

CONTRAT PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE VENTE EN L'ETAT D'ACHEVEMENT D'UN LOGEMENT

LOT N°

« ST'ÎLE » – NANTES

INVESTISSEUR



ENTRE LES SOUSIGNES

La Société Coopérative de production d'Habitations à Loyer Modéré La Maison Familiale de Loire-Atlantique, S.A. Coopérative à capital variable, siège social sis Allée Jean Raulo 44 814 SAINT-HERBLAIN, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 869 800 359, représenté par Mickaël HARDOUIN en qualité de Directeur,

Ci-après dénommée « **LE RESERVANT** ».
D'UNE PART,

ET

RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance : _____

CO-RESERVATAIRE

Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Adresse mail : _____

Tél. domicile : _____

Tél. portable : _____

Profession : _____

Date et lieu de naissance : _____

SITUATION FAMILIALE

☐ Célibataire(s) ☐ Concubinage ☐ PACSé(s) le _____

☐ Divorcé(s) le _____ ☐ En instance de divorce

☐ Marié(s) à : _____ Le : _____

Régime matrimonial : _____ (obligatoire) Nbre enfants à charge : _____

Pour les personnes physiques, joindre obligatoirement la photocopie de la carte d'identité ou du passeport.

Ci-après dénommé(e)(s) « **LE RESERVATAIRE** ».
D'AUTRE PART.

PREAMBULE

Les conditions d'accèsion à la propriété de ces logements, revêtent, pour le réservant en sa qualité de Coopérative HLM, un caractère social. Le protocole d'accord conclu le 28 mars 2002 entre la Fédération des coopératives HLM et le secrétariat d'Etat au logement prévoit que :

- les coopératives ne peuvent vendre des logements qu'à des ménages respectant les plafonds de ressources requis par les prêts PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), 10 % des ménages devant être sous les plafonds des prêts PAS (Prêt Accession Sociale).
- L'achat dans le cadre de la loi « PINEL » est autorisé (cf article 12).

La loi du 10 septembre 1947, dans son article 3, prévoit :

« Les coopératives ne peuvent admettre les tiers non sociétaires à bénéficier de leurs services ».

Chaque réservataire devra à ce titre, se porter acquéreur d'une action, d'un montant de 16 €, dès la signature du présent contrat, par chèque libellé au nom de La Maison Familiale de Loire-Atlantique.

ARTICLE 1ER – OBJET DU CONTRAT

Le RESERVANT envisage de réaliser l'opération de construction désignée à l'article 2 ci-après. Le RESERVATAIRE entend acquérir dans cet ensemble le bien désigné à ce même article 2.

Le RESERVANT s'oblige envers le RESERVATAIRE, qui accepte l'engagement, à lui offrir, dans le cas où viendrait à être réalisée l'opération définie ci-dessous, la faculté d'acquérir les locaux désignés ci-après en leur état futur d'achèvement, tels qu'ils résultent de la note technique et du plan annexé.

Le présent contrat est passé conformément aux dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs à la vente en l'état futur d'achèvement.

Il est expressément stipulé par le RESERVANT, ce dont le RESERVATAIRE lui donne acte, qu'il conserve la faculté de décider de ne pas réaliser l'opération précitée, notamment dans les cas suivants, ceux-ci n'étant pas limitatifs :

- Si les conditions de prix de revient n'étaient pas compatibles avec le prix prévisionnel de vente.
- Si le maintien du délai de livraison était rendu impossible.
- Si la pré-commercialisation n'atteint pas quarante pour cent (40 %) du chiffre d'affaires.

Dans le cas où l'opération ne s'effectuerait pas, le dépôt de garantie serait restitué au RESERVATAIRE, le présent contrat étant considéré comme résolu.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS RESERVES

A NANTES (44 200), 18 rue Gaëtan Rondeau, le réservant projette de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 8 logements collectifs en accèsion abordable à la propriété. L'opération envisagée est dénommée « ST'ÎLE ».

Pour cette opération, une demande de permis de construire a été déposée conjointement par La Maison Familiale de Loire Atlantique (MFLA), Atlantique Habitations (AH) et la SCCV Beaulieu

Développement, le 15 novembre 2016 pour la construction de 30 logements collectifs (8 PSLA, 14 en accession libre et 8 locatifs), de bureaux, et de 27 places de stationnement.
Ce permis de construire portant le numéro PC n° 44109 16 A0490 est en cours d'instruction et devrait être délivré courant avril 2017.

DESIGNATION

Logement n°.....

Parking n°

Étage

Surface habitable : m² environ

Terrasse : m² environ

Loggia : m² environ

COMPOSITION DES LIEUX

..... Pièces principales

..... Salle(s) d'eau

..... Cuisine

..... Dégagement(s)

..... Salle(s) de bains

.....Terrasse / Loggia

La consistance du local réservé résulte en outre du plan annexé au présent contrat et dont le réservataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Les plans visés ci-annexés sont susceptibles de recevoir des modifications de détail jusqu'à mise au point des plans d'exécution avec les entreprises.

