-3) Au terme du bail, (L255-16 CCH)

b-4) En cas d'exercice du droit de préemption au profit de l'OFS (L255-15 CCH)

b-5) Dans le cas de sinistre entraînant la résiliation du BRS (L255-7 CCH)

2°) Modalités d'indemnisation des Droits Réels de l'Utilisateur

a) En cas de défaut de l'Utilisateur

En cas de résiliation pour défaillance du Preneur visée à l'article L255-8 alinéa 2 du CCH, l'indemnisation serait calculée comme suit :

- Valeur initiale d'acquisition
- Actualisée comme suit :

* Pendant les cinq (5) premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 90% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte) indexée sur l'Indice de Référence des Loyers publié trimestriellement par l'INSEE.

* A partir de la sixième (6) année, ce montant est minoré de 2% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.

* La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale du bien.

- Minorée du montant correspondant aux manquements contractuels du preneur utilisateur,

- Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux réalisés dans les conditions suivantes.

Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux effectués par le preneur-utilisateur, pour autant qu'ils constituent une amélioration de la valeur du Bien.

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du cédant :

- Factures d'éléments d'équipement incorporés au logement et qui y resteront après la vente (cuisine équipée, placards aménagés par exemple)

- Factures nominatives de travaux réalisés dans le logement comportant fourniture et pose.

Ces 2 types de factures seront prises en compte sous réserve qu'elles datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC.

Le prix de rachat pourra être diminué du coût de remise en état, déterminé par expertise, en cas de dégradation du logement ou de défaut manifeste d'entretien.

L'expert sera désigné d'un commun accord par les parties au présent bail, ou à défaut par la partie la plus diligente.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable.

b-1) En cas de refus d'agrément suite à cession ou donation

b-2) En cas de refus d'agrément suite à décès et défaut de cession dans le délai légal

b-3) Au terme du Bail Réel Solidaire

Dans les trois cas de résiliations susvisés, à savoir en cas de refus d'agrément ou de terme du BRS, l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- Valeur initiale d'acquisition

- Actualisée comme suit :

* Pendant les cinq (5) premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 90% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte) indexée sur l'Indice de Référence des Loyers publié trimestriellement par l'INSEE.

* A partir de la sixième (6) année, ce montant est minoré de 2% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.

* La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale du bien.

- Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux réalisés dans les conditions suivantes.

Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux effectués par le preneur-utilisateur, pour autant qu'ils constituent une amélioration de la valeur du Bien.

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du cédant :

- Factures d'éléments d'équipement incorporés au logement et qui y resteront après la vente (cuisine équipée, placards aménagés par exemple)

- Factures nominatives de travaux réalisés dans le logement comportant fourniture et pose.

Ces 2 types de factures seront prises en compte sous réserve qu'elles datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC.

Le prix de rachat pourra être diminué du coût de remise en état, déterminé par expertise, en cas de dégradation du logement ou de défaut manifeste d'entretien.

L'expert sera désigné d'un commun accord par les parties au présent bail, ou à défaut par la partie la plus diligente.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable.

b-4) En cas de préemption

La résiliation du BRS en cas de préemption de l'OFS n'entraînera pas d'indemnisation compte tenu du paiement du Prix de Cession résultant de la préemption.

b-5) En cas de sinistre sans possibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'Immeuble et/ou ses parties communes sinistrées (L255-7 CCH)

En cas de résiliation dans le cas de sinistre, l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- Valeur initiale d'acquisition
- Actualisée comme suit :

* Pendant les cinq (5) premières années après l'acte de vente du logement, le montant est fixé à hauteur de 90% de la valeur initiale d'acquisition (hors frais d'acte) indexée sur l'Indice de Référence des Loyers publié trimestriellement par l'INSEE.

* A partir de la sixième (6) année, ce montant est minoré de 2% de la valeur initiale du bien immobilier par année écoulée.

* La décote totale est plafonnée à 20% de la valeur initiale du bien.

- Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux réalisés dans les conditions suivantes.

Le cas échéant, la valeur initiale peut être majorée des travaux effectués par le preneur-utilisateur, pour autant qu'ils constituent une amélioration de la valeur du Bien.

Peuvent être pris en compte dans les travaux, sur présentation de justificatifs au nom du cédant :

- Factures d'éléments d'équipement incorporés au logement et qui y resteront après la vente (cuisine équipée, placards aménagés par exemple)
- Factures nominatives de travaux réalisés dans le logement comportant fourniture et pose.

Ces 2 types de factures seront prises en compte sous réserve qu'elles datent de moins de 10 ans, et dans la limite d'un montant total cumulé de 6 000 € TTC.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable.

