



**RAPPORT SUR LE PRINCIPE D'UNE CONCESSION DE
SERVICE PUBLIC ET SUR LES CARACTERISTIQUES DES
PRESTATIONS A ASSURER PAR LE CONCESSIONNAIRE
POUR LA REALISATION ET L'EXPLOITATION D'UN
PARKING SOUTERRAIN D'ENTREE DE VILLE**

COMMUNE DE SAINT JEAN-DE-LUZ

1 PREAMBULE

1.1 Présentation du projet

La commune de Saint-Jean-de-Luz a engagé en 2015 une réflexion en vue de l'aménagement urbain du secteur dénommé «Foch», site majeur du centre-ville et entrée de ville.

Par délibération du 15 juin 2018, la commune a précisé les objectifs de ce projet d'aménagement urbain et, souhaitant associer l'ensemble de la population et des parties prenantes à ce projet, a engagé une concertation en vue de poursuivre l'élaboration de ce projet. Par délibération du 14 Décembre 2018, elle a ensuite approuvé les principes d'aménagement urbain de l'Ilot Foch prenant en compte les observations et demandes de la population.

Dans ce cadre, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs, tels que :

- la reconquête et la requalification des espaces publics ;
- la maîtrise du projet de renouvellement urbain avec la réalisation d'une opération mixte (activités économiques et logements) ;
- la mise en place d'une politique de circulation et de stationnement renouvelée par la déviation du boulevard Victor Hugo vers la rue Marion Garay permettant d'ouvrir un espace piéton sur la place Foch, et l'aménagement d'un parking souterrain permettant à la fois de compenser la perte de places de stationnement en surface et d'offrir une offre supplémentaire en centre-ville.

Ainsi la Ville souhaite faire construire et exploiter un nouveau parc de stationnement qui s'ajouterait aux deux existants (parking Cœur de Ville de 344 places dont 103 amodiations ; parking Grande place de 294 places dont 66 amodiations).

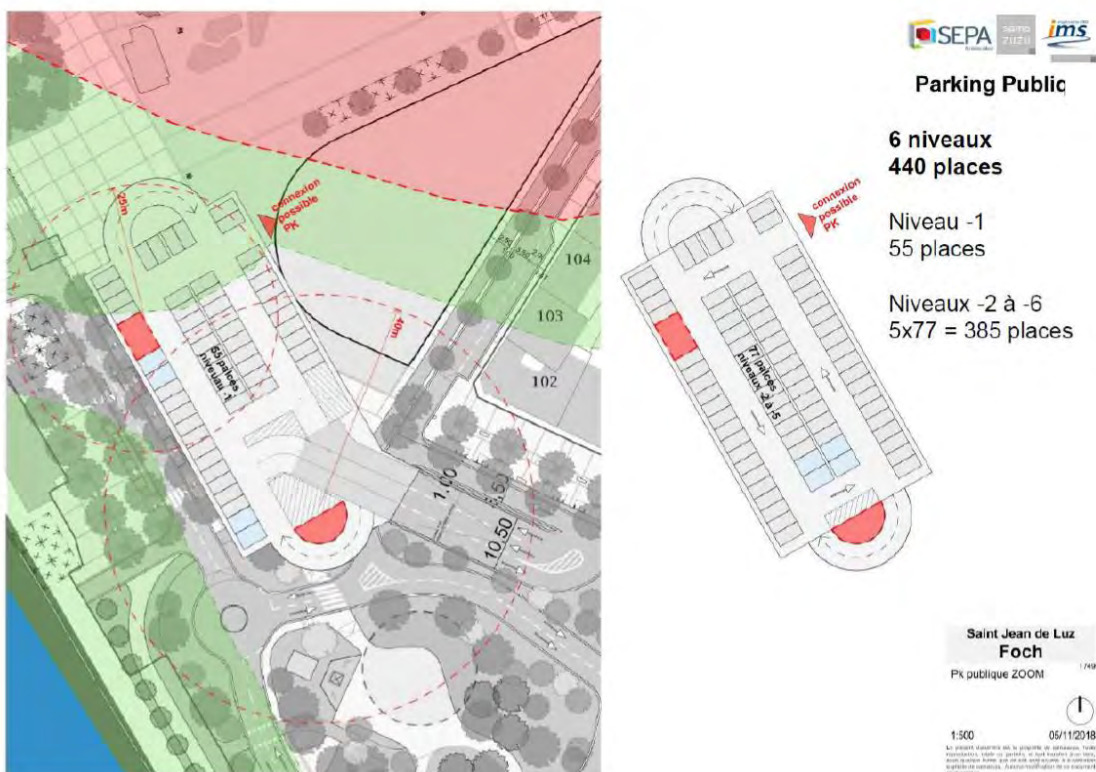
Est ainsi envisagée la création d'une nouvelle offre de stationnement qui se traduira par la construction, entre la place Foch et la gare SNCF, d'un parking souterrain d'une capacité de 440 à 520 places publiques réparties sur 6 à 7 niveaux.

Le promoteur immobilier en charge de l'opération d'aménagement mixte (activités économiques et logements) construira, sur son domaine privé attenant au domaine réservé au nouveau parking souterrain de la Ville, son propre parking souterrain.

Il est rappelé que cette opération de promotion immobilière privée sera menée sur un terrain qui serait partiellement acquis auprès de la Ville, sous conditions notamment de participation du promoteur et/ou de la future copropriété, aux coûts mutualisés d'étude, de travaux et d'exploitation-entretien-maintenance.

Les aménagements tels que la rampe d'accès au parking et les rampes intérieures bénéficieront à la fois aux usagers du parc de stationnement public et aux résidents des logements. Des accès entrée/sortie du parking privé seront prévus à chaque niveau. Certains équipements liés au fonctionnement du parking souterrain public et du parking souterrain privé (sécurité incendie, désenfumage, recharges de véhicules électriques, éclairage parking et éclairage secours, issues de secours, etc.) seront communs.

La répartition des charges et participations financières du promoteur seront formalisées par acte notarié.



1.2 Compétence de la Ville

Pour rappel, la Communauté d'agglomération Pays basque, dont la Ville est membre, est compétente en matière d'aménagement, gestion et entretien de la voirie et des parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

Le parc de stationnement envisagé par la Ville ne relève pas du champ des compétences de la Communauté.

La Ville est donc compétente, au titre de sa clause générale de compétence, pour assurer ou faire assurer la construction et l'exploitation du parc en cause.

Elle entend ainsi faire procéder sous son contrôle à la conception, la création et l'exploitation de ce parc de stationnement par des tiers :

- la conception « coque » du parc de stationnement sera assurée dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre actuellement en cours de passation ;
- la réalisation et l'exploitation du parc seront assurées dans le cadre d'un contrat de concession de type concession de service public conclu sur le fondement des dispositions du code de la commande publique.

La configuration du parc de stationnement souterrain implique que le concessionnaire – ou délégataire – en charge de sa réalisation intègre dans ses prestations les équipements communs avec le parc de stationnement résidentiel attenant.

Une convention tripartite devra donc être conclue entre la Ville, le concessionnaire attributaire du contrat et le promoteur immobilier en charge de la réalisation du parc souterrain privé, puis la future copropriété, aux fins de préciser les modalités de participation financière de ces derniers au projet, conformément aux conditions posées par l'acte de vente de la parcelle accueillant le projet privé.

À noter que les deux parcs de stationnement existant actuellement sur le territoire de la Ville (« Cœur de Ville » et « Grande Plage ») sont actuellement exploités par la Société Auxiliaire des Parcs dans le cadre d'un contrat de délégation de service public conclu en 2006. La durée de ce contrat – 40 ans – ne permet pas d'envisager sa résiliation anticipée en vue d'une fusion contractuelle de la gestion de ces deux parcs de stationnement et du parc de stationnement envisagé sur l'îlot FOCH.

1.3 Objet du présent rapport

Conformément aux dispositions de l'article L. 1411-4 du code général des collectivités territoriales, les assemblées délibérantes des collectivités territoriales se prononcent sur le principe de toute délégation de service public local, le cas échéant après consultation de la Commission consultative des services publics locaux prévue à l'article L. 1413-1 du même code.