Il est expressément convenu qu'une tolérance de surface est admise lors de l'exécution des travaux et que les différences inférieures à 4% par rapport à la surface habitable du bien vendu ne pourront fonder aucune réclamation.

Il est convenu que le RESERVANT pourra apporter aux plans et descriptifs les modifications imposées par l'administration ou toute modification non substantielle qui s'avérerait nécessaire. Le RESERVANT pourra, de même, consentir au profit des tiers, collectivités ou services publics, toute servitude qui s'avérerait nécessaire.

Toutefois, en cas de modifications substantielles du programme immobilier, le RESERVANT s'engage à informer le RESERVATAIRE par lettre de recommandée avec accusé de réception au plus tard 30 jours à compter de la survenance de la modification.

Le RESERVATAIRE dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ladite lettre pour notifier sous la même forme au RESERVANT :

- Soit sa volonté de maintenir sa réservation ;
- Soit sa volonté d'y renoncer. Dans ce cas, le dépôt de garantie lui sera restitué dans le délai maximum d'un mois à l'exclusion de toute autre indemnité à quelque titre que ce soit.

Le RESERVATAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'implantation de l'opération et de son environnement pour s'être rendu sur les lieux.

ARTICLE 3 – QUALITE DE LA CONSTRUCTION

Celle-ci résulte de la notice descriptive sommaire des parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, annexée au présent contrat et dont le RESERVATAIRE reconnaît avoir pris connaissance.

ARTICLE 4 – DELAI DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIE

La signature de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement devra intervenir en l'étude de Maîtres DEL VALLE LEZIER, notaires à NANTES (44000), 1 rue Cuvier savoir :

- pour les réservataires ayant conclu le présent contrat de réservation avant le commencement des travaux de construction de l'immeuble : au plus tard quatre (4) mois après la déclaration d'ouverture de chantier,
- et pour les réservataires ayant conclu le présent contrat de réservation après le commencement des travaux de construction de l'immeuble : au plus tard quatre (4) mois après la conclusion des présentes.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée par le RESERVANT, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit jours à l'avance de se présenter au jour et heure fixés à l'Etude du Notaire du RESERVANT, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

Toutefois, au cas où le report de la date de signature à une date ultérieure serait accepté par le RESERVANT, le prix total indiqué ci-après serait augmenté d'une indemnité compensatrice calculée prorata temporis au taux de 1 % par mois, sauf renonciation unilatérale expresse du RESERVANT.

Les frais et honoraires de l'acte notarié seront à la charge du RESERVATAIRE, ainsi que la quote-part afférente au montage juridique de l'opération (actes de dépôt de pièces et de leurs suites, règlement de copropriété, état descriptif de division, création d'une association syndicale...).

ARTICLE 5 – DELAI DE LIVRAISON

L'achèvement du lot réservé est prévu pour le **2nd semestre 2019**.

Il sera toutefois stipulé dans l'acte de vente que cette date pourra être reportée en fonction du nombre de jours correspondant, notamment :

- Aux intempéries empêchant les travaux, selon la réglementation des chantiers de bâtiments et de VRD,
- Aux grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les entreprises fournisseurs,
- Aux retards consécutifs aux liquidations de biens ou aux admissions aux bénéfices du règlement judiciaire affectant les entreprises réalisant le chantier ou les fournisseurs,
- Aux injonctions administratives de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- Et, d'une façon générale, aux cas fortuits et de force majeure.

ARTICLE 6 - PRIX

La valeur des biens sus indiqués est la suivante :

Le prix Hors Taxes s'élève à _____ € HT (en chiffres)
_____ **Hors Taxes (en toutes lettres).**

La TVA applicable à l'opération sera celle en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement. En cas de modification légale en matière de TVA, d'impôt ou autre taxe frappant les éléments constitutifs du prix, ce dernier sera ajusté en conséquence à la charge du réservataire lors de la vente, le prix hors taxes étant ferme et définitif.

Le présent contrat est conclu à un prix, TVA au taux de 20 % comprise, de :

_____ € TTC (en chiffres)
_____ Toutes Taxes Comprises (en toutes lettres).

Les frais de notaire à la signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement seront supportés par le RESERVATAIRE et n'apparaissent pas dans le total à financer.