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, l'Utilisateur sera indemnisé dans un délai de six (6) mois à compter de la survenance de l'événement conduisant à indemnisation.

Délégation de paiement - Versement de l'indemnité en présence d'une inscription hypothécaire

Il est par ailleurs rappelé les dispositions relatives aux suretés telles qu'elles résultent de l'article L.255-9 al.2 CCH, selon lequel il est rappelé que les sûretés prennent fin à la résiliation du BRS.

Par suite, en cas de résiliation du présent bail réel solidaire pour quelque raison que ce soit donnant lieu au versement de l'indemnité de résiliation stipulée ci-avant, et pour permettre au créancier hypothécaire de préserver ses droits malgré l'extinction de la sûreté lui bénéficiant, l'Utilisateur devra déléguer irrévocablement, dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, au Prêteur, pour paiement de ladite indemnité de résiliation.

Par conséquent, le montant de l'indemnité due par l'OFS à l'Utilisateur en cas de résiliation du présent BRS sera, à première demande du créancier délégataire, payée directement à ce dernier.

Conséquences en cas de résiliation et de fin du BRS

L'arrivée du terme du présent BRS et la résiliation du BRS (en ce qui concerne l'Utilisateur) en application des articles précédents entraînera le retour des Droits Réels dans le patrimoine de l'OFS, et par conséquence l'accession à la propriété des Biens au profit de l'OFS, moyennant le paiement de l'indemnité correspondante.

L'OFS informera dans le même délai le syndic de la résiliation des Présentes, sans que cette information constitue une condition de validité de la résiliation des Présentes.

En cas de maintien dans les lieux des Biens après résiliation de plein droit ou judiciaire du présent BRS, l'Utilisateur sera débiteur à l'égard de l'OFS d'une indemnité de résidence principale forfaitaire des Biens calculée sur une base mensuelle de cent (100) fois la Redevance Foncière, augmentée des charges et taxes en vigueur à la date de résiliation du Bail, payable au prorata à semaine échue, sans préjudice du droit de l'OFS à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi en raison notamment de la durée nécessaire pour trouver un nouveau preneur. Cette indemnité sera due pour la période commençant à la date de prise d'effet de la résiliation jusqu'à la libération effective de l'Immeuble et la réalisation des travaux de remise en état le cas échéant.

Dispositions communes

L'OFS signale en particulier au Preneur que les Biens objets des présentes sont situés sur un Terrain ayant fait l'objet d'une acquisition au taux réduit de TVA en application du 13 du I de l'article 278 sexies du CGI. Le non-respect des obligations contractuelles du présent acte pouvant entraîner des pénalités fiscales pour l'OFS, il est indiqué au Preneur qui l'accepte, que toute charge qui pourrait être appliquée à l'OFS pour cause du manquement du Preneur pourra conduire à la résiliation du BRS si bon semble à l'OFS et que les éventuelles charges fiscales induites seront intégrées dans la valeur des manquements ayant entraîné la résiliation en application du paragraphe précédent.

Conformément aux dispositions de l'article R. 255-5 CCH, le Preneur sera indemnisé dans un délai de six (6) mois à compter de la notification par l'OFS de sa décision conduisant à indemnisation ou à compter de la date d'expiration du Bail.

Condition particulière

Compte tenu du régime fiscal spécifique attaché à la cession de droits réels immobiliers dans le cadre du dispositif du BRS, et notamment du bénéfice du taux réduit de T.V.A. de 5,5 %, l'OFS entend mettre en place le dispositif conventionnel suivant en cas de remise en cause du régime fiscal de faveur du fait ou de la faute du preneur, lequel sera rappelé et accepté à titre irrévocable par l'Acquéreur aux termes de l'acte contenant Cession de Droits Réels Immobiliers.

L'attention du Preneur est attirée sur le fait que le non-respect de l'affectation du bien à usage de résidence principale mais aussi le fait ou la faute du Preneur peuvent entraîner la résiliation du bail dans les cas prévus par les articles L.255-8, L.255-13 et L.255-14 du Code de la construction et de l'habitation et produire des conséquences fiscales pour l'OFS.

Le Preneur est avisé que lorsque dans les quinze ans de l'acquisition des droits réels par le Preneur, l'affectation à usage de résidence principale cesse ou que le logement cesse de faire l'objet d'un BRS, l'OFS est tenu au paiement d'un complément de TVA résultant de la différence entre le taux réduit appliqué et le taux normal en vigueur à la livraison. Ce complément de TVA est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année.