En l'espèce, la Ville est, au regard de sa population et en vertu des dispositions susmentionnées, dotée d'une telle Commission.

La Commission consultative des services publics locaux qui s'est réunie le 25 septembre 2019 a émis un avis favorable sur le principe d'un contrat de concession en vue de la réalisation et de l'exploitation du parc de stationnement souterrain de l'îlot Foch.

Il appartient maintenant au conseil municipal de se prononcer sur le principe d'une telle concession.

Tel est l'objet du présent rapport.

2 ANALYSE COMPARATIVE DES MODES DE GESTION

2.1 Observations liminaires

2.1.1 La méthode de détermination des modes de gestion envisageables

À titre liminaire, il convient de préciser que le régime du stationnement en ouvrage, se distingue du régime du stationnement sur voirie.

En effet, en vertu d'une jurisprudence ancienne du Conseil d'État, l'activité de gestion d'un parc de stationnement constitue une activité de service public industriel et commercial – à la différence de l'activité de gestion du stationnement sur voirie qui est considérée comme un service public administratif (Conseil d'État, 2 avril 1997, req. n°124883 ; Tribunal des conflits 22 octobre 2007, req. n°C3624 ; Cour administrative d'appel de Lyon, 24 septembre 2015, req. n°14LY03078).

En application du principe de libre administration des collectivités territoriales, ces dernières peuvent librement envisager plusieurs options pour assurer la réalisation et la gestion d'un parc de stationnement.

Le choix du mode de gestion suppose de pour la Ville de se positionner sur quatre points distincts :

- le choix d'une gestion directe ou externalisée du service (régie ou contrat)
- le choix du contrat support de l'externalisation de la gestion du service (marché public / concession),
- le choix du type d'opérateur auprès duquel le service sera externalisé (société publique de type SPL, société d'économie mixte de type SEMOP, opérateur privé),
- la détermination des contours du contrat et de la nature précise des prestations qui seront externalisées.

2.1.2 Enjeux attachés au choix du mode de gestion

Le nouveau mode de gestion doit être adapté aux enjeux suivants :

- **L'optimisation du service rendu à l'usager** : l'objectif est d'assurer un service de qualité à l'usager ;
- **La maîtrise du service**, à la fois sur le plan de l'information, du fonctionnement mais également sur le plan financier ;
- **La maîtrise et la gestion des risques** de différentes natures (technique, financier, humains, etc.).
- **Le financement des investissements** en matière de travaux de création de l'ouvrage et de fonctionnement du service.

2.2 Présentation synthétique des solutions envisageables

2.2.1 La gestion directe en régie

Cette première solution repose sur une prise en charge directe par la Ville de la création du parc de stationnement et de son exploitation.

En droit, l'article L.1412-1 du code général des collectivités territoriales prévoit que : « les collectivités territoriales (...), pour l'exploitation directe d'un service public industriel et commercial relevant de leur compétence, constituent une régie soumise aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre II de la deuxième partie (...) ».

Pour la gestion d'un service public industriel et commercial, ce qui est le cas en l'espèce, il est donc nécessaire de créer une régie qui sera (i) soit dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière, (ii) soit de la seule autonomie financière (Articles L.2221-1 et suivants du code général des collectivités territoriales).

- Solution 1 : La **régie dotée de la seule autonomie financière** ne dispose pas de la personnalité morale. Elle constitue un service déconcentré, intégré dans la personnalité juridique de la personne publique qui l'a créée. La régie dispose néanmoins d'un budget distinct de celui de la personne publique de rattachement et d'un organe de direction.

En l'espèce, la régie serait créée par le conseil municipal de la Ville qui en fixerait les modalités de fonctionnement, désignerait les administrateurs (conseil d'exploitation) et le directeur. L'essentiel des pouvoirs serait conservé par le conseil municipal, l'exécutif de la Ville demeurant l'ordonnateur des dépenses.

La régie dotée de la seule autonomie financière laisse subsister un large contrôle de la collectivité de rattachement sur le service.

Les principales décisions d'organisation mais également de gestion du service restent du ressort de l'organe délibérant de la collectivité de rattachement (le conseil municipal) : programmation des investissements, vote du budget et fixation des tarifs, gestion du personnel, etc. mais les administrateurs (conseil d'exploitation) peuvent disposer d'un pouvoir délibératif sur certaines questions liées au fonctionnement de la régie.

- Solution 2 : La **régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière** présente la caractéristique d'individualiser d'une manière beaucoup plus affirmée le service et de doter la régie d'une autonomie accrue.

La régie personnalisée dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale, constitue une forme d'établissement public.

En l'espèce, la régie serait créée par le conseil municipal de la Ville et serait administrée par un conseil d'administration et un directeur désignés le conseil municipal sur proposition de l'exécutif. À l'inverse de la régie disposant de la seule autonomie financière, l'ordonnateur des dépenses est le directeur et non plus l'exécutif de la commune.

Son personnel est propre, même si elle peut passer des conventions avec d'autres organismes, y compris d'autres collectivités locales, pour des prestations externalisées.

En tout état de cause, la création d'une régie, quelle que soit sa forme, nécessitera pour la commune de disposer de moyens humains, techniques et financiers en vue de la gestion du service.

La gestion en régie ne permet donc pas le jeu de la concurrence, n'emportent pas de transfert de risques et n'autorisent pas la mobilisation d'un grand groupe de transport dont l'expérience nationale ou internationale peut être bénéfique au service rendu.

La régie n'apparaît en conséquence pas adaptée aux objectifs poursuivis par la Ville.

Il convient donc pour la Ville de privilégier l'externalisation de la gestion du service.

2.2.2 Le choix du contrat support de l'externalisation du service

L'externalisation de la gestion du service suppose ensuite de définir le type de contrat ayant vocation à supporter l'externalisation du service.

Sur ce point, deux montages sont traditionnellement opposés : le recours à un marché public et le recours à une concession de service public.



LE MARCHÉ PUBLIC

Conformément aux dispositions de l'article L. 1111-1 du code de la commande publique, un marché public est un contrat, à caractère onéreux, passé entre un acheteur (pouvoir adjudicateur ou entité adjudicatrice) et un ou plusieurs opérateurs économiques en vue de la satisfaction de besoins en travaux, fournitures ou services.

Le marché public vise donc à répondre aux besoins d'un ou plusieurs acheteurs en matière de travaux, de fournitures ou de services.

Le marché peut prendre plusieurs formes :

- **Le marché global de performance**, qui associe l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la conception-réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance. Les objectifs en cause sont définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique (Article L. 2171-3 du code de la commande publique). **Le marché global de performance ne paraît pas opportun en l'espèce**, dès lors qu'il ne permet pas le préfinancement des investissements par le cocontractant privé ni leur remboursement étalé sur la durée du contrat, ni le paiement différé des prestations (Articles L. 2191-5 et L. 2191-6 du code de la commande publique).
- **Le marché de partenariat**, qui a pour objet de confier à un opérateur économique ou à un groupement d'opérateurs économiques une mission globale ayant pour objet la construction, la transformation, la rénovation, le démantèlement ou la destruction d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public ou à l'exercice d'une mission d'intérêt général et tout ou partie de leur financement. Le marché de partenariat peut conduire à l'aménagement, l'entretien, la maintenance, la gestion ou l'exploitation d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels ou une combinaison de ces éléments. Le marché de partenariat suppose le transfert de la maîtrise d'ouvrage au titulaire du marché, ce qui suppose un degré de complexité de

l'opération à mener (Article L. 1112-1 du code de la commande publique). En outre, la mise en œuvre de ce type de montage implique notamment la réalisation d'un bilan démontrant que le recours à cette procédure présente un bilan plus favorable, notamment sur le plan financier, que celui des autres modes de réalisation du projet (Article L. 2211-6 du code de la commande publique) et une étude de soutenabilité budgétaire du projet soumise pour avis aux services de l'État (FININFRA – Article L. 2212-4 du code de la commande publique). **En l'espèce, les conditions légales (complexité et bilan favorable) ne sont pas réunies pour envisager un tel montage contrat. En outre, les conditions de mise en œuvre de la procédure (bilan et étude de soutenabilité) paraissent lourdes par rapport au projet à mener.**

- **Le marché de travaux** en vue de la réalisation des travaux et **le marché de services** pour assurer l'exploitation du parc de stationnement, sans confier à ce prestataire la responsabilité de la gestion du service.