Paiement du prix

Ce prix sera payable conformément à l'échelonnement suivant :

		Cumul
▪ A la signature de l'acte authentique	20 %	20%
▪ A l'achèvement des fondations	10%	30%
▪ A l'achèvement du plancher haut du RDC	10%	40%
▪ A l'achèvement du plancher haut du dernier niveau	10%	50%
▪ A la mise hors d'eau et hors d'air	20%	70%
▪ A l'achèvement des cloisons sèches	20%	90%
▪ A l'achèvement du logement	5%	95%
▪ A la livraison du logement	5%	100%

Étant précisé que conformément à la loi, l'échelonnement du paiement du prix n'excède pas :

- 35% à l'achèvement des fondations,
- 70% à la mise hors d'eau,
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Les fractions payables en fonction de l'état d'avancement de travaux atteint au jour de la notification du projet de vente seront exigibles lors de la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation, le RESERVATAIRE remet, ce jour, à La Maison Familiale de Loire-Atlantique un chèque, à l'ordre de Maître DEL VALLE LEZIER, notaire, d'un montant de :

La somme déposée au titre de dépôt de garantie est indisponible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente (sauf résiliation des hypothèses prévues aux b) et c) ci-dessous).

Il est précisé qu'elle :

- a) S'imputera sur le prix de vente si celle-ci se réalise,
- b) Sera restituée, sans indemnité de part ni d'autre, au RESERVATAIRE dans les trois mois de la demande dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit ci-dessous à l'article 10, ou si la condition suspensive prévue à l'article 8 ne se réalise pas,
- c) Sera acquise au RESERVANT qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le RESERVATAIRE ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celle indiquée au b) du présent article.

ARTICLE 8 – ARTICLES R 261-28 A R 261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Conformément à la réglementation en vigueur, les articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation sont reproduits ci-dessous :

Article R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble

immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

Article R 261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

Article R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois (3) mois à dater de cette demande.

ARTICLE 9 – PRETS SOLLICITÉS PAR LE RESERVATAIRE

Le RESERVATAIRE se propose de demander un prêt :

☐ NON

Le RESERVATAIRE doit en ce cas faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante :

« Je déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé(e) que, si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice de la condition suspensive de son obtention prévue au paragraphe 8 et codifiée aux articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation. ».

Mention manuscrite du RESERVATAIRE

.....

Mention manuscrite du CO-RESERVATAIRE

.....

☐ OUI

Le RESERVATAIRE déclare que ses ressources lui permettent de solliciter un prêt et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, soit :

Un montant global maximum de

• pour une durée maximum de

• au taux maximum hors assurance de

Organisme prêteur :

- CREDIT MUTUEL ☐
- Autre organisme ☐

Il est précisé que le RESERVATAIRE **entend solliciter tous organismes financiers.**

Le RESERVATAIRE déclare qu'à ce jour, il n'a pas d'autres engagements financiers de nature à s'opposer à ce projet.

Le RESERVATAIRE s'engage expressément à faire toutes démarches nécessaires pour l'obtention de ses prêts.

A cette fin, il s'oblige à déposer ses demandes de prêts dans les trois (3) mois de la réception dudit contrat contresigné par le RESERVANT.

Il devra en justifier par écrit auprès du RESERVANT.

ARTICLE 10 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Condition suspensive applicable si le réservataire sollicite le (ou) les prêts indiqués à l'article 7 ci-dessus.

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou desdits prêts dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception dudit contrat.

Le RESERVATAIRE s'engage à transmettre au notaire de l'opération, une copie des offres de prêts dès leur acceptation.

Au cas où cette condition ne serait pas réalisée, les parties seraient déliées de leur engagement et le dépôt de garantie serait restitué, sans retenue ni indemnité, au RESERVATAIRE.

NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

A défaut d'obtention dans le délai imparti d'une ou plusieurs offres de prêt couvrant le besoin en financement du RESERVATAIRE tel que décrit au plan de financement, le RESERVATAIRE et le RESERVANT se trouveront dégagés de toute obligation, sauf si le RESERVATAIRE justifie pouvoir financer son acquisition par tout autre moyen, auquel cas la condition serait réputée réalisée.

Pour entraîner la caducité des présentes et donner lieu à restitution du dépôt de garantie, la non obtention des prêts devra être notifiée par le RESERVATAIRE au RESERVANT par lettre recommandée.

ARTICLE 11 - CONDITIONS DE LA VENTE

- Le réservataire :
 - supportera et acquittera tous les droits, les taxes, les avances de quote-part de copropriété, les frais de son acte de prêt éventuel et les émoluments des actes notariés,
 - continuera tous les contrats d'abonnements relatifs au bien vendu à compter de la mise à disposition,
 - supportera les impôts et charges afférents à l'immeuble à compter de l'entrée en jouissance.
- Le réservataire s'obligera à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui découleront du cahier des charges de la division volumétrique si elle s'avère nécessaire, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le réservant pour quelque cause que ce soit.
- Le réservataire profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant.
- Le réservant conservera en dépit de la vente, la qualité de Maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art et de toute administration ou service concédé ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tout tiers, et ce jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.
En conséquence, il restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour la réception des bâtiments, ainsi que pour demander tout permis modificatif.
Le réservataire s'interdira de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du réservant, et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.
- **En raison des risques inhérents au chantier, le réservataire s'interdit formellement de pénétrer dans l'immeuble en cours de construction objet de la réservation ou dans tout autre immeuble construit par le réservant sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, le réservataire s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelques recours que ce soit contre le réservant.**

ARTICLE 12 - ACHAT DANS LE CADRE DE LA LOI « PINEL »

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et l'article R443.34 du CCH permettent aux organismes HLM de réaliser des logements en accession à la propriété destinés à des personnes physiques qui pourront louer ces mêmes logements en bénéficiant du dispositif « PINEL ». Les investisseurs fourniront obligatoirement une attestation de leur part indiquant leur engagement à louer le logement dans le cadre de cette disposition (cf annexe 3).