Dans tous ces cas (non-respect de l'affectation du bien à usage de résidence principale ou survenance d'un fait ou d'une faute du Preneur ayant pour conséquence la résiliation du BRS) si l'OFS était amené à payer un complément d'impôt, alors le Preneur en assumerait les pleines et entières conséquences, se devant de rembourser à l'OFS le montant acquitté par ce dernier aux Impôts, incluant les pénalités et autre frais, et ce dans le mois du paiement par l'OFS du complément d'impôt éventuellement majoré des pénalités et frais.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

FISCALITE

Taxe sur la Valeur Ajoutée

En application de l'article 261 D, 1° bis du Code général des impôts, le bail réel solidaire est exonéré de taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence la redevance ci-dessus convenue doit à cet égard être regardée comme un loyer, ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Contribution sur les revenus locatifs

La contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes se rapportant à un immeuble non bâti.

Fiscalité de l'acte

Conformément aux dispositions de l'article L255-3 du CCH, lors de la cession des droits réels immobiliers par l'Opérateur à chaque Preneur-Utilisateur, celui-ci est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

Par conséquent, le Preneur-Utilisateur se trouvera redevable vis-à-vis de l'OFS d'une redevance exigible au jour de la livraison du logement.

Cette redevance s'ajoutant à celle due par l'Opérateur à l'OFS aux termes des présentes.

Pour la perception des droits, il y a donc lieu de viser ci-après le montant des deux redevances dues à l'OFS au titre du présent BRS, d'une part, une redevance unique payée par l'Opérateur et quittancée aux termes des présentes, et, d'autre part, une redevance qui sera due mensuellement par le Preneur-Utilisateur pendant toute la période pendant laquelle, celui-ci sera titulaire du BRS.

L'assiette des droits est donc constituée des redevances ci-après définies :

1 - Redevance Opérateur

Elle a été déterminée ainsi qu'il suit :

68 logements X 1.000,00 €/logement, soit la somme de 68.000 €

2 - Redevance Utilisateur

Elle est déterminée de la manière suivante :

0,94 cts € / M² SHAB / mois / logement, savoir pour l'ensemble des lots 0,94 est € * 4.503 m² SHAB soit 4 232,82 EUR par mois et pour chaque logement : +++

Taxe de publicité foncière

Le BRS est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0 G du CGI, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 5° du même code.

Contribution de sécurité immobilière

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les Parties déclarent que le montant cumulé des redevances, des charges et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, est évalué pour la durée du bail à QUATRE MILLIONS CENT TRENTE ET UN MILLE CINQ CENT SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (4 131 507,20 EUR).

L'Opérateur déclare bénéficiaire de la réduction de moitié résultant de l'article 881L 1° du CGI.

Type de contribution	Assiette (€)	Taux (en %)	Montant (€)
Contribution de sécurité immobilière	4 131 507, 20 €	0,05 %	2.065,75 euros

FORMALITE FUSIONNEE

Ce bail sera soumis à la formalité fusionnée auprès du service de la publicité foncière de NANTES avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 5° du Code général des impôts (BOI-ENR-JOMI-10 n° 160).

FRAIS

Tous les Frais du Bail Réel Solidaire, droits et émoluments des présentes, et de leurs suite s'il y a lieu, seront intégralement à la charge de l'Opérateur, qui s'y oblige.

EXPERT

Dans les cas expressément prévus aux Présentes, les Parties désigneront d'un commun accord un expert choisi sur la liste d'Experts de la Cour d'Appel.

Dans l'hypothèse où les Parties n'arriveraient pas à s'entendre sur le nom de l'Expert, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant en Référé qui nommera un expert sur la liste des experts inscrits près la Cour d'appel compétente.

Les frais et honoraires de l'Expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

L'Expert agira, dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun.

L'Expert devront rendre sa décision dans les soixante (60) jours de sa saisine et adressera sa décision aux Parties par courrier avec demande d'avis de réception, laquelle liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'Opérateur ni aux Preneurs-Utilisateurs qui pourront se faire délivrer, à leurs frais, ceux dont ils pourraient avoir besoin, et seront subrogés dans tous les droits du Bailleur à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces devront s'effectuer au domicile des Parties tel que cela est prévu aux présentes.

Chacune des Parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

COPIE EXECUTOIRE

Il sera délivré au Bailleur, par les soins du Notaire soussigné, une copie exécutoire nominative des présentes, à première demande de celui-ci.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais de l'Opérateur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du Bailleur ou des précédents propriétaires, le Bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les comparants ès-qualités, agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

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, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte aux Présentes exprime l'intégralité des engagements financiers du présent Bail. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des **Parties**, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.