La procédure à mettre en œuvre en vue de la passation de marchés publics dépend du montant de la valeur estimée du besoin :

- o les marchés publics de travaux d'un montant supérieur à 5 548 000 €HT doivent faire l'objet d'une procédure formalisée (appel d'offres, ou sous réserve de justifications, procédure négociée ou procédure de dialogue compétitif);
- o les marchés de service d'un montant supérieur à 221 000 €HT doivent faire l'objet d'une procédure formalisée.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2112-5 du code de la commande publique, la durée d'un marché public est fixée en tenant compte de la nature des prestations et de la nécessité d'une remise en concurrence périodique.

En l'espèce, **le marché de travaux pourrait être envisagé pour assurer la création du parc de stationnement. Un marché de service pourrait être conclu par la suite pour confier l'exploitation du parc à un prestataire de service.** Compte tenu de son objet, la durée du marché pourrait en l'espèce être environ de 5 ans.

Il est cependant proposé d'exclure cette hypothèse, pour les raisons suivantes :

- o **La responsabilité de l'exploitation demeurerait à la charge de la Ville.** Dans cette hypothèse, la Ville reste maître des tarifs facturés aux usagers et de leur évolution, mais elle supporte l'ensemble des risques associés à la maîtrise d'ouvrage et au financement des investissements.
- o **La rémunération du prestataire est totalement ou essentiellement assurée par un prix versé par la Ville** et non pas par les usagers. Elle n'est pas liée aux résultats de l'exploitation, car le prestataire bénéficie d'une rémunération qui lui est garantie.
- o **La segmentation des prestations présente l'inconvénient majeur d'obliger la Ville à procéder en plusieurs étapes** dans la mesure où pour chaque marché, la commune devra déterminer et organiser une procédure de mise en concurrence spécifique et articuler les contrats entre eux (travaux, exploitation-entretien-maintenance).

Le recours à un marché public paraît donc devoir être écarté en l'espèce, en tant qu'il implique une segmentation des opérations et qu'il implique pour la Ville de supporter le risque de l'exploitation du parc de stationnement.



LE CONTRAT DE CONCESSION DE TYPE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC (AFFERMAGE, REGIE INTERESSEE, OU INCLUANT LA REALISATION DE L'OUVRAGE)

Conformément à l'article L. 1121-3 du code de la commande publique, une délégation de service public est :

« une concession de services ayant pour objet un service public et conclue par une collectivité territoriale, un établissement public local, un de leurs groupements, ou plusieurs de ces personnes morales ».

L'article L. 1121-1 du même code précise que :

« Un contrat de concession est un contrat par lequel une ou plusieurs autorités concédantes soumises au présent code confient l'exécution de travaux ou la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix.

La part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement théorique ou négligeable. Le concessionnaire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts, liés à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, qu'il a supportés ».

La délégation de service public constitue donc un type de concession.

Elle se caractérise par la notion de « *risque lié à l'exploitation* » qui fonde le critère de distinction avec un marché public. Cette notion de risque - consacrée par le code de la commande publique - ressortait auparavant de la précédente définition de la délégation de service public (critère de la « *rémunération substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service* ») et de la jurisprudence administrative.

Le Législateur¹ avait repris l'interprétation du Conseil d'État dans les décisions *Préfet des Bouches-du-Rhône*² et *SMITOM*³ qui ont fondé la distinction entre marché public et DSP sur le critère déterminant du risque d'exploitation.

Concrètement, alors que les prestations prévues dans un marché public sont rémunérées par le paiement d'un prix, **le caractère onéreux d'une DSP réside dans le droit pour son titulaire de se rémunérer sur les résultats d'exploitation. Il assume donc un risque financier dans l'exploitation du service public concédé, ce qui n'est pas le cas dans un marché public.**

La concession est également un moyen de faire financer par le concessionnaire un équipement public et de débudgétiser au moins en partie l'investissement. Le concessionnaire peut en effet avoir la charge de construire et financer les équipements à exploiter.

Les mesures de publicité et la procédure à mettre en œuvre seront déterminées par le montant du contrat.

¹ Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier.

² CE, 15 avril 1996, *Préfet des Bouches-du-Rhône c/ Commune de Lambesc*, n° 168325.

³ CE, 30 juin 1999, *Syndicat mixte du traitement des ordures ménagères Centre-ouest Seine-et-marnais*, n° 198147.

À la différence des marchés, il existe un seuil unique de 5 548 000 €HT qui détermine la nature des obligations de publicité et de mise en concurrence à réaliser.

En l'espèce, le recours à une DSP paraît être la solution la plus adaptée au projet de la Ville, en tant qu'elle permet la mise en place d'un contrat unique, qu'elle fait supporter le risque de l'exploitation du parc de stationnement sur le concessionnaire et qu'elle transfère le portage du financement de l'investissement sur le concessionnaire.

2.2.3 Le choix du type d'opérateur auprès duquel le service sera externalisé

Il importe pour la Ville de déterminer le type d'opérateur auquel elle souhaite confier la réalisation du projet.



EXCLUSION DE LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE

En premier lieu, il convient d'exclure le recours à une société publique locale régie par les dispositions de l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales (ci-après « SPL »), qui suppose *a minima* deux actionnaires publics, et induit donc nécessairement une coopération publique. Cette solution n'est en effet pas recherchée par la Ville.



EXCLUSION DE LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE

Est également exclue d'emblée la solution de recourir à une société d'économie mixte locale (ci-après « SEML » - articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales) qui associerait la Ville à un opérateur économique. La SEML devrait, pour assurer la mise en œuvre du projet de la Ville, être préalablement mise en concurrence. Cette solution qui suppose la création d'une société ne correspond pas au projet de la Ville.



EXCLUSION DE LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE À OPÉRATION UNIQUE

La société d'économie mixte à opération unique (« ci-après « SEMOP ») est régie par les dispositions de l'article L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales. Elle permet d'associer au capital d'une même société en charge de l'exécution d'un contrat public une collectivité locale (ou un groupement de collectivités locales) qui devra détenir entre 34 et 85 % du capital social et un ou plusieurs opérateurs privés. Outre que la constitution de la SEMOP suppose une mise en concurrence des opérateurs économiques intéressés, elle suppose une forte implication pour la Collectivité dans la société (participation aux organes de gestion, contrôle permanent sur les décisions prises en vue de l'exécution du contrat, etc.). Cette solution ne paraît donc pas envisageable au regard de l'ampleur du projet de parc de stationnement en cause.



CHOIX DE RECOURIR À UN OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE DANS LE CADRE D'UNE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

Le choix de recourir, pour la mise en œuvre du projet en cause, à un opérateur économique se présente comme la solution la plus pertinente en l'espèce : elle permet d'éviter la lourdeur de la constitution d'une société et des contrôles qui doivent être mis en œuvre par la Ville.

Le recours à un opérateur économique dans le cadre d'une délégation de service public permet à la Ville de choisir, dans le cadre d'une seule procédure (la mise en concurrence), le meilleur candidat à la réalisation de son projet parmi de nombreuses entreprises intervenant dans le domaine. Elle assurera par la suite le contrôle sur le concessionnaire conformément aux dispositions prévues par le code général des collectivités territoriales et le contrat.

3 JUSTIFICATION DU CHOIX D'UNE GESTION DELEGUEE INCLUANT LA REALISATION DE L'OUVRAGE

Eu égard à l'analyse comparative des modes de gestion envisageables, le recours à une externalisation de travaux et de la gestion paraît être la solution la plus adéquate.