ARTICLE 13 - CONTRAT D'ASSURANCE - GARANTIES

Le RESERVANT est assurée :

- 1) en responsabilité civile décennale,
- 2) l'assurance dommage ouvrage sera apportée dans le cadre des prestations dues au RESERVATAIRE,

3) la garantie d'achèvement ou de remboursement visée à l'article R261.17 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sera donnée par un établissement indiqué au dit article du Code (société de garantie SGA HLM).

ARTICLE 14 - NOTIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de quatorze jours à compter de la réception de cette lettre.

ARTICLE 15 - LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou pour l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, ci-dessus indiquée.

Fait en ____ exemplaires, le _____

A _____

LE RESERVANT (1)

LE(S) RESERVATAIRE(S) (1)

(1) Porter la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour réservation ».

Annexe 1 : Plans de commercialisation

Annexe 2 : Notice descriptive

Annexe 3 : Engagement de location « PINEL »

Annexe 4 : Dispositions environnementales

ANNEXE 1 : PLANS DE COMMERCIALISATION

ANNEXE 2 : NOTICE DESCRIPTIVE

ANNEXE 3 : ENGAGEMENT DE LOCATION « PINEL »

ATTESTATION

Je (nous) soussigné (s).....
demeurant à.....,
m'engage(nt) à louer l'appartement objet de la présent réservation dans le cadre du dispositif
« PINEL » réglementé pour les organismes HLM par la loi SRU et l'article R 443.34 du Code de la
Construction et de l'Habitation, en respectant les ressources des futurs locataires et en appliquant
les loyers plafonnés.

Je (nous) m'engage(nt) à fournir à MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE à la livraison la copie
du bail.

FAIT A , LE

SIGNATURE

ANNEXE 4 : DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Le VENDEUR attire l'attention du locataire-accédant sur la clause stipulée dans l'acte d'acquisition de l'assise foncière de la copropriété, reçu par Maître Jean-Marie LEROY, Notaire à NANTES le 21 décembre 2017, ci-après littéralement rapportée :

« DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES »

. Historique et situation du BIEN

A la connaissance du **VENDEUR**, le **BIEN** n'a pas accueilli d'activités relevant de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'enregistrement ou l'autorisation. Par conséquent, les dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ne s'appliquent pas au présent acte.

Toutefois, il est ici précisé que le **BIEN** a accueilli une installation classée soumise à déclaration exploitée par la Clinique LEGEARD pour une période allant du 22 février 1994 au 31 mai 2006. Par courriel en date du 21 novembre 2017, la préfecture de Loire-Atlantique a confirmé que la cessation d'activité a bien été enregistré le 31 mai 2006.

De même, le **BIEN** vendu n'est pas situé en secteur d'information sur les sols au sens de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

Ceci étant, pour une parfaite information de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** déclare que, à sa connaissance :

- en 1923, le **BIEN** correspondait à une parcelle agricole ;
- le **BIEN** a connu un remblaiement par des matériaux d'origine inconnue entre 1923 et 1944 pour combler un bras de Loire et permettre la construction d'une voie ferrée ;
- le **BIEN** a été bombardé en 1944 ;
- le **BIEN** a connu un second remblaiement par des matériaux d'origine inconnue entre 1964 et 1967 ;
- le **BIEN** a accueilli de 1980 à 2006 une clinique, au sein de laquelle étaient notamment installés une chaufferie (au fioul) et un laboratoire ;
- dans le cadre de ses missions de mise en œuvre du projet urbain de l'Île de Nantes, le **VENDEUR** a acquis le **BIEN** en 2006 en vue d'un redéveloppement par un opérateur ; le **VENDEUR** n'a exercé aucune activité sur le **BIEN** de nature à générer des dangers ou inconvénients pour les intérêts protégés par l'article L. 511-1 du Code de l'environnement ;
- le **VENDEUR** a loué le **BIEN** (via des conventions d'occupation précaire) à plusieurs associations à partir de novembre 2008 ; aucune activité industrielle ou artisanale n'a été exercée sur le **BIEN** pendant cette période.

Une description plus précise de l'historique des activités exploitées au droit du **BIEN** figure dans les rapports visés ci-après.

Le **VENDEUR** déclare que le bâtiment à usage de clinique vétérinaire susvisé comportait des matériaux amiantés lesquels ont été démontés et évacués lors des opérations de démolition, conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, le **VENDEUR** attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur le fait que le **BIEN** est situé à proximité d'une station-service, exploitée par la société CARREFOUR (parcelle cadastrée section CV, numéro 12), qui relève de la législation relative aux installations classées. Outre les nuisances éventuelles liés au voisinage de cette installation, dont l'**ACQUEREUR** se déclare parfaitement conscient et informé, le **VENDEUR** informe expressément l'**ACQUEREUR** que cette installation est suspectée d'être à l'origine d'une pollution des eaux souterraines par des hydrocarbures impactant l'emprise du **BIEN** vendu, comme détaillé ci-après.

1.2. Consultation des bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la cartographie de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des listes des bases de données sont demeurées annexées aux présentes. Le **BIEN** n'est répertorié dans aucune des trois bases ; plusieurs établissements sont identifiés à proximité du **BIEN**, dans les bases BASIAS et ICPE.

Il est ici précisé que ces listes et cartographie ne sont annexées qu'à titre d'information et n'ont pas un caractère exhaustif. L'**ACQUEREUR** en fera son affaire personnelle en fonction de la situation de **BIEN** vendu qu'il déclare connaître parfaitement. Il pourra consulter les sites internet sus énoncés pour obtenir de plus amples informations.

1.3. Investigations environnementales

Dans le cadre de la cession du **BIEN**, le **VENDEUR** a mis en œuvre sa méthodologie de gestion des éventuelles pollutions de sols.

Le **VENDEUR** a ainsi missionné le bureau d'études spécialisé ICF pour mener des investigations dans les sols et les eaux souterraines au droit du **BIEN**. Il ressort du rapport numéro ATL 13007-A-VP1I de juin 2013, communiqué à l'**ACQUEREUR** dès avant les présentes et dont la copie est ci-jointe, les éléments suivants :

- aucune concentration anormale au sein des terrains investigués au droit du site ;
- la présence de composés organiques volatils non halogénés caractérisant un impact sur les eaux souterraines.

Cet impact sur les eaux souterraines a été identifié comme ayant vraisemblablement pour origine la station de distribution de carburant exploitée par la société CARREFOUR sur la parcelle cadastrée section CV, numéro 12, contiguë au **BIEN**.

Sur les sollicitations du **VENDEUR**, la société CARREFOUR a fait diligenter des études par la société ANTEA, à savoir, à la connaissance du **VENDEUR** :

- Document n°A79753/A intitulé « Investigations environnementales sur la station-service Carrefour Nantes Beaulieu » en date d'avril 2015,
- Document n°A81543/A intitulé « Investigation environnementales approfondies » en date de septembre 2015.

Ces rapports, communiqués à l'**ACQUEREUR** et à l'**INTERVENANT** dès avant les présentes, demeurent ci-annexés.

Le **VENDEUR** et la société CARREFOUR ont ensuite conjointement mandaté le bureau d'études ICF, en décembre 2015, afin de réaliser des investigations sur les gaz du sol et deux Analyses des risques résiduels prédictives, qui ont donné lieu à des rapports communiqués à l'**ACQUEREUR** et l'**INTERVENANT** dès avant ce jour, et dont la copie est ci-jointe.

Il résulte du rapport numéro ATL15103-Note Sols-V1 intitulé « INVESTIGATIONS SUR LES SOLS », établi par la société ICF, sous le paragraphe « Conclusion et recommandations » ce qui suit littéralement rapporté :

« Dans le cadre du projet de rénovation urbaine de l'île de NANTES, la société d'aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (SAMOA) est en charge de la reconversion du site de l'ancienne clinique LEGEARD, sise 18 rue Gaëtan Rondeau.

Des investigations sur les eaux souterraines du site réalisées en 2013 avaient mis en évidence la présence d'anomalies non négligeables notamment en composés aromatiques volatils et en hydrocarbures.

Le groupe CARREFOUR exploite une station de distribution de carburant sur la parcelle mitoyenne, en amont hydrogéologique. Les études environnementales réalisées pour leur compte depuis le début de l'année 2015 mettent en évidence que ces anomalies dans les eaux souterraines ont pour origine vraisemblable le site de la station de carburant.

Afin de préciser l'absence de transfert latéral de la pollution des sols du site CARREFOUR vers le site d'étude, la SAMOA a mandaté ICF Environnement pour la réalisation d'investigations complémentaires sur les sols en limite de site voisin au moyen de deux sondages jusqu'à 6 m de profondeur.

Les investigations sur les sols ont eu lieu le 19 novembre 2015 dans la continuité d'une autre mission composée de la pose de piézais, l'échantillonnage et l'analyse de gaz du sol et la réalisation d'analyses des risques résiduels (ARR) de type prédictive.

Deux sondages en limite de site avec la station-service jusqu'à 6 m de profondeur ont été réalisés, donnant lieu au prélèvement de quatre échantillons de sol.

Les analyses réalisées sur les sols ont mis en évidence la présence d'hydrocarbures C10-C40 et de HAP, à l'état de traces.