Une étude de marché de la Société BUSINESSCOOT⁴ précise que les parcs de stationnement sont de plus en plus exploités par des opérateurs privés (55%), et l'Association nationale pour la formation automobile rappelle que le marché français dispose de nombreuses entreprises (issues du BTP) susceptibles de mettre en œuvre ce type de mission : Vinci Park, Indigo, EFFIA, Q-PARK, URBIS PARK, etc.⁵.

On relèvera en effet que le service du parc de stationnement évolue avec les nouvelles problématiques environnementales et la nouvelle conception de la mobilité, mais également en lien avec le développement de la technologie et de l'internet. Ainsi de nouvelles activités apparaissent : services automobiles (contrôle pression des pneus, lavage, etc.), services de location de vélos, covoiturage, etc., service d'information (conditions du trafic, places disponibles, etc.)⁶.

En l'espèce, la délégation de service public sous forme concessive apparaît être le mécanisme le plus adapté pour la création et l'exploitation du nouveau parc de stationnement en ouvrage de Saint-Jean-de-Luz.

La délégation de service public permet **une gestion aux risques et périls d'un opérateur économique** ou d'un groupement d'opérateurs économiques - choisi après mise en concurrence - **ce qui conduit à une prise en charge par le délégataire de tout ou partie de :**

- **l'aléa économique**, tenant à l'évolution de l'activité ;
- **l'aléa financier**, tenant à la gestion de l'activité. Le délégataire finance et assure, sous sa maîtrise d'ouvrage, tout ou partie des investissements nécessaires à l'exploitation des services et notamment les travaux de modernisation et de mise aux normes qui s'avèreraient nécessaires tout au long de l'exploitation ;
- **l'aléa technique**, tenant à l'obligation de maintenir le bon fonctionnement continu du service. Le délégataire sera responsable à la fois au niveau contractuel et réglementaire de la qualité du service public et du bon fonctionnement des ouvrages. Surtout, le délégataire sera le principal responsable des coûts et des délais de réalisation de l'ouvrage, qui doit être construit dans un environnement complexe et en interaction avec une opération de promotion immobilière privée.

En conclusion, il ressort de l'analyse que la concession sous forme de délégation de service public est bien appropriée au service et aux enjeux, et offre les meilleures garanties pour assurer la qualité et la continuité du service.

⁴ Source : <https://www.businesscoot.com/fr/page/le-marche-de-la-gestion-de-parking-et-de-stationnement>.

⁵ Source : <https://observatoire.anfa-auto.fr/Bibliotheque-d-etudes/Secteurs-d-activites/Parcs-de-stationnement>.

⁶ Source : <https://observatoire.anfa-auto.fr/L-essentiel-des-services-de-l-automobile/Les-secteurs/Parcs-de-stationnement>.

4 CARACTERISTIQUES DES PRESTATIONS DU FUTUR DELEGATAIRE

4.1 Observations générales

Le contrat envisagé est donc un contrat de délégation de service public qui confie au délégataire la réalisation des travaux de création du parc de stationnement ainsi que la responsabilité de l'exploitation du service public.

Comme dans toute délégation de service public, les tarifs du service sont approuvés par l'autorité délégante.

Le délégataire exploite le service à ses risques et périls.

Pendant toute la durée de la délégation, l'autorité délégante exerce un contrôle permanent sur les conditions d'exécution du contrat, et sur le respect par le délégataire de ses obligations.

Les principales caractéristiques des prestations demandées au délégataire, dans le cadre du contrat sont présentées ci-dessous. Elles seront détaillées dans le dossier de consultation remis aux candidats admis à déposer une offre.

OBJET DU CONTRAT	Le contrat aura pour objet la création et l'exploitation d'un parc de stationnement souterrain situé dans l'îlot Foch, sur le territoire de la Commune de Saint-Jean-de-Luz (entre la place Foch et la gare SNCF). Ce parc de stationnement présentera les caractéristiques suivantes : - Parc souterrain - 6 à 7 niveaux - 450 à 500 places - Attenant à un parc de stationnement privé (espace résidentiel), avec des équipements communs aux deux parcs, et des accès ouverts vers le parc privé. Le délégataire aura la charge d'assurer la création des parties communes aux deux parcs de stationnement. Le contrat qui vise des travaux sur le domaine public de la commune et l'exploitation de son domaine public vaudra autorisation d'occupation (Article L. 3132-1 du code de la commande publique). Un contrat tripartite conclu entre la Ville, le délégataire et le promoteur immobilier du parc de stationnement privé, puis la copropriété, sera conclu pour déterminer les modalités de participation financière de ces derniers aux équipements communs. Le délégataire devra disposer des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité.
------------------	---

	Le délégataire aura à sa charge des missions de maîtrise d'œuvre annexes à l'exécution du contrat de délégation de service public. Le contrat de délégation de service public pourra prévoir la mise en place d'équipements annexes liés à la mobilité : bornes de recharge électrique, emplacements pour 2 roues (vélos et motorisés),
DUREE DU CONTRAT	La durée envisagée du contrat sera comprise dans une fourchette allant de 35 à 40 ans à compter d'une date fixée à titre prévisionnel au 1er juillet 2020. La durée du contrat tiendra compte de la nature et de l'étendue des prestations confiées au cocontractant, ainsi que des investissements demandés.
PERIMETRE DU CONTRAT	Les ouvrages seront construits et exploités sur le périmètre de l'Ilot Foch. Des précisions pourront être apportées dans le contrat de concession à conclure.
FINANCEMENT	Le délégataire assurera le financement de tout ou partie des dépenses liées à la création et à l'exploitation du service délégué. Il pourra être versé au délégataire une subvention d'équipement afin de minorer le montant de l'investissement du délégataire. Il sera mis à sa charge un risque d'exploitation en contrepartie du droit d'exploiter le parc de stationnement qu'il aura réalisé.
CONDITIONS D'EXPLOITATION	Le délégataire aura la charge des missions suivantes : • La réalisation et l'exploitation du parc de stationnement en ce compris les études préalables ; • La perception des recettes et le paiement de toutes les charges afférentes à l'exploitation du parc ; • L'entretien et maintenance du parc de stationnement ; • La gestion du personnel et du matériel d'exploitation ; • La mise en place d'une organisation interne adaptée à la consistance du service (fonctions supports, exploitation, maintenance, direction, etc.) ; • La garantie d'un niveau optimal de qualité de service pour les usagers tout au long du contrat et assurer le suivi de la qualité ; • La production pour le compte de l'Autorité délégitime de l'ensemble des informations de suivi de l'activité permettant le contrôle de cette dernière via la production d'un rapport annuel et de toute information prévue au contrat.
REMUNERATION DU SERVICE	Le délégataire se rémunérera principalement sur les recettes qu'il percevra auprès des usagers.
CONTRÔLE DE LA VILLE	Le délégataire informera mensuellement la Ville sur la qualité du service et ponctuellement et immédiatement en cas de problème rencontré sur les ouvrages ou dans le service. La Ville conservera le contrôle du service et devra obtenir du délégataire tous les renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations, et ce, dans tous les domaines : technique, comptable, environnemental, etc. Le délégataire sera ainsi soumis à diverses mesures de contrôle relevant à la fois des obligations contractuelles et des obligations réglementaires. Le délégataire produira chaque année un rapport comportant notamment

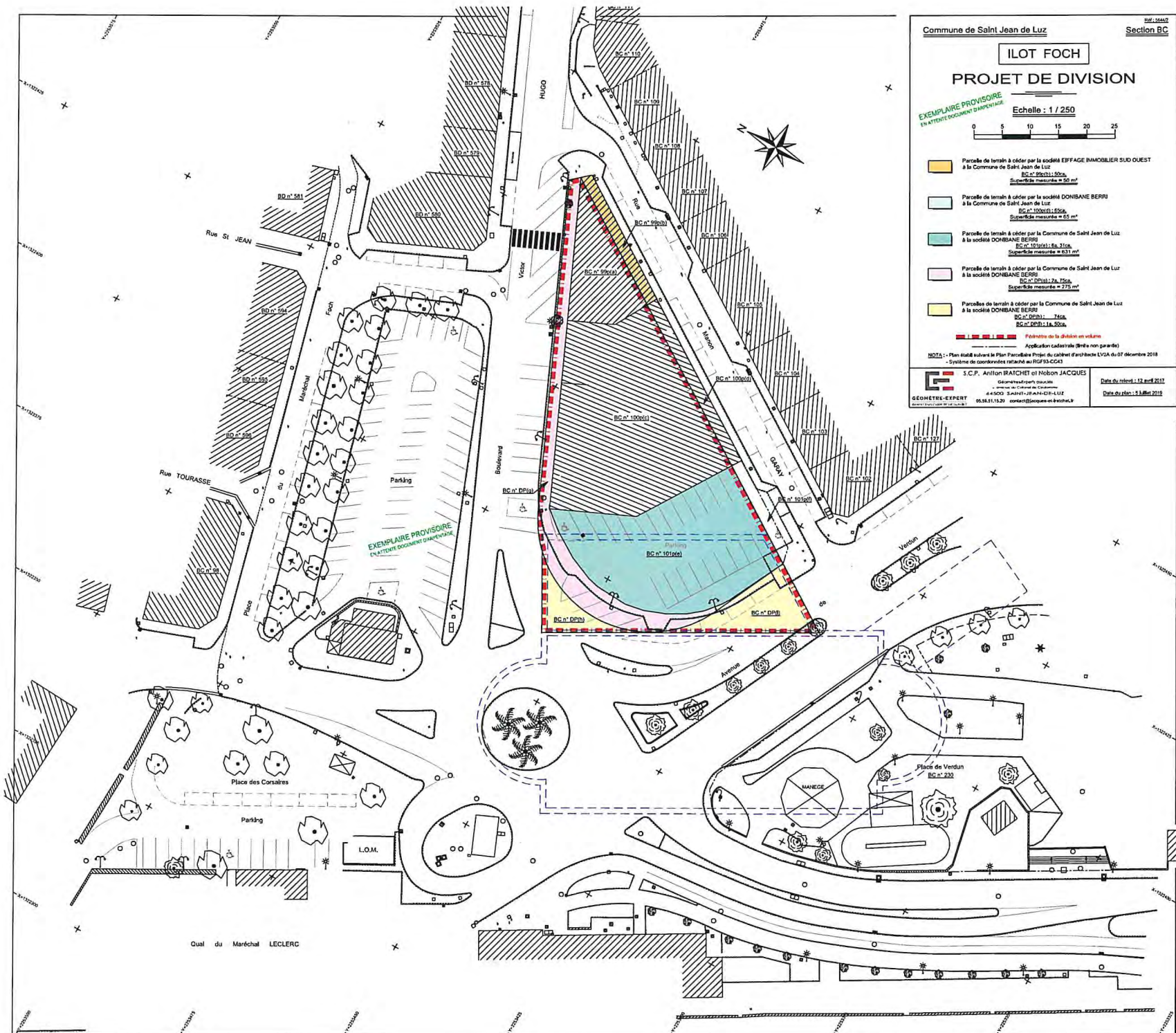
	les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession et une analyse de la qualité des ouvrages ou des services (Article L. 3131-5 du code de la commande publique). Ce rapport permet à la Ville d'apprécier les conditions d'exécution du service public. Dans le cadre de la délégation de service public, la Ville disposera d'un panel de sanctions en cas de manquements du délégataire à ses obligations contractuelles. Ces sanctions pourront aller, selon les cas, de sanctions pécuniaires à la sanction résolutoire : • des sanctions pécuniaires (pénalités) seront prévues par la convention. Les conditions et modalités de mise en œuvre de ces sanctions seront définies dans la convention ; • des sanctions coercitives (exécution d'office et mise en régie provisoire) pourront être appliquées si le délégataire ne réalise pas l'entretien des ouvrages et des installations nécessaires à l'exploitation du service. La Ville pourra ainsi procéder ou faire procéder aux frais du délégataire, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au fonctionnement du service, dans des conditions définies par la convention ; • Une sanction résolutoire : la déchéance. Le délégataire pourrait être déchu de la convention de délégation de service public notamment dans les cas de cession du contrat sans l'autorisation préalable de la commune, de fraude, ou en cas de faute d'une particulière gravité et, notamment, en cas d'interruption totale ou partielle du service pendant une durée supérieure à une période à définir dans la convention. Les conditions et modalités de mise en œuvre de ces sanctions seront définies dans la convention.
EXCLUSIVITE	La Ville confiera au délégataire l'exclusivité de l'exploitation de l'ouvrage pendant toute la durée du contrat.
ASSURANCE	Le délégataire sera tenu de souscrire les assurances liées à sa responsabilité de constructeur et d'exploitant. Les obligations du délégataire en matière d'assurance seront précisées dans le dossier de consultation.
FIN DU CONTRAT	La convention de délégation de service public ne pourra être tacitement reconduite. Au terme de la convention et ce, pour quelque raison que ce soit, l'ensemble des biens, équipements et installations nécessaires à l'exploitation des services seront remis par le délégataire à la commune en bon état d'entretien, compte tenu de leur âge, selon les modalités et aux conditions à définir dans la convention.

5 PROCEDURE DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

Au vu de la présente analyse, il est proposé au conseil municipal d'autoriser le lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence conformément aux dispositions des articles L. 3120-1 et suivants et R. 3121-1 et suivants du code de la commande publique, pour l'attribution d'un contrat de concession de type délégation de service public.

Cette procédure se déroulera selon les principales étapes suivantes :

- Délibération du conseil municipal sur le principe de la délégation de service public et le lancement de la procédure ;
- Publication d'un avis de concession ;
- Réception, analyse et sélection des candidats par la Commission de délégation de service public ;
- Réception, analyse et avis de la Commission de délégation de service public sur les offres initiales ;
- Décision du Maire sur les candidats invités à négocier ;
- Négociations avec le(s) candidat(s) ;
- Réception, analyse et choix du Maire sur les offres finales ;
- Délibération du conseil municipal en fin de procédure, sur le choix du Maire.



101128402
JP/CM

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
Le**

**A SAINT-JEAN-DE-LUZ (Pyrénées Atlantiques), 10, rue de la Ferme Dai Baïta, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Jérôme PAOLI, Notaire Associé de la Société par actions simplifiée « Dominique PERRET, Jérôme PAOLI, Lorène GARAT-GOGUET, Marie-Laurence BOMASSI, Emmanuelle GOERGEN, notaires associés (Société par actions simplifiée titulaire d'un Office Notarial) », à SAINT-JEAN-DE-LUZ, 10, rue de la Ferme Dai Baïta,**

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La **COMMUNE de SAINT-JEAN-DE-LUZ**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Pyrénées Atlantiques, dont l'adresse est à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500), place Louis XIV Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 216404830.

BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **DONIBANE BERRI**, Société civile de construction vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à HENDAYE (64700), 82 bis, avenue des Mimosas, identifiée au SIREN sous le numéro 535334676 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

QUOTITES ACQUISES

La société DONIBANE BERRI acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

Et le BENEFICIAIRE déclare :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que cette société n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant le PROMETTANT :

- Avis de situation répertoire SIREN.

Concernant le BENEFICIAIRE :

- 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.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE de SAINT-JEAN-DE-LUZ est représentée à l'acte par son Maire en vertu d'une délibération du conseil municipal de la Commune de SAINT JEAN DE LUZ en date du, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée DONIBANE BERRI est représentée à l'acte par

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du télétransmise à la Sous préfecture de BAYONNE le, dont une ampliation est ci-annexée.

La délibération du a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 20 septembre 2019 dont une ampliation est annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare que les délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Par ailleurs, concernant le délai de recours, il déclare que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ne s'est pas écoulé.

Préalablement à la promesse objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

La société EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE, dont le siège social est à BORDEAUX, 183 cours du Médoc, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n°341 158 251 et la société DONIBANE BERRI, BENEFICIAIRE aux présentes, Sont convenues entre elles de réaliser une opération d'aménagement et de promotion sur le site dit de l'ILOT FOCH.

A cet effet, lesdites sociétés se sont rendues propriétaires, savoir :

- En ce qui concerne la société EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE, d'un immeuble situé à l'angle du boulevard Victor Hugo et de la Rue Marion Garay, cadastré section BC n°99
- Et en ce qui concerne la société DONIBANE BERRI, d'un immeuble situé boulevard Victor Hugo et Rue Marion Garay cadastré section BC n°100.

Afin de compléter le tènement foncier qui constituera l'assiette du futur ensemble immobilier à réaliser, les sociétés sus nommées se sont rapprochées de la Commune de ST JEAN DE LUZ en vue de procéder à l'acquisition de la parcelle cadastrée section BC n°101p(e) actuellement en nature de parkings.

Par ailleurs, cet ensemble immobilier devra comprendre dans son tréfonds, des emplacements de parkings auxquels on accèdera depuis la voie publique, au moyen d'une rampe d'accès.

La réalisation de ces emplacements de stationnement en tréfonds va nécessiter la réalisation de volumes partiellement situés au-delà de l'assiette cadastrale des parcelles BC n°s 99, 100 et 101p(e) (dont le volume indiqué "volume1b" au projet plan de division volumétrique ci-après visé, qui permettront la coexistence d'espaces volumétriques privés et d'espaces volumétriques relevant du domaine public.

Par ailleurs, dans le cadre du projet plus général d'aménagement de l'ILOT FOCH, la Commune envisage de condamner une partie du boulevard Victor Hugo, afin de rendre cette zone piétonne.

Par suite, il sera nécessaire de procéder à l'élargissement de la rue Marion Garay, ce qui aura pour conséquence de nécessiter l'acquisition par le **BENEFICIAIRE** d'un espace se situant actuellement sur le boulevard Victor Hugo, dénommé "FONCIER A", objet des présentes, ci-après visé.

De son côté, la Commune de ST JEAN DE LUZ devra procéder à l'acquisition de parcelles intitulées BC n°99b(b) et 100p(d) au plan ci-après visé.

C'est dans ce contexte qu'intervient la présente promesse de vente.

Ceci exposé, il est passé à la promesse de vente objet des présentes :

<u>PROMESSE DE VENTE</u>
--

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT

TERMINOLOGIE

IDENTIFICATION DU BIEN

DELAI - REALISATION - CARENCE

PROPRIETE - JOUISSANCE

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

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

DIAGNOSTICS

FISCALITE

SUBSTITUTION

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

**ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE
DOMICILE**

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à vendre au BENEFICIAIRE qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

/ A SAINT-JEAN-DE-LUZ (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) (64500), 1 Rue Marion Garay :

Une parcelle de terrain à bâtir, à détacher d'une parcelle de plus grande importance, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BC	101	1 rue Marion Garay	00 ha 06 a 47 ca

Ladite parcelle figurant au plan ci-joint sous les références BC 101p (e), pour une superficie de 06a 31ca.

Précision étant ici faite que la division de la parcelle cadastrée section BC 101 en BC 101p(e) et BC 101p(f), sera effectuée ainsi que figuré au plan intitulé "Projet de division" établi par la SCP Antton IRATCHET et Nelson JACQUES, le 5 juillet 2019, demeuré ci-annexé.

La parcelle cadastrée section BC n°101p(f) sera conservée par la Commune.

III/ Par ailleurs, font également l'objet de la présente vente, la parcelle à détacher de l'emprise du domaine public identifiée BC n°DP (g), figurant sous teinte rose au plan intitulé "Projet de division" établi par la SCP Antton IRATCHET et Nelson JACQUES, le 5 juillet 2019, demeuré ci-annexé, d'une superficie approximative de 275m².

Ainsi qu'en tréfonds, lequel fera l'objet d'une division volumétrique, les espaces identifiés sous la référence « volume1b ».

Ce lot volume est défini pour une emprise telle que figurant sous teinte verte au projet de plan volumétrique demeuré ci-annexé et en hauteur à partir du plancher haut du R-1 et jusqu'au tréfonds.

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

(Sur le plan du géomètre il est indiqué parcelle de terrain à céder (sous teinte jaune) or il ne semble que ce ne soit qu'en tréfonds – à confirmer.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

*En ce qui concerne la parcelle cadastrée section BC n°101p(e)

Acquisition par exercice du droit de préemption suivant acte reçu par Maître Dominique LARRALDE, notaire à SAINT JEAN DE LUZ le 13 septembre 1995 et le 14 septembre 1995 publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 2, le 9 octobre 1995 volume 1995P, numéro 1982.

Précision étant ici faite qu'il n'y a pas lieu de procéder à une quelconque information auprès des anciens propriétaires ou à leurs ayant-causes universel ou à titre universel, conformément aux dispositions de l'article L.213-11 du Code de l'urbanisme, la parcelle ayant été acquise depuis plus de 5 ans.

*En ce qui concerne le surplus des parcelles

En vertu d'un acte administratif constatant le déclassement, qui devra intervenir d'ici la réitération des présentes.

CARACTERISTIQUES

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

Il en résulte notamment que :

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

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du BENEFICIAIRE.

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

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

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le **(24 mois)**, à seize heures.

Elle pourra être prolongée d'un commun accord entre les parties au moyen de la régularisation d'un avenant.

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

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

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

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler le prix et des frais exclusivement par virement,

- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître Jérôme PAOLI notaire à SAINT JEAN DE LUZ.

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

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

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

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

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

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

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

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

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

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

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUÉREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

Le notaire soussigné rappelle en outre aux parties :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le BENEFICIAIRE sans qu'il soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux,
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

S'agissant d'un parking, il devra en outre avoir été débarrassé de tout élément de signalétique, horodateur, ou autre.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (2 800 000.00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

NÉGOCIATION

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

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

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	2 800 000.00 EUR
Frais de la vente	32 000,00 EUR

Ensemble DEUX MILLIONS HUIT CENT TRENTE-DEUX MILLE 2 832 000,00 EUR
EUROS

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf RIB ci après).

Relevé d'identité Bancaire							
	TRESORERIE ST JEAN DE LUZ 17 RUE CHAUVIN DRAGON BP 209 64502 ST JEAN DE LUZ CEDEX			Domiciliation :			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
				40031	00001	0000145486L	59
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
				FR10	4003	1000	0100 0014 5486 L59
SCP PERRET PAOLI GARAT-GOGUET BOMASSI GOERGEN 10 RUE DE LA FERME DAI BAITA - CS 10459 64504 ST JEAN DE LUZ CEDEX				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PP			

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

DÉPÔT DE GARANTIE - CAUTION

Les PARTIES conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de **DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000,00 EUR)**. Le versement de ce dépôt sera **garanti par la remise au plus tard dans le délai de quinze (15) jours suivant le déclassement, du parking devenu effectif**, entre les mains du notaire soussigné pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au PROMETTANT au cas de défaillance du BENEFICIAIRE le montant sus-indiqué.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du .
(+3 mois à compter de la réitération de la promesse)

Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir cette caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du notaire indiqué aux présentes, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant du dépôt de garantie.

Dès à présent, au cas de versement, Mme BANNIER Isabelle, comptable de l'Office notarial, en est constituée séquestre.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux PARTIES de se départir de leur engagement, le BENEFCIAIRE en s'en dessaisissant et le PROMETTANT en en restituant le double.

Le BENEFCIAIRE ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au PROMETTANT, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les PARTIES, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt au BENEFCIAIRE ou sa perte en faveur du PROMETTANT.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre du dépôt de garantie ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

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

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

Conditions suspensives de droit commun

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

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

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

La présente convention est soumise aux conditions suspensives suivantes :

1 - Absence de servitudes administratives et d'urbanisme affectant le BIEN et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur du BIEN, à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

2 - Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le BENEFICIAIRE un surcoût ou une modification de sa consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

3 - Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique.

Et que l'état hypothécaire qui sera délivré par le service de la publicité foncière compétent ne révèle pas :

- l'existence d'inscriptions dont le montant, en principal, intérêts, frais et accessoires, soit supérieur au prix convenu; à moins que le PROMETTANT ne justifie de l'extinction de leur cause ou de l'engagement de mainlevée des créanciers,
- l'existence d'un commandement de saisie,
- l'existence de servitudes non portées à la connaissance du BENEFICIAIRE.

4 - Que ne soient pas exercés par tout organisme pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales.

5 - Absence de toute servitude de droit privé grevant le BIEN résultant notamment d'un cahier des charges ou règlement de lotissement et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le BENEFICIAIRE.

6 - Que le résultat des sondages géotechniques ne révèle pas la nécessité de réaliser des fondations spéciales ou cuvelages au titre de la réalisation de l'opération de construction projetée, du fait de la présence d'éléments divers (tels que, eau, roche, argile gonflante, présence de carrières, etc.).

Il est convenu qu'en cas de nécessité de réaliser des fondations spéciales ou des cuvelages autres que ceux d'ores et déjà prévus pour la réalisation du parking en sous-sol, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

Il est ici précisé que cette condition suspensive devra être réalisée pour le dépôt du permis de construire soit le au plus tard, faute de quoi le BENEFICIAIRE sera censé y avoir renoncé.

7 - Obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et/ou du sous-sol et/ou des eaux souterraines.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE s'engage à faire effectuer, à ses frais, les sondages et les études de sol y afférent dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tous recours, et en à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT dans le délai de quinze jours de leur obtention.

Il est ici précisé que cette condition suspensive devra être réalisée pour le au plus tard, faute de quoi le BENEFICIAIRE sera censé y avoir renoncé.

8 - Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant notamment la modification de l'opération du BENEFICIAIRE, telle que définie par son dossier de demande de permis de construire et/ou la réalisation ou de fouilles.

9 - Qu'en cas d'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques (PPRNT) postérieurement à la signature des présentes, celui-ci ne fasse pas état de prescriptions susceptibles de gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération de construction envisagée par le BENEFICIAIRE.

A ce sujet, PROMETTANT et BENEFICIAIRE reconnaissent avoir connaissance du nouveau plan de prévention des risques inondation, en cours de révision et prescrit, sans avoir à ce jour été approuvé.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il a tenu compte du nouveau PPRI dans son projet de construction.

En conséquence, il ne pourra pas invoquer cette condition suspensive en cas d'approbation dudit PPRI.

10- Que le PROMETTANT justifie de l'absence d'inscription du BIEN au titre des installations classées. A ce sujet, les compte rendus d'interrogations des sites BASIAS, BASOL et GEORISQUES ont été remis au BENEFICIAIRE dès avant ce jour. Copies de ces documents sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

11- Que le PROMETTANT ait réalisé avant le 30 juin 2021, les travaux de dévoiement des réseaux, VRD, sur la place Foch, nécessaires à la réalisation des travaux de l'opération.

12- Que le PROMETTANT ait obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'aménager notamment) et que celles-ci soient devenues définitives (ceci s'entendant purgées de tous recours ou retrait), à la réalisation de la place Foch et du parking souterrain public avant le 31 décembre 2020.

Conditions suspensives particulières

DECLASSEMENT ET DESAFFECTATION DES IMMEUBLES ET VOIES DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC

Le PROMETTANT déclare que les tènements fonciers objets des présentes sont, pour partie, affectés à usage de parking payant depuis plus de 20 ans, et pour partie de surplus, notamment constitués de voiries dépendant du domaine public.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive du déclassement et de la désaffectation des biens objets des présentes, conformément à l'article L.3112-4 du CGPPP, qui prévoit qu' « *un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil, dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation, permettant le déclassement, ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.* »

Il résulte de la délibération du conseil municipal en date du, demeurée ci-annexée, ce qui suit : « *Le conseil municipal décide de désaffecter la parcelle cadastrée section, mais l'usage public dudit bien impose que cette désaffectation, bien que décidée dans son principe, soit reportée au maximum au terme de la promesse.*

En conséquence, la désaffectation des biens concernés permettant leur déclassement, devra intervenir au plus tard le20.....

Par ailleurs, il résulte du deuxième alinéa de l'article L.3112-4 du CGPPP, que la promesse doit comporter, à peine de nullité « ***des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire, reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public*** ».

En conséquence, les parties conviennent que, seuls les motifs apparus postérieurement à la signature des présentes et tirés de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le bien en cause est affecté, pourront justifier la défaillance de la présente condition suspensive.

Si la présente condition suspensive venait à défaillir, le PROMETTANT s'engage à indemniser le BENEFICIAIRE des seules dépenses qu'il aura engagées et qui profiteront au PROMETTANT (en application de l'article L.3112-4 alinéa 3 du CGPPP qui prévoit que « ***La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire*** »).

Afin de ne pas méconnaître le principe d'inaliénabilité du domaine public, les parties conviennent de repousser la formation de la vente au moment où le bien aura pu être effectivement distrait du domaine public.

Ainsi, la réalisation des conditions suspensives, objets des présentes, sera dépourvue d'effet rétroactif.

Obtention d'un permis de construire valant autorisation de démolir (purgé de tous recours gracieux, hiérarchique, contentieux ou retrait, comme dit ci-après)

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'ILOT FOCH, le projet immobilier devant être réalisé par le BENEFICIAIRE, a fait l'objet, dès avant ce jour, de diverses présentations, tant en Mairie de SAINT JEAN DE LUZ, que lors des comités de pilotage qui ont été organisés.

Lors de ces différentes présentations, le BENEFICIAIRE a indiqué qu'il souhaitait édifier un ensemble immobilier majoritairement destiné à de l'activité économique.

En conséquence, la définition de l'ensemble immobilier à construire tient compte de ceci.

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire, valant autorisation de démolir, dans le délai légal suivant son dépôt et sans préjudice des délais supplémentaires demandés par les services instructeurs, soit 5 mois selon la législation en vigueur, à la date de la signature des présentes, pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Réalisation d'un ensemble immobilier d'une superficie de plancher minimum de 6.640m², devant comprendre, savoir :

- **En rez-de-chaussée, des commerces ainsi qu'un lieu de vie accueillant de la restauration et de l'animation pour le quartier,**
- **Aux étages (R+3 + combles) un hôtel et 21 logements.**
- **En sous-sol, parkings comprenant au minimum 110 places.**

Il est ici précisé que le programme d'habitation comportera au total 21 logements répartis ainsi qu'il suit :

- . **11 logements destinés à la promotion ordinaire,**
- . **10 logements destinés au social dont 8 logements en LLS et 2 logements en PLS.**

Le plan de prévention des risques d'inondation applicable à la zone dans laquelle se situent les parcelles cadastrées section BC n°s 99, 100 et 101, devra être devenu opposable et ne devra pas interdire ou limiter la réalisation du projet de construction décrit ci-dessus.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, parallèlement à celui que la Commune entend obtenir pour la réalisation des espaces publics et du parking public qu'elle envisage de construire et en tout état de cause, au plus tard le 30 juin 2020, sauf prorogation convenue entre les parties.

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

Au cas où le BENEFICIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

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

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

A ce sujet, le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance du nouveau PPRI prescrit sur la Commune de ST JEAN DE LUZ.

Mise en œuvre :

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le BENEFICIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, alors les parties se réuniront dans le délai de huit (8) jours suivant la notification de ce recours ou retrait pour en examiner la cause de ce recours.

La promesse pourra être ainsi prolongée d'une durée fixée d'un commun accord entre les parties, laquelle sera adaptée à la complexité du recours.

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

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

Affichage du permis de construire

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

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

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

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

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

Travaux du parking public

La Commune de ST JEAN DE LUZ envisage la réalisation d'un parking public à proximité du projet de construction envisagé par le BENEFCIAIRE.

L'aménagement des voiries en vue de desservir ce parking public permettra également l'accès au parking en sous-sol de l'ensemble immobilier que le BENEFCIAIRE envisage de réaliser.

Les présentes sont donc conclues sous la condition suspensive de ce que les travaux de réalisation du parking public soient suffisamment engagées afin de permettre au BENEFCIAIRE de pouvoir justifier valablement de l'accès à son propre parking.

Cette notion de "travaux suffisamment engagés" résultera d'une appréciation qui pourra être faite par un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme, afin que le permis de construire sollicité par le BENEFICIAIRE ne puisse être fragilisé sur ce point.

Par ailleurs, les présentes sont également soumises à la condition suspensive de la régularisation d'une convention de gestion avec le concessionnaire du parking public qui aura été retenu, de façon à garantir au BENEFICIAIRE, l'accès permanent à son parking en empruntant les voiries du parking public.

A ce sujet, PROMETTANT et BENEFICIAIRE conviennent d'établir entre eux toutes servitudes qui s'avèreraient utiles en vue de permettre l'accès au parking privé par le domaine public au regard des dispositions de l'article L.2122-4 du CGPPP.

Cette convention devra régir non seulement l'accès permanent au parking en sous-sol à réaliser dans le cadre de l'ensemble immobilier envisagé, tant pendant la phase travaux que pendant la phase "exploitation" qui s'en suivra.

Une solution technique sera mise en place (double contrôle afin que les particuliers, propriétaires de places dans le parking privé soient dans l'obligation d'activer la seconde barrière d'accès au parking privé, dans un laps de temps donné, par exemple) afin de s'assurer que lesdits particuliers propriétaires de places stationnent effectivement sur leur parking privé et non pas sur des places du parking public qu'ils ne paieraient pas, en tant qu'usagers horaires.

PROMETTANT et BENEFICIAIRE, conviennent en outre que le coût total de construction de la rampe d'accès au parking de l'ensemble immobilier à réaliser, commune audit ensemble immobilier et au parking public, seront supportés à concurrence de moitié chacun.

S'agissant de l'accès au parking du futur ensemble immobilier, à chaque niveau, le PROMETTANT s'engage dès à présent à prévoir une ouverture de 5,5 m minimum pour l'entrée et la sortie des véhicules.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement ainsi qu'à la sécurité du parking (désenfumage, système de sécurité incendie, éclairage de sécurité), leur financement s'effectuera au prorata des places de stationnement privées / publiques.

Pour les équipements spécifiques à la gestion du parking, notamment contrôle d'accès, affichage et signalétique statique ou dynamique, comptage des places, seront à la charge du PROMETTANT.

Les barrières d'accès à chaque niveau du parking de l'ensemble immobilier à réaliser, seront financées par le BENEFICIAIRE.

Enfin, PROMETTANT et BENEFICIAIRE conviennent de ce que les frais d'entretien courant et de sécurité de la rampe d'accès commune seront calculés au prorata des places de stationnement. Ce point fera l'objet d'une convention entre les parties concernées (copropriétaires de l'ensemble immobilier à réaliser et société gestionnaire du parking public).

PROMETTANT et BENEFICIAIRE conviennent de ce qu'une convention ultérieure sera établie, à laquelle le concessionnaire du parking sera parti lorsque le coût global du parking et la liste précise des charges techniques qui résulteront de sa réalisation et de son fonctionnement aura été établie, en concours avec l'AMO désigné par la Commune.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à reporter l'ensemble des obligations prises ci-dessus vis-à-vis de tous futurs substitués, et de plus particulièrement les rapporter dans l'état descriptif de division-règlement de copropriété de l'ensemble immobilier qu'ils se proposent de réaliser en vue de leur opposabilité à l'ensemble des futurs copropriétaires.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée.

Régularisation d'un acte de vente entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE

L'opération d'aménagement de l'LOT FOCH, dont la réalisation de l'ensemble immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE ne constitue qu'une partie, va nécessiter l'élargissement de la rue Marion Garay.

En conséquence, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de la régularisation, concomitamment à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, d'un acte de vente par la SCCV DONIBANE BERRI au profit de la Commune des parcelles ci-après désignées :

Les parcelles à détacher des parcelles cadastrées section BC n°99 et 100.

Lesdites parcelles à détacher figurent sous les références BC n°s 99p (b), 100 p (d) au plan demeuré ci-annexé.

Il est ici précisé que cette vente se fera moyennant le prix d'un euro symbolique.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'AFFECTATION

La Commune de ST JEAN DE LUZ est particulièrement soucieuse, dans le cadre de l'opération globale de l'aménagement de l'ILOT FOCH, de conférer à ce secteur le caractère d'un lieu de vie intergénérationnel, tourné vers des activités économiques et comprenant des commerces, de la restauration, de l'hôtellerie, et des animations.

C'est la raison pour laquelle le permis de construire qui va être sollicité par le BENEFICIAIRE portera sur un ensemble immobilier destiné majoritairement à l'activité économique.

De façon à conserver dans le temps cet esprit, PROMETTANT et BENEFICIAIRE conviennent de ce que l'affectation et la destination de l'ensemble immobilier dont s'agit, qui comprendra, comme indiqué dans le paragraphe "Permis de construire" notamment :

- En rez-de-chaussée, des commerces ainsi qu'un lieu de vie accueillant de la restauration et de l'animation pour le quartier,
- Aux étages (R+3 + combles) un hôtel et 21 logements.

Sera conservé pendant un délai de quinze (15) ans à compter du dépôt en Mairie de la déclaration d'achèvement des travaux par le BENEFICIAIRE.

ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ESPACE

PROMETTANT et BENEFICIAIRE conviennent dès à présent de confier à un géomètre, tant la mise en place des divisions parcellaires que l'établissement de tout état descriptif de division volumétrique qui s'avérerait nécessaire pour parvenir au but recherché.

Les frais, coûts et honoraires liés à tout ceci seront supportés par le BENEFICIAIRE.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

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

- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

SERVITUDES

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

Le PROMETTANT déclare :

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

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Conventionnellement le BENEFICIAIRE remboursera directement au PROMETTANT, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de la signature au 31 décembre. Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

ASSURANCE

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D’OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX**TRANSFORMATIONS****Dispositions générales**

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

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

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

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

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

Etude géotechnique

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

- Article L 112-22 :

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

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

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

- Article L 112-23 :

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

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

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

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

Raccordement aux réseaux

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

Assurance-construction

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

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

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

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

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

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au BENEFCIAIRE 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.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Situation environnementale**CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proximité d'activités agricoles - commerciales - artisanales - industrielles

Le rédacteur des présentes informe le BENEFCIAIRE des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** n'agit pas en qualité d'assujetti au sens de l'article 256 du Code général des impôts pour l'opération objet des présentes.

En effet, le PROMETTANT déclare que cette aliénation relève du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ces missions, la valeur de son actif.

Le **BENEFCIAIRE**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts.

Le BENEFCIAIRE devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, le BENEFCIAIRE sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

Le BENEFCIAIRE pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

Le BENEFCIAIRE, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de BIARRITZ (64200) 17 avenue Charles Floquet.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II du Code général des impôts

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

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

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

PLUS-VALUES

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution.

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, le BENEFICIAIRE aurait la faculté :

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

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

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du PROMETTANT s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit PROMETTANT s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le BENEFICIAIRE pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du BENEFICIAIRE s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit BENEFICIAIRE s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cent vingt-cinq euros (425.00 eur). Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

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

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

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les présentes seront publiées et enregistrées par le notaire soussigné aux frais du BENEFICIAIRE au service de la publicité foncière compétent.

L'acte supportera lors de sa publication :

- la taxe fixe de publicité foncière à 125 euros en vertu des dispositions de l'article 680 du Code général des impôts,
- ainsi que la contribution de sécurité immobilière à calculer sur une assiette de DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (2 800 000,00 EUR) en vertu des dispositions de l'article 879 du Code général des impôts, soit la somme de DEUX MILLE HUIT CENTS EUROS (2 800,00 EUR).

POUVOIRS

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

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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