Ainsi, sur la base des investigations réalisées, un transfert latéral de pollution à partir du site de la station-service CARREFOUR n'a pas été mis en évidence.

Il appartient à l'exploitant de la station-service d'identifier les solutions de gestion permettant d'assurer la maîtrise des impacts générés. ICF environnement recommande que soit précisé l'état environnemental du sous-sol au droit de la station-service. Ces précisions lui permettront d'identifier les éventuelles mesures de gestion nécessaires à cette maîtrise. »

Les deux ARR prédictives, (au regard d'un usage futur correspondant à la construction d'un ensemble immobilier en partie sur parking semi-enterré, comprenant des bureaux et des logements) ont conclu que « les niveaux de risques sont inférieurs aux seuils de risque recommandé dans la méthodologie de gestion des sites – potentiellement – pollués (rédigée par le Ministère de l'environnement, en février 2007) » et que « l'état actuel du site est donc compatible avec l'usage envisagé ».

A la demande du **VENDEUR**, la société CARREFOUR a fait procéder à des investigations complémentaires par la société ANTEA, qui ont donné lieu aux rapports suivants, dont la copie est ci-jointe et qui ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** et à l'**INTERVENANT** dès avant ce jour :

- Document numéro A83206/A intitulé « Investigations sols au droit du Manifold » en date de février 2016,
- Document numéro A 88222/C intitulé « Renforcement du réseau piézométrique et diagnostic sol autour du manifold » en date de mars 2017.

Il résulte du document intitulé « RENFORCEMENT DU RESEAU PIEZOMETRIQUE, ET DIAGNOSTIC SOL AUTOUR DU MANIFOLD », sous le paragraphe « Synthèse et recommandations » ce qui suit littéralement rapporté :

« La société Carrefour exploite une station-service à proximité de son Centre Commercial de Nantes-Beaulieu, dans la Loire-Atlantique (44). A l'issue des diagnostics environnementaux menés par Antea Group et ICF ENVIRONNEMENT (rapports ICF Environnement ATL13007-V1, Antea Group A79753/A, A81543/A et A83206/A) une pollution des eaux souterraines par des hydrocarbures type « essences » a été mise en évidence droit et en aval de la station-service de Carrefour Nantes Beaulieu.

Les investigations de janvier 2017 ont ciblés les pistes de distribution 5 et 8 au droit desquelles la société MADIC a mis en évidence une fuite dans la tuyauterie d'aspiration de SP98. L'objectif de cette étude

est ainsi de tenter de localiser et de dimensionner la source sol (cône d'imprégnation) associée à cette canalisation fuyarde.

Au total, huit sondages complémentaires profonds (5 à 6 m) ont été réalisés. Ces sondages ont été implantés au droit des pistes de distribution au plus près de la canalisation fuyarde (en fonction des contraintes de sécurité) et à proximité du manifold.

Par ailleurs, à la demande d'AD ENVIRONNEMENT un piézomètre complémentaire (PzF) profond de 9 m a également été réalisé afin de ceinturer intégralement l'aval hydrogéologique du site entre PzA et Pz8.

La station-service est implantée sur des niveaux sableux pouvant atteindre une épaisseur de 3 à 4 m et surmontant des alluvions à granulométrie plus fine (silts) à lits sableux.

Au regard des résultats analytiques 2017, les nombreux sondages réalisés en périphérie de la station-service n'ont pas permis d'intercepter le cône d'imprégnation responsable de la dégradation de la qualité des eaux souterraines. En effet, il n'a pas été détecté de concentrations en hydrocarbures à des niveaux suffisamment élevés pouvant refléter un niveau d'imprégnation important des sols en lien avec l'impact soutenu des eaux souterraines.

Néanmoins, la présence de ce cône d'imprégnation concentré ne peut être exclue compte-tenu de la viscosité des essences et de la forte perméabilité probable du milieu. En effet, le cône d'imprégnation peut être étroit et être situé en dehors de l'emprise des sondages réalisés. Enfin, la présence de naphthalène laisse supposer des origines multiples de la contamination des sols.

Les disparités observées dans la répartition des fractions volatiles et l'existence de concentrations en naphthalène très soutenue au droit de PzA notamment, semblent indiquer que la pollution des eaux souterraines a des origines différentes et pourraient correspondre aux résultats de différentes sources de pollution historiques et actuelles.

Au regard des investigations de 2017, les résultats ne permettent pas de mettre en évidence avec certitude l'origine de la pollution soutenue constatée dans les eaux souterraines (observée au droit de PzA, PzF et Pz8). Ainsi, la fuite détectée par la société MADIC ne semble pas exclusivement responsable de l'impact mesuré dans les eaux.

5.2 Recommandations

Afin d'écarter avec certitude l'existence d'autres sources potentielles de pollution historiques tout en limitant les perturbations dans le fonctionnement de la station-service, Antea Group recommande différentes actions détaillées ci-dessous :

la réalisation d'un piézomètre en position centrale du site, entre les pistes et les installations de stockage et l'aire de dépotage, en limite aval du site. La connaissance des eaux souterraines permettra de préciser l'origine potentielle de l'impact :

- en l'absence d'impact au droit du piézomètre, l'origine de la contamination sera vraisemblablement assimilable aux installations de stockage et à l'aire de dépotage,
- en cas d'impact fort, avec potentiellement l'existence d'une phase surnageant, l'hypothèse de la fuite de la canalisation sera confortée.
- dans le cas où les investigations sur le nouveau piézomètre recentreraient les problématiques de pollution au niveau des cuves de stockage et de l'aire de dépotage, la réalisation de sondages au droit de ces zones devra être envisagée afin d'intercepter et de dimensionner le cône d'imprégnation
- mettre en place un suivi trimestriel de la qualité des eaux souterraines afin de mieux comprendre la dynamique du panache de polluants. »

Le **VENDEUR** considérant ces investigations insuffisantes, l'a signalé à la société CARREFOUR en mars 2017, rappelant à cette dernière qu'il lui appartient en tant qu'exploitant d'identifier les solutions de gestion permettant d'assurer la maîtrise des impacts générés par son activité. Le **VENDEUR** exigeait ainsi le respect d'un planning d'investigations.

Suite à de nouveaux échanges avec la société CARREFOUR, le **VENDEUR** a en dernier lieu, en juin 2017, rappelé cette dernière au respect de ses obligations.

Depuis lors, la société CARREFOUR a mandaté la société ANTEA pour la réalisation d'un « diagnostic complémentaire », dont le rapport daté d'octobre 2017 (A89794/B) a été transmis à l'**ACQUEREUR** et demeure ci-annexé. Les conclusions de ces investigations complémentaires ont été présentées par la société CARREFOUR à l'**ACQUEREUR** lors d'une réunion du 17 novembre 2017. Lors de cette réunion, la société CARREFOUR s'est engagée à mener de nouvelles investigations, dont une étude historique et des investigations de terrain.

Le **VENDEUR** ne garantit en aucune manière le contenu des différents documents susvisés et l'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaitement conscience du fait qu'ils présentent une évaluation de l'état du **BIEN** 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 **BIEN** ainsi que les risques ou contraintes en découlant.

De son côté, l'**ACQUEREUR et l'INTERVENANT** avaient également missionné un bureau d'études spécialisé pour l'accompagner dans l'appréhension de l'état environnemental du **BIEN**. Des investigations ont été menées par la société SEREA, ainsi qu'il résulte du rapport numéro SER16274-1, intitulé « **DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE DE POLLUTION ET PLAN DE GESTION** », dont le paragraphe « Synthèse technique et recommandations » est ci-après littéralement rapporté :

« 8.1 Synthèse technique

Dans le cadre du projet d'aménagement du site de l'ancienne clinique vétérinaire LEGEARD et de la problématique rencontrée de pollution du sous-sol, localisée 18 rue Gaëtan Rondeau à NANTES (44), la SCCV Beaulieu Développement, MFLA et Atlantique Habitations ont mandaté SEREA pour réaliser des investigations complémentaires et un plan de gestion.

Le projet d'aménagement du site correspond à la construction d'un bâtiment de bureaux et de logements, avec un parking semi-enterré et des espaces extérieurs aménagés.

Plusieurs études ont été menées au droit du site par ICF ENVIRONNEMENT entre 2013 et 2015. Elles ont mis en évidence :

- L'absence d'impact significatif dans les sols au droit des zones investiguées, pour les paramètres recherchés (hydrocarbures c10-c40, composés aromatique volatils (COHV), polychlorobiphényles (PCB) et métaux sur échantillon brut) ;
- L'admissibilité des terres analysées en installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- Un impact des eaux souterraines au droit du piézomètre Pz8, essentiellement par des CAV et du naphthalène. Cet ouvrage est situé en aval hydraulique immédiat de la station-service CARREFOUR voisine, d'après les esquisses piézométrique réalisées ;
- Le transfert de certains composés présents dans les eaux souterraines vers l'air du sol (hydrocarbures volatils, CAV et éthyltertiobutyléther (ETBE),
- L'absence de risque inacceptable pour les futurs usagers du site,

Les objectifs des investigations complémentaires étaient de :

- Vérifier l'absence d'impact des sols profonds au droit du futur bâtiment, en aval hydraulique de la station-service CARREFOUR, afin d'anticiper une éventuelle problématique des déblais pollués lors de la mise en place des pieux ;
- Confirmer les résultats d'analyses d'air du sol obtenus par ICF ENVIRONNEMENT en novembre 2015 et vérifier s'il existe une évolution ;
- En d'évolution :
 - Mettre à jour l'analyse des enjeux sanitaires réalisée par ICF ENVIRONNEMENT,
 - Identifier les options de gestion possibles en fonction de l'état du sous-sol et réaliser d'un bilan coûts/avantages,

Les investigations complémentaires réalisées par SEREA sur les sols et l'air du sol ont mis en évidence :

- La présence de faibles traces d'hydrocarbures c10-c4 au droit d'un sondage (S12), entre 1,5 et 3,8 m de profondeur, avec l'absence de fractions d'hydrocarbures volatiles c10-c16 ;
- L'absence de trace d'hydrocarbures c5-c10 et c10-c40, de CAV et de HAP en profondeur, au niveau du toit de la nappe, pour les deux sondages ;
- La présence de traces d'hydrocarbures c5-c16, de toluène, des xylènes et de naphthalène au droit des piézaires peu profonds existants ;
- L'absence de dépassement des teneurs en polluants considérées par ICF ENVIRONNEMENT dans le cadre de l'ARR prédictive (Réf. ATL 15103-ARR2-V1, décembre 2015), excepté une valeur non significative en naphthalène, proche de la limite de quantification.

Le schéma conceptuel, établi en tenant compte de l'ensemble des résultats obtenus lors des diagnostics de pollution et sur la base du projet d'aménagement, a mis en évidence :

- L'existence de risque potentiel pour les futurs usagers du site via :
 - L'inhalation de substances volatiles dans l'air ambiant (intérieur et extérieur),
 - L'inhalation et l'ingestion de poussières de sols,
 - La consommation de végétaux contaminés.

Cependant, ces risques ont été jugés acceptables par l'ARR prédictive réalisée par ICF ENVIRONNEMENT,

- L'existence de risques potentiels pour la population hors site via l'inhalation de substance volatiles dans l'air ambiant.

Il tient compte de la mise en place des mesures simples de gestion suivantes, à instaurer dans le cadre du projet d'aménagement, afin de limiter les risques pour les futurs usagers du site :

- L'absence d'usage des eaux souterraines au droit du site,
- L'absence d'usage des eaux superficielles au droit du site,
- La mise en place des canalisations AEP dans des terres saines.

Sur la base de l'ensemble de ces résultats, en raison de l'absence d'évolution par rapport aux données d'ICF ENVIRONNEMENT de 2015, la mise à jour de l'analyse des enjeux sanitaires et la réalisation d'un plan de gestion sont sans objet.

8.2 Recommandations

Nous n'émettons pas de recommandations particulières dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement.

Toutefois, en cas de découverte de terres suspectes (couleur, odeur, aspect ...) lors des travaux, il faudra isoler ces terres et contacter une entreprise spécialisée en sites et sols pollués afin de définir leur mode de gestion et, le cas échéant, s'assurer de leur comptabilité avec le projet d'aménagement.

Nous précisons également qu'il convient de s'assurer que le dysfonctionnement identifié au droit de la station-service voisine, à l'origine de la pollution des eaux souterraines, ait été traité. L'étendue, les limites et l'évolution du panache de pollution seront également à préciser par CARREFOUR, qui devra si nécessaires, entreprendre des travaux de réhabilitation. Le cas échéant, nous ne pouvons exclure la migration, à long terme, de la pollution des eaux souterraines au droit du site et notamment, du futur bâtiment. Cela pourrait alors générer une problématique de gestion de déblais pollués lors de la mise en place des pieux et sur le plan sanitaire pour les futurs usagers. »

En conséquence de ce qui précède, l'ACQUEREUR déclare (i) avoir été parfaitement informé par le VENDEUR de l'état environnemental du BIEN, pour l'avoir visité à plusieurs reprises, avoir fait réaliser les investigations qu'il souhaitait, avoir pris connaissance des éléments transmis par le VENDEUR, étant précisé que ces éléments ne sauraient prétendre à l'exhaustivité, et (ii) s'être fait assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur leur contenu et, le cas échéant, sur les investigations ou mesures à réaliser



DEMARCHAGE A DOMICILE - BORDEREAU DE RÉTRACTATION

Ce bordereau fait partie du présent contrat de réservation

Si vous souhaitez vous rétracter en application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, faculté énoncée à l'article 13 du présent contrat de réservation, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre :

✂=====

ANNULATION DU CONTRAT DE RESERVATION

Code de la consommation : articles L. 121-17 2°

CONDITIONS :

* compléter et signer ce formulaire

* **l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante :**

MFLA Impasse Jean Raulo 44800 SAINT HERBLAIN

* **l'expédier au plus tard le 14ème jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.**

Je soussigné, déclare annuler le contrat de réservation ci-après :

* Commune de :NANTES « ST' ÎLE ».....

. N° de lot :

* Date du contrat de réservation :

* Nom du réservataire :

* Adresse du réservataire :

SIGNATURE DU RESERVATAIRE :

Commentaires :

♦ Le délai de 14 jours commence à courir à partir du lendemain du jour de la signature du présent contrat de réservation. Le 14ème jour est reporté au 1er jour ouvrable suivant s'il tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié.