

DEPARTEMENT DES LANDES
Mairie de
SAINT MARTIN DE HINX

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-HINX
Séance du 11 juin 2025 à 20 heures 00
A la salle du Conseil Municipal.

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 15

Nombre de conseillers en exercice : 14

Présents : 11

Absents excusés ayant donné pouvoir : /

Absents excusés : 3

Absent non excusé : /

Étaient présents : Mmes et MM. A. LAPEGUE, P. LARD, L. GIBARU, SIROT, J-PH BENESSE, E. BRAYELLE, J. J-M GARAT, P. DARRACQ, Ph. LIOT, M. VERGEZ, M-D GUIOSE.

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir : /

Était absent excusé : Mmes et MM. E. GARAT, N. DARTIGUENAVE, V. VAN PEVENAGE.

Était absent : /

Secrétaire de séance : Mr Jean-Philippe BENESSE.

Date de convocation : 6 juin 2025

Approbation du Procès-verbal de la séance du 21 mai 2025.

1. Délibération n° 2025_04_11_D01 – DOMAINE ET PATRIMOINE : PROMESSE DE VENTE D'UN TERRAIN COMMUNAL – AUTORISATION DE SIGNATURE A M. LE MAIRE – abroge et remplace la délibération n° 2025_05_21_D05
Rapporteur : M. Le Maire.

Monsieur le Maire expose à l'assemblée, avoir reçu une lettre d'intérêt pour l'achat des parcelles cadastrées section H n° 2120, 0726 et 0734, pour une contenance de 11 116 m² pour la somme de six cent quarante mille euros hors taxes (640 000€ HT), par une société de promotion immobilière.

Considérant que la Commune détient ses parcelles par acte notarié d'achat du 05/05/2023, qu'elles se situent dans le centre de la commune qui jouxtent un programme de logement sociaux et un programme immobilier à venir ;

Considérant que l'acte d'achat stipulait entre autres, que la Commune s'engageait à maintenir le bail en cours au moment de la date de signature, jusqu'au départ de l'exploitante agricole à la retraite, pour les parcelles H0726 et H0734,

Considérant que l'exploitante agricole a fait valoir ses droits à la retraite depuis septembre 2023,

Considérant que la Commune n'a octroyé aucun autre bail sur ces parcelles,

Considérant que le solde des parcelles était et est libre de toute occupation,

Considérant que cette vente est conditionnée aux conditions suspensives mentionnées dans le projet de promesse de vente et notamment les suivantes :

- **Urbanisme**
 - L'aboutissement et l'approbation de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
 - L'obtention de l'autorisation d'un projet de construction.

- **Pré-commercialisation**

La signature, par des candidats acquéreurs de contrats de réservation portant sur 50% des logements du Programme immobilier projeté par la S.A.S JUSTE. Seuls seront pris en compte les contrats de réservation qui n'auront pas été suivis d'une rétractation du candidat acquéreur, après expiration du délai réglementaire de 10 jours, et pour lesquels le candidat acquéreur aura obtenu son prêt dans le délai convenu audit contrat de réservation.

Pour ce faire, la S.A.S JUSTE s'engage à lancer la commercialisation de son programme immobilier à partir de la date d'obtention du permis de construire.
- **Obtention d'une garantie financière d'achèvement (GFA)**

La S.A.S JUSTE devra obtenir une garantie financière d'achèvement (GFA) couvrant la réalisation de son Projet de Construction.

Après avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE, par 11 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION

- **D'abroger et remplacer la délibération n° 2025_05_21_D05 du 21/05/2025 ;**
- **D'approuver et d'accepter** l'offre d'achat pour la somme de six cent quarante mille euros hors taxes (640 000 € H.T.) pour les parcelles H2120, H 0726 et H0734 pour une contenance d'environ 11 116 m² ;
- **D'approuver Le projet de promesse de vente comme annexé ci-dessous,**
- **Autorise** M. le Maire ou son représentant, à signer la promesse de vente ci-annexé, avec la S.A.S JUSTE Promoteur et Lotisseur domicilié à GUJAN MESTRAS (33470) 119 cours de la République ;
- **Autorise** M. le Maire ou son représentant, à signer l'acte de vente authentique à intervenir avec la S.A.S JUSTE Promoteur et Lotisseur domicilié à GUJAN MESTRAS (33470) 119 cours de la République et en général toutes pièces utiles à l'accomplissement de l'objet ;
- **Dit** que cette vente est conditionnée aux conditions suspensives mentionnées sur la promesse de vente et notamment les suivantes :

- **Urbanisme**

- L'aboutissement et l'approbation de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- L'obtention d'un projet de construction,

- **Pré-commercialisation**

La signature, par des candidats acquéreurs de contrats de réservation portant sur 50% des logements du Programme immobilier projeté par la S.A.S JUSTE. Seuls seront pris en compte les contrats de réservation qui n'auront pas été suivis d'une rétractation du candidat acquéreur, après expiration du délai réglementaire de 10 jours, et pour lesquels le candidat acquéreur aura obtenu son prêt dans le délai convenu audit contrat de réservation.

Pour ce faire, la S.A.S JUSTE s'engage à lancer la commercialisation de son programme immobilier à partir de la date d'obtention du permis de construire.

- **Obtention d'une garantie financière d'achèvement (GFA)**

La S.A.S. JUSTE devra obtenir une garantie financière d'achèvement (GFA) couvrant la réalisation de son Projet de Construction.

➤ **Dit** que les frais d'actes notariés seront à la charge de l'acquéreur.

100487201
PST/PST/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le

A ONDRES (Landes), 2246 Avenue du 11 Novembre 1918, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pierre STRZALKOWSKI, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL DES BARTHES », dont le siège social est à ONDRES (40440), 2246 Avenue du 11 Novembre 1918, identifié sous le numéro CRPCEN 40062,

Avec la participation de Maître Jérôme DURON, notaire à ARCACHON (33120), 169 Boulevard de la Plage

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

PROMETTANT

La personne morale de droit public **COMMUNE DE SAINT MARTIN DE HINX**, Autre collectivité territoriale, située dans le département des Landes, dont l'adresse du siège est à SAINT-MARTIN-DE-HINX (40390), 17 allée du Lavoir, identifiée sous le numéro SIREN 214002727.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **JUSTE**, Société par actions simplifiée au capital de 210.000,00 euros €, dont le siège est à **GUJAN-MESTRAS (33470)**, 119 Cours de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 825208994 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **BORDEAUX**.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **JUSTE** fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le BENEFCIAIRE déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la collectivité **COMMUNE DE SAINT MARTIN DE HINX**

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Concernant **la société JUSTE**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNE DE SAINT MARTIN DE HINX** est représentée à l'acte par Monsieur Alexandre LAPEGUE, Maire de la commune et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de la commune en date du **21 mai 2025** télétransmise à la Préfecture de DAX le 28 mai 2025.

- La Société dénommée **JUSTE** est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme LAFON, agissant en sa qualité de gérant de la Société dénommée SODDEFIM, Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé à GUJAN-MESTRAS (33470), 112 allée de **Haurat**, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n°814958450,

La société SODDEFIM agissant elle-même en sa qualité de Présidente de la SAS JUSTE, acquéreur aux présentes.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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.

Les PARTIES attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

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

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

TERMINOLOGIE

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

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

- Le "BIEN" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-MARTIN-DE-HINX (LANDES) 40390 lieudit le Bourg.

Un terrain non viabilisé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	2120	LE BOURG	00 ha 35 a 36 ca
H	726	LE BOURG	00 ha 50 a 80 ca
H	734	LE BOURG	00 ha 25 a 00 ca

Total surface : 01 ha 11 a 16 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

AFFECTATION

Le BIEN est actuellement affecté à usage rural.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend l'affecter à la construction d'un programme immobilier décrit dans la condition suspensive ci-après.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre STRZALKOWSKI notaire à ONDRES le 5 mai 2023, publié au service de la publicité foncière de DES LANDES.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 4 décembre 2026**, à seize heures, sauf caducité anticipée évoquée dans les conditions suspensives ci-après

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

A cette date, la promesse sera caduque si bon semble au promettant.

A l'expiration de cette date, la promesse sera caduque de plein droit.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- ▲ Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFCIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFCIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFCIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
 - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par le notaire soussigné.

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

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le BENEFCIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la

promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFICIAIRE de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFICIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFICIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFICIAIRE et par le notaire du BENEFICIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFICIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFICIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement

du BENEFCIAIRE, ni 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 BENEFCIAIRE.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFCIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFCIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFCIAIRE venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire du BIEN objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation Comme indiqué dans le paragraphe ci-dessous

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 SEPT CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (768 000,00 EUR), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640 000,00 EUR).

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (128 000,00 EUR).

FRAIS

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

NEGOCIATION

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

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

COUT DE L'OPERATION

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

Prix	768 000,00 EUR
Frais de la vente à la charge du bénéficiaire	9 400,00 EUR
Frais de la promesse	600,00 EUR
Ensemble <u>SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS</u> (778 000,00 EUR)	<u>778 000,00 EUR</u>

Rémunération liée à la préparation et la rédaction

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial des Barthes, 2246 avenue du 11 novembre 1918 (Landes) des honoraires, à la charge du bénéficiaire, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de quatre cent vingt euros (420,00 €), versera dans les 10 jours des présentes à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial des Barthes, 2246 avenue du 11 novembre 1918 (Landes) en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

Frais - provision sur les frais de la vente

Le BENEFCIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de cinq cent cinquante euros (550,00 €) correspondant :

- aux honoraires de rédaction susvisés pour 420,00 € TTC
- aux droits d'enregistrement des présentes pour 125,00 €
- à une avance sur les frais de la vente pour 55,00 €.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Sur cette somme, celle de 55,00 € viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du bénéficiaire, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR).

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFCIAIRE au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard

dans les 30 jours du dépôt du permis de construire, entre les mains de Madame Karine LAUDOUAR, comptable de l'office notarial sus dénommée, 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 l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date de la levée d'option sus visée.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité de l'office notarial sus dénommée, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité à peine de caducité des présentes si bon semble au PROMETTANT.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée en lieu et place de la caution :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et à laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait pas renoncé.
- Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation 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.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

En préambule, le PROMETTANT rappelle que les parcelles ne sont actuellement pas constructibles mais qu'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal est en cours.

Il est convenu entre les parties que le point de départ de toutes les conditions suspensives serait la réalisation de la révision simplifiée devenue définitive au plus tard, compte tenu des différents délais nécessaires, au 31 décembre 2025.

Pendant cette période, le PROMETTANT devra également obtenir l'accord de la SAFER pour le projet envisagé par le BENEFICIAIRE.

Ces deux conditions seront dénommées « conditions suspensives principales » dans le corps de l'acte.

A défaut de réalisation de l'un de ces deux conditions suspensives, les présentes seront caduques sans formalités et indemnité ni part ni d'autre.

Si l'une des conditions n'est pas réalisée au 31 décembre 2025, les parties conviennent de se rapprocher à la demande la plus diligente pour en étudier les conséquences sur les présentes. A défaut d'accord dans les 30 jours, les présentes seront caduques.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

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

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

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

Réserve du pacte de préférence

Les présentes sont conclues sous réserve de l'absence d'exercice par tout bénéficiaire d'un droit de préférence.

Il est ici fait observer que

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)
Nouvelle Aquitaine,
Société anonyme, au capital de 4 143 056 Euros,
Dont le siège social est à VERNEUIL SUR VIENNE (Haute-Vienne) – aux
~~Coreix~~ Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le
numéro B 096 380 373, numéro SIREN 096 380 373

Est titulaire d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux du BIEN. Ce pacte de préférence est ici littéralement retranscrit :

« Si, avant l'expiration du délai prévu au paragraphe « PACTE DE PREFERENCE – PARTIE 1 » ci-dessus (nota : DIX (10) ANS) et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des dispositions du paragraphe « DEMANDE DE DEROGATION » suivant, une aliénation à titre onéreux intervient, la SAFER (s'il s'agit de la rétrocession à un bailleur ajouter "dans le cas où le droit de préemption du preneur en place ne serait pas exercé), aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait l'immeuble en cause suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour définir sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de Grande Instance ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le Tribunal.

Si le cédant n'accepte pas les décisions du Tribunal il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la SAFER. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du Tribunal.

Le présent pacte de préférence constitue une disposition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le contrat ne serait pas intervenu. »

S'il est fait exercice de ce droit de préférence, cela obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges, modalités, conditions et prix que ceux convenus par les présentes, à l'exception des honoraires de négociation.

En cas de réalisation de ce droit de préférence (acceptation et vente), les présentes ne produiront plus leurs effets entre les parties. Si l'acceptation n'est pas recueillie dans le délai ou si la vente ne peut être réalisée dans le délai malgré l'acceptation recueillie, la présente réserve sera levée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives 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.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager et permis de construire) pour la réalisation de 95 logements dont 20 % de logements sociaux, **avant le** .

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 correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le **délai de** à compter de la réalisation des deux conditions suspensives principales sus visées, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

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.

Pour ce faire, le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain promis permettant de vérifier la nature du sol, à charge pour le **BENEFICIAIRE** de remettre les lieux en l'état dans le délai d'un mois.

A cet effet le **PROMETTANT** s'engage à garantir au **BENEFICIAIRE** l'accès permanent au Bien, à condition toutefois de le prévenir huit (8) jours calendaires à l'avance.

Pour le cas où le **BENEFICIAIRE** déciderait de ne pas se prévaloir de cette condition suspensive, cette condition suspensive sera réputée réalisée, et tous surcoûts ou autres travaux liés à la géotechnique du Bien seront à sa charge.

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.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déféré préfectoral.

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

Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

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.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

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

Pré-commercialisation

Les Parties conviennent que la présente Promesse est consentie sous la condition suspensive de la signature, par des candidats acquéreurs de contrats de réservation (article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation) portant sur 50% des logements du Programme immobilier projeté par le Bénéficiaire.

Etant précisé que seront pris en compte les seuls contrats de réservation qui n'auront pas été suivis d'une rétractation du candidat acquéreur, en vertu de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, après expiration du délai de 10 jours imparti en vertu dudit article, et pour lesquels le candidat acquéreur aura obtenu son prêt dans le délai convenu audit contrat de réservation.

Pour ce faire, le Bénéficiaire s'engage à lancer la commercialisation de son programme immobilier à partir de la date d'obtention du permis de construire.

Obtention d'une garantie financière d'achèvement (GFA)

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le BENEFCIAIRE obtienne conformément aux articles R261-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation une garantie financière d'achèvement (GFA) couvrant la réalisation de son Projet de Construction.

Cahier des charges

Que les Biens objet des Présentes ne dépendent pas d'un parc artisanal, d'une ZAC, d'un lotissement ou de toute autre organisation juridique soumis au respect d'un cahier des charges, ou tout autre document en tenant lieu, contenant des servitudes et des prescriptions particulières de nature à compromettre la réalisation du projet de promotion envisagé par le Bénéficiaire.

Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition du PROMETTANT, ce dernier s'est engagé à respecter un cahier des charges suivant :

« L'acquéreur s'engage, pour lui et ses ayants cause pendant une durée de dix ans, à compter de la date du présent acte, à conserver au bien la destination qui a motivé sa rétrocession par la SAFER, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Pendant cette même durée, il ne pourra ni louer, ni céder, ni apporter en société, ni morceler, ni lotir le bien vendu sans autorisation expresse de la SAFER.

Si "l'acquéreur" est une personne morale constituée pour l'acquisition du bien vendu, le ou les associés ne pourront céder leurs parts à un tiers sans l'autorisation de la SAFER

Si "l'acquéreur" est une personne morale déjà créée avant l'acquisition du bien vendu, le ou les associés ne pourront céder l'intégralité de leurs parts à un ou plusieurs tiers sans l'autorisation de la SAFER. »

(...)

« DEMANDE DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu ci-dessus au paragraphe « CAHIER DES CHARGES », l'acquéreur (ou ses ayant-droits) ou le Responsable de la Mise en Valeur (ou même simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) désire obtenir une dérogation aux engagements souscrits, il devra adresser à la SAFER une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ainsi que l'imprimé type correspondant précisant la nature de l'opération envisagée, ses conditions, charges et modalités, l'identité, l'adresse et la situation de famille et professionnelle du cocontractant pressenti.

*La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai **ciaprès** indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée avoir donné son agrément.*

En cas de décès de l'exploitant, preneur en place, cette obligation ne s'imposera pas au conjoint, aux descendants et aux ascendants pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article L. 411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Les frais d'instruction éventuels de la demande seront recouverts auprès du demandeur selon la tarification en vigueur arrêtée par le Conseil d'Administration de la SAFER.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées et le cessionnaire en cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées à l'acquéreur, et/ou au Responsable de la Mise en Valeur par les présentes et sous les mêmes sanctions.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, qu'elle soit volontaire ou forcée, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

SANCTIONS EN CAS DE NON RESPECT DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Le non respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

Constat de manquement, mise en demeure

Pendant la durée d'application du cahier des charges, les attributaires, propriétaire et responsable de la mise en valeur sont tenus de respecter les engagements souscrits au paragraphe « CAHIER DES CHARGES ».

Tout manquement à l'un des engagements souscrits relevé par la SAFER sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le courrier sus évoqué précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER mettra en application les sanctions contractuellement convenues suivantes :

- l'indemnité à titre de clause pénale définie au paragraphe « INDEMNITE A TITRE DE CLAUSE PENALE » suivant

OU

- le délaissement, instauré par l'article L. 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime, et défini au paragraphe « PROCEDURE DE DELAISSEMENT » suivant.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien rétrocédé en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises.

L'acquéreur et le responsable de la mise en valeur, s'il n'est pas acquéreur, s'engagent irrévocablement à accepter cette visite, et y engagent leurs ayant droits.

Indemnité à titre de clause pénale

A défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, l'acquéreur, l'exploitant désigné ou leurs ayant cause acquitteront à la SAFER, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 10 % du prix figurant au présent contrat en raison du préjudice subi pour cause de non respect des engagements personnels souscrits et des répercussions qui s'en suivent pour la SAFER, indépendamment des dommages-intérêts qu'elle pourra réclamer par voie judiciaire.

La SAFER s'assurera du recouvrement de cette indemnité par tout moyen de droit.

Procédure de délaissement

A défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges, après mise en demeure par la SAFER - par lettre recommandée avec accusé de réception conformément au paragraphe « CONSTAT DE MANQUEMENT – MISE EN DEMEURE » du présent acte - s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instaurée par l'article L. 141-1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Détermination de l'indemnité

La mise en ~~oeuvre~~ de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER à l'attributaire ou à l'exploitant défaillant comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

→ prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,

→ augmenté des impenses utiles faites par l'attributaire à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,

→ et diminué, à savoir :

- de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, l'acquéreur ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages-intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,

- de tous frais engagés par la SAFER en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,

- des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place de l'acquéreur ou de ses ayants droits.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la SAFER à l'attributaire défaillant ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L. 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente. »

Le cahier des charges « CLAUSES S'APPLIQUANT AU PROPRIETAIRE NON EXPLOITANT » ne s'appliquant plus compte tenu du départ du preneur.

Le PROMETTANT s'engage à adresser à la SAFER la lettre recommandée sus visée au plus tard le [REDACTED].

Servitudes

La présente convention est soumise à la condition suspensive que les BIENS ne soient grevés d'aucune servitude susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher ou gêner la réalisation de l'opération envisagée par le BENEFICIAIRE, notamment en le rendant plus onéreux.

Absence de modification du plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques

La présente promesse de vente est également consentie sous la condition suspensive de l'absence de modification du plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques applicable aux présentes, susceptible de remettre en cause ou de rendre plus onéreux le projet du BENEFICIAIRE.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du BENEFICIAIRE seul et il pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

Absence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La Promesse de vente est soumise à la condition suspensive que les BIENS n'ait pas supporté d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement n'ayant pas fait l'objet des mesures de cessation d'activités prescrites par la Loi.

Les Parties conviennent que le PROMETTANT devra justifier de l'absence d'installations classées sur le Terrain par la présentation d'un courrier émanant de la Préfecture.

Absence de pollution

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que les diagnostics du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique en vue de rechercher toute trace de pollution et/ou radioactivité, que le BENEFICIAIRE entend faire réaliser à ses frais, ne révèlent pas de pollution et/ou radioactivité de quelque nature que ce soit incompatible avec la destination du projet ou entraînant un surcoût ou un empêchement quelconque.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution entraînant un surcoût, 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 dans les soixante (60) jours calendaires de leur réunion, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de ladite condition suspensive. Les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

Les études de sol et sous-sol seront réalisées à la diligence et aux frais du BENEFCIAIRE.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du BENEFCIAIRE seul et celui-ci pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes

Fondations spéciales

Les présentes sont conclues sous la condition que les constructions à édifier par le BENEFCIAIRE sur les Biens ne nécessitent pas la réalisation de fondations spéciales ou autres ouvrages particuliers.

Si les sondages à entreprendre par le BENEFCIAIRE, et à ses frais, sur les Biens en liaison avec un bureau d'études spécialisées, concluaient à la nécessité de réaliser :

des travaux de terrassement spéciaux, en raison de la nature du sous-sol,

ou des fondations autres que des fondations normales, sans aucun dispositif spécifique,

ou de mettre en place des ouvrages particuliers tels que parois moulées, tranchées blindées, pieux, puits, ouvrages de soutènement ou de dévoiement des eaux souterraines, cuvelage,

ou de réaliser des travaux de confortation ou de comblement de carrières,

ou encore de réaliser des travaux de confortation en cas de dissolution de gypse.

La présente condition suspensive serait considérée comme non réalisée ; de sorte que le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de la caducité de la présente promesse sans indemnité de part ni d'autre.

Archéologie préventive :

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive qu'aucune prescription archéologique préventive ne soit formulée dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

. la conservation de tout ou partie du terrain d'assiette du projet du BENEFCIAIRE,

. et/ou la réalisation de fouilles,

. et/ou encore la modification du programme du BENEFCIAIRE, tel que défini par ses dossiers de demandes de permis de démolir et de construire.

Toutefois, si à cette date, des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles, sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé du laps de temps nécessaire :

- à l'expiration du délai imparti à l'administration compétente pour les formuler,
- ou, s'il en est formulé, à l'obtention de l'attestation prévue par les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFCIAIRE.

Il est toutefois convenu que si, en considération de cette prorogation de délais, la présente condition n'était pas encore réalisée à la plus tardives des dates prévues pour la réalisation des autres conditions suspensives, éventuellement prorogées, le BENEFCIAIRE pourrait alors se prévaloir de la caducité de la présente promesse de vente en notifiant sa décision au PROMETTANT par lettre recommandée A.R.

Il est expressément convenu à ce sujet :

- que la redevance archéologique ainsi que les coûts liés à la réalisation du diagnostic préalable susceptible d'être prescrit à l'occasion de l'instruction du permis de construire du BENEFCIAIRE seront supportés exclusivement par ce dernier,
- que le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de la seule prescription de ce diagnostic préalable qui pourra entraîner la défaillance de la présente condition suspensive.

Etude d'impact – étude de cas par cas

Avis favorable de l'autorité environnementale suite à la réalisation de l'Etude d'impact

Dans l'hypothèse où le programme de construction du Bénéficiaire ne serait pas dispensé de la réalisation d'une étude d'impact, la Promesse sera soumise à la Condition Suspensive de l'obtention d'un avis favorable de l'autorité environnementale compétente, dans le cadre de la procédure d'étude d'impact au cas par cas prévue à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, relative au projet envisagé par le Bénéficiaire.

Cet avis favorable de l'autorité environnementale, qui ne devra être conditionné à aucune prescription ou réserve de nature à engendrer un surcoût pour la réalisation par le Bénéficiaire de son programme de construction devra être obtenu au plus tard à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Le défaut d'obtention de l'avis favorable entrainera la caducité de la Promesse, sans indemnité de part et d'autre.

Précision étant ici faite que si une étude environnementale contraint le BENEFCIAIRE à réaliser une étude 4 saisons, la réalisation d'une telle étude pouvant nécessiter jusqu'à douze (12) mois et devant intervenir avant le dépôt de toute demande de permis de construire, 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 dans les soixante (60) jours calendaires de leur réunion, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de ladite condition suspensive. Les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre

Loi sur l'eau

Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L.211-1 à L.217-1 du code de l'environnement) ou zone à dominante humide schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ou des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) entraînant pour le BENEFCIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier tel que visé dans l'exposé.

Le BENEFCIAIRE s'engage le cas échéant à déposer son dossier de Loi sur l'eau ou relatif à l'une des zones ~~sus-mentionnées~~ au plus tard concomitamment au dépôt de la demande des autorisations d'urbanisme.

Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée

Les présentes sont consenties sous la condition suspensive d'absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs

habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BÉNÉFICIAIRE.

Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du 18 Code de l'Environnement, les parties conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans les soixante (60) jours calendaires de leur réunion, le BÉNÉFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

Acquisition concomitante des parcelles voisines

Les parcelles concomitantes figurent dans l'offre d'achat. Une promesse a été signée en 2023, elle sera à recalculer pour actualiser les délais une fois cette promesse signée.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le PROMETTANT garantira le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,

Etant ici précisé que le preneur anciennement en place, Madame HIQUET-CAPRON Evelyne, a pris sa retraite depuis septembre 2023 sans que les parcelles n'aient fait l'objet d'une nouvelle location.

- subroger le BENEFCIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire obtenu à la date du [REDACTED], dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le PROMETTANT déclare que la situation est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

Le BENEFCIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

L'accès sera assuré via la route des Vignerons au Nord de la parcelle vendue en traversant les parcelles de pour lesquelles une promesse de vente a été signée comme indiquée en condition suspensive.

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, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

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

Le 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, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

CONTENANCE DU TERRAIN

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

IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière, sera répartie entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

Impôts locaux

Le PROMETTANT déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, sera répartie entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le BENEFICIAIRE règlera directement au PROMETTANT, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

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

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction 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 prorogable 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 BENEFCIAIRE déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le BENEFCIAIRE 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, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"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. 132-5 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 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 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs 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 de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées 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."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un 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.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

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 soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la

construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

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

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé le 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.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le BIEN objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,

- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols (InfoSols).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

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 cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

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

Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du PROMETTANT :

Acquisition suivant acte reçu par Maître **Pierre STRZALKOWSKI**, notaire à **ONDRES** le 5 mai 2023.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de **DES LANDES**.

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, 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.

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 des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

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.

Toutefois, en cas de décès du PROMETTANT et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le BENEFICIAIRE pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

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

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- **le principe** : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- **l'exception** : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au PROMETTANT, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en

participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIECES 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.

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la

profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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 LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Délibération n° 2025 06 11 D02 : DOMAINE ET PATRIMOINE – AUTORISATION DE SIGNER L'ACTE RECTIFICATIF DE DONATION POUR LA REALISATION D'UNE RESIDENCE HABITAT INCLUSIF ET SOCIAL.

Rapporteur : M. le Maire

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'en date du 07/07/2022 et par délibération n° 2022_07_07_D03, l'assemblée délibérante l'avait autorisé à signer la donation de notre mécène, par acte notarié du 10/11/2022.

Il explique qu'un avenant n° 1 à la convention de mécénat ci-annexé, a été signé en date du 18/04/2025 afin de tenir compte de quelques ajustements s'étant révélés nécessaires au fur à mesure de l'avancée du projet,

Considérant qu'il est nécessaire d'autoriser M. le Maire à signer l'acte rectificatif à la donation dont le projet est ci-annexé,

Après avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE, par 11 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION :

- **D'autoriser M. le Maire à signer l'acte rectificatif à la donation (acte préalable signé le 10/11/2022), conformément aux termes de l'avenant n°1 à la convention de mécénat signé le 18/04/2025 ;**
- **D'autoriser M. le Maire à signer tous actes auxdits effets, engager toutes formalités nécessaires préalables comme postérieures, acquitter tous frais et droits y afférents, et généralement faire le nécessaire.**
- **Dit que cette délibération complète la délibération n° 2022_07_07_D03,**

Dit que les frais incomberont au donataire.



MAIRIE
SAINT-MARTIN-DE-HINX

M. et Mme Claude COSNAY
1352 route de Bellevue
40390 SAINT-MARTIN-DE-HINX

AVENANT n° 1

à la

CONVENTION DE MECENAT

du 05 juillet 2022

« Résidence en habitat partagé pour séniors »

Le présent avenant est conclu entre :

La commune de Saint-Martin-de-Hinx, représentée par son Maire, Monsieur Alexandre LAPEGUE, dûment habilitée à cet effet, par une délibération en date du 24 mai 2022, Ci-après désignée « le Bénéficiaire »

ET

Monsieur et Madame COSNAY Claude,
Ci-après désignée « le Mécène »

PREAMBULE :

Le présent avenant a pour objet la modification de certaines conditions portées à l'article 4 et modifier la formulation de l'article 5 portant sur l'acte notarié.
Les autres conditions restent inchangées.

Article 1 :

L'article 4 de la convention du 05 juillet 2022 est remplacé par :

En contrepartie de ce mécénat, la commune de Saint-Martin-de-Hinx s'engage en faveur de Monsieur et Madame Claude COSNAY et leurs héritiers, à respecter les conditions décrites ci-après :

- o Désenclaver les parcelles précitées pour prévoir une sortie par la Médiathèque ;
- o Séparer le terrain en deux : une première partie de 1906 m² est vendu à un promoteur immobilier pour générer une recette immédiatement réinvestie dans l'autre partie de 963 m², pour la construction de la résidence sénior sociale ;

- 1/3 -

- Réaliser la résidence sociale pour séniors, gérée par la commune et son CCAS, contenant 9 appartements, disposant chacun d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre, d'une salle d'eau et d'un wc. Cette structure, est construite, sous le format de l'habitat partagé, car elle dispose d'une salle commune ;
- Conventioneer toutes les associations privées ou publiques, composées de membres séniors, pour qu'elles puissent, sous le contrôle de la municipalité, avoir accès aux activités proposées au sein de la salle commune ;
- Conventioneer avec le futur acquéreur de l'assiette foncière de l'autre partie du terrain restant disponible, en vue de la construction par ses soins d'une résidence intergénérationnelle afin de :
 - Aménager des jardins partagés et un terrain de boules ouvert aux deux résidences. Cela sera précisé et inscrit dans le règlement de copropriété sous forme de servitudes si c'est la résidence privée qui construit ce terrain et ces jardins ;
 - Prévoir en conditions de la vente :
 - Une servitude pour plétons et tous réseaux sans restrictions dont les fonds dominants seront d'une part l'assiette du bien vendu et d'autre part l'assiette de la résidence sociale pour séniors ;
 - Une servitude pour plétons et tous réseaux sans restrictions dont le fonds dominant sera l'assiette du bien objet de la résidence sociale pour séniors et le fonds servant sera la propriété vendue à la SCCV DU FRONTON MIREMONT, ou partie ;
 - S'obliger à ce que la 1^{ère} vente de 5 appartements de l'immeuble à édifier par la SCCV DU FRONTON MIREMONT se fasse au profit d'un sénior entendu comme personne retraitée désirant s'y établir titre de résidence principale, et qu'il soit permis à chacun d'eux d'accéder aux mêmes droits et devoirs, et aux mêmes conditions, que ceux de la résidence sociale pour séniors, quant aux services qui y seront proposés.
 - Réserver une salle de services à usage commun, qui pourra être mise à disposition de la Commune suivant convention à établir ultérieurement entre le syndicat des copropriétaires et le représentant de la Commune ;
 - Nommer les lieux : Résidence du Fronton Jean Miremont 2
 - Engager les travaux de la résidence sociale dans la présente mandature, pour autant que la cession au privé se fasse dans le même temps ;
 - Sous réserve de l'évolution des normes sanitaires en vigueur au moment de l'évènement, à inviter le Mécène lors de l'inauguration.

Article 5 – Acte notarié

L'acte notarié de donation reçu par Me COYOLA, notaire à Ondres, le 10 novembre 2022, portant donation par M. et Mme COSNAY à la Commune de SAINT-MARTIN-DE-HINX, des parcelles cadastrées dite Commune, section H n° 663, 664, 1459, 1460, 1461 et 1463, sera modifié en conséquence.

Fait en 2 exemplaires à Saint-Martin-de-Hinx, le 18 avril 2025

Pour le bénéficiaire



Alexandre LAPEGUE
Maire de Saint-Martin-de-Hinx

Pour le Mécène

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to M. and Mme Claude COSNAY.

M. et Mme Claude COSNAY

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to M. and Mme Claude COSNAY.

100282802 PC/MCL/FP

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le,

A ONDRES (Landes), 2246, Avenue du 11 Novembre 1918,
PARDEVANT Maître Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée
« OFFICE NOTARIAL DES BARTHES », dont le siège social est à ONDRES (40440), 2246 Avenue
du 11 Novembre 1918,

EST ETABLIE LE PRESENT ACTE RECTIFICATIF ET COMPLEMENTAIRE A UNE DONATION AVEC
CHARGES ETABLIE ENTRE LES PARTIES LE 10 NOVEMBRE 2022

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Claude André **COSNAY**, retraité, et Madame Thérèse Marie **GARDÈRE**, retraitée,
demeurant ensemble à ST MARTIN DE HINX (40390) 1252 Route de Bellevue La Lande de la
Plaine.

Monsieur est né à TOSSE (40230) le 7 juillet 1939,

Madame est née à SAUGNAC-ET-MURET (40410) le 18 mars 1939.

Mariés à la mairie de SAUGNAC-ET-MURET (40410) le 19 août 1961 sous le régime de la
communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés "le **DONATEUR**"

DONATAIRE :

La **COMMUNE DE SAINT MARTIN DE HINX**, Collectivité territoriale, personne morale de droit
public située dans le département des Landes, dont l'adresse est à SAINT-MARTIN-DE-HINX
(40390), hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 214002727.

Ci-après dénommée " le **DONATAIRE**",

Présence- représentation

- Monsieur Claude **COSNAY** et Madame Thérèse **GARDÈRE**, sont présents à l'acte.

- La **COMMUNE DE SAINT MARTIN DE HINX** est représentée à l'acte par Monsieur Alexandre
LAPEGUE, maire de la commune et spécialement habilité à l'effet d'intervenir au présent acte
en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du XXXXXXXXXXXX, transmise en sous-

préfecture par voie dématérialisée le XXXXXXXXXXXXXXXX, et qui n'a pas fait l'objet d'un recours, ainsi déclaré par le représentant du **DONATAIRE**, dont une copie est annexée aux présentes.

déclarations

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

Documents relatifs à la capacité des parties

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Claude André et Madame Thérèse COSNAY:

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

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

EXPOSE OBJET DU PRESENT ACTE

Le présent acte rectificatif et complémentaire a pour objet de modifier, d'un commun accord entre **DONATEUR** et **DONATAIRE**, la charge contenue dans un acte de donation reçu par Maître Philippe COYOLA, notaire à ONDRES (40440) le 10 novembre 2022.

En effet, les termes et conditions de la convention de mécénat constituant ladite charge, régularisée entre eux à SAINT MARTIN DE HINX le 5 juillet 2022, est apparue aux parties inadéquates à la réalisation du projet dont ce mécénat est l'acte fondateur, et comme nécessitant une révision de ses termes et conditions.

C'est ce à quoi les parties ont librement procédé entre elles, suivant avenant portant le numéro un (1), en date à SAINT MARTIN DE HINX du 18 avril 2025, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé, et qui a été expressément visé aux termes de la délibération autorisant Monsieur le Maire à signer les présentes.

Précision étant ici faite que cette convention et son avenant ont été signés par Monsieur le Maire de la commune de SAINT MARTIN DE HINX en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cette fin aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2022, non frappée de recours, dont une copie est demeurée annexée à l'acte du 10 novembre 2022 susvisé.

Par conséquent, cet avenant et la convention initiale de mécénat formeront un tout à compter de ce jour, et la donation sera considérée comme conclue sous toutes les charges et conditions en résultant, à l'endroit du **DONATAIRE** et envers le **DONATEUR**, constituant des charges essentielles, impulsives et déterminantes de l'intention libérale du **DONATEUR**, à défaut desquelles il n'aurait pas manifesté son consentement aux présentes, ci-après visées au paragraphe « Charges et prises d'engagements du donataire ».

CECI EXPOSE,

DONATION RECTIFICATIVE ET COMPLEMENTAIRE

Le **DONATEUR** fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au **DONATAIRE**, qui accepte :

DE LA TOUTE PROPRIETE des biens ci-après désignés.

BIEN DONNE

Désignation

A SAINT-MARTIN-DE-HINX (LANDES) 40390 LE BOURG.

Des parcelles consistant en des terrains non bâtis et enclavés, sans accès au domaine public.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	663	LE BOURG	00 ha 03 a 90 ca
H	664	LE BOURG	00 ha 05 a 85 ca
H	1459	LE BOURG	00 ha 09 a 80 ca
H	1460	LE BOURG	00 ha 00 a 72 ca
H	1461	LE BOURG	00 ha 08 a 28 ca
H	1463	LE BOURG	00 ha 00 a 14 ca

Total surface : 00 ha 28 a 69 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le **DONATAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle du désenclavement du terrain dont s'agit, sous sa responsabilité et sans recours contre le **DONATEUR**.

Bien commun

Ce bien dépend de la communauté existante entre les donateurs.

Effet relatif

Pour les parcelles cadastrées section H numéros 663, 664 et 1459 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître COYOLA notaire à ST VINCENT DE TYROSSE le 19 janvier 2001, publié au service de la publicité foncière de DAX le 19 juillet 2002, volume 2002P, numéro 5084.

Pour les parcelles cadastrées section H numéros 1460 et 1463 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître COYOLA notaire à ST VINCENT DE TYROSSE le 19 janvier 2001, publié au service de la publicité foncière de DAX le 19 juillet 2002, volume 2002P, numéro 5085.

Pour la parcelle cadastrée section H numéro 1461 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître COYOLA notaire à ST VINCENT DE TYROSSE le 6 octobre 2001, publié au service de la publicité foncière de DAX le 19 juillet 2002, volume 2002P, numéro 5094.

Evaluation

La valeur en toute propriété est estimée et déclarée par les parties sous leur responsabilité à la somme de : CENT CINQUANTE MILLE EUROS, ci
150 000,00 EUR

MODALITES DE LA DONATION

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est hors part successorale, et, par suite, avec dispense de rapport à la succession du **DONATEUR**.

Conditions particulières – DONATION AVEC CHARGE

Charges et prises d'engagements du donataire

Modifiant en ceci les termes et conditions de l'acte de donation du 10 novembre 2022, susvisé, Le **DONATEUR** déclare que la présente donation est désormais consentie sous les charges et conditions, qui sont toutes et chacune d'elle des conditions essentielles, impulsives et déterminantes de l'intention libérale du **DONATEUR**, à défaut desquelles il n'aurait pas manifesté son consentement aux présentes, comme résultant tant de la convention initiale de mécénat régularisée entre eux à SAINT MARTIN DE HINX le 5 juillet 2022, susvisée dans l'exposé préalable, et dont un exemplaire est demeuré annexé à la donation du 10 novembre 2022, que d'un avenant portant le numéro un (1), régularisé par les parties en date à SAINT MARTIN DE HINX du 18 avril 2025, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Les parties dispensent le notaire soussigné de les relater ici, déclarant les parfaitement connaître et se satisfaisant de leur annexion aux présentes.

Ainsi, et conformément à la convention de mécénat initiale et son avenant susvisés dans lesquels le **DONATAIRE** s'y est déjà engagé, ce dernier par son représentant déclare aux présentes renouveler son engagement au respect de toutes les charges et conditions que ces documents contiennent, ce que le **DONATEUR** a requis qu'il fasse à titre de condition impulsive, essentielle et déterminante de la présente donation.

Information sur le consentement à aliénation

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil ci-après littéralement rapportées :

"Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présomptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."

En conséquence, et en considérant l'autorisation de disposer déjà donnée ci-dessus par le **DONATEUR**, les parties et particulièrement le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement des descendants du **DONATEUR**, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

Pour la bonne information du **DONATAIRE**, il est ici précisé que les **DONATEURS** ont quatre enfants communs, à savoir :

Monsieur Philippe COSNAY né à BAYONNE (64100) le 13 août 1973,
Madame Isabelle Marie COSNAY née à BAYONNE (64100) le 25 mars 1971,
Madame Virginie COSNAY née à BAYONNE (64100) le 26 avril 1966,
Madame Marie-Claude COSNAY née à BAYONNE (64100) le 20 avril 1965.

Action révocatoire- information

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments."

Au cas présent, la révocation sera encourue en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des charges et conditions édictées au paragraphe intitulé « Conditions particulières – Donation avec charges », à la discrétion du seul **DONATEUR**.

CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

PROPRIETE- JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** est propriétaire du **BIEN** donné depuis le 10 novembre 2022, jour de la donation. Il en a la jouissance, également à compter de ce même jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** étant libre de toute location ou occupation quelconque.

CONDITIONS

Cette donation a été faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **DONATAIRE** est tenu.

Il a pris le **BIEN** dans l'état où il l'a trouvé au jour de l'entrée en jouissance.

Il a fait et fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujéti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

Servitudes

Le **DONATAIRE** souffre et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Situation hypothécaire

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-MARTIN-DE-HINX (LANDES) LE BOURG

Un état hypothécaire délivré le XXXXXXXXXX et certifié à la date du XXXXXXXXX ne révèle aucune inscription ni prénotation
EN ATTENTE

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Dispense de production de documents d'urbanisme

Compte tenu de sa qualité et de ce que la donation est déjà intervenue, l'établissement de l'acte a été réalisé sans production de document d'urbanisme, ce dont le **DONATAIRE** déclare faire son affaire personnelle.

Diagnostics

Diagnostics environnementaux

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions a été annexé à l'acte de donation du 10 novembre 2022 susvisé.

Dispositions environnementales

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est demeurée annexée à l'acte de donation du 10 novembre 2022 susvisé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour les parcelles cadastrées section H numéros 663, 664 et 1459 :

Acquisition par la communauté COSNAY – GARDERE de :

Monsieur André MIREMONT, agent de maîtrise, demeurant à MONT DE MARSAN, 4 impasse Arnaud François, époux de Madame Jacqueline DUPORT,

Né à ST MARTIN DE HINX le 6 juin 1940 ;

Madame Josiane SINTAS, médecin, demeurant à DAX (40100) 49 Cours Galliéni, épouse de Monsieur Serge Axel Nicolas MATHIS, mariée en secondes noces avec Monsieur MATHIS,

Née à BAYONNE le 25 janvier 1948 ;

Mademoiselle Martine SINTAS, bibliothécaire, demeurant à AIX en PROVENCE (Bouches de Rhône) 5 rue Montmajou, célibataire,

Née à MONT DE MARSAN le 1^{er} octobre 1954 ;

Madame Odette SUBERCHICOT, retraitée, demeurant à SAINTE MARIE DE GOSSE, maison Nianou, veuve de Monsieur Jean Jacques MIREMONT,

Née à STE MARIE DE GOSSE le 25 août 1927 ;

Madame Eliane MIREMONT, professeur des écoles, demeurant à POMAREZ (Landes), Ecole Publique, épouse de Monsieur Jean CAPLANNE,

Née à STE MARIE DE GOSSE le 20 avril 1947 ;

Monsieur Jean MIREMONT, responsable de service, demeurant à TARNOS (Landes) 3 rue Lacroix, époux de Madame Odile MARSAN,

Né à STE MARIE DE GOSSE le 16 août 1950 ;

Madame Evelyne MIREMONT, chef technicienne des services vétérinaires, demeurant à MONT DE MARSAN, 207 avenue Georges Clémenceau, divorcée de Monsieur CHAGUE,

Née à STE MARIE DE GOSSE le 16 janvier 1952,

Suivant acte reçu par Maître COYOLA notaire à ST VINCENT DE TYROSSE, le 19 janvier 2001.

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DAX le 19 juillet 2002, volume 2002P, numéro 5084.

Origine de propriété antérieure,

1/ du chef de Monsieur Jacques MIREMONT et Madame SINTAS

Ledit BIEN appartenait en propre à Monsieur Jean Jacques MIREMONT et Madame Jacqueline SINTAS pour l'avoir recueilli dans la succession de leur père, Monsieur Jean MIREMONT décédé à BAYONNE le 8 septembre 1942, et laissant pour lui succéder :

Madame Rosa CORRIHONS, son épouse née à SAUBRIGUES le 2 septembre 1909, commune en biens, usufruitière légale du quart des biens composant sa succession, Laquelle est décédée à DAX le 9 mars 2000 saisie de ses droits dans la succession de son défunt époux,

Madame Jacqueline MIREMONT épouse SINTAS née à ST MARTIN DE HINX, depuis décédée à NOUSSE le 10 mai 1973, saisie de ses droits dans la succession de son père,

Monsieur Jean Jacques MIREMONT,

Et Monsieur André MIREMONT, susnommé,

Héritiers ensemble pour le tout, sauf les droits du conjoint survivant ou chacun à concurrence d'un/tiers chacun,

Ainsi constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître COYOLA, notaire à SAINT VINCENT DE TYROSSE le 19 février 1943.

L'attestation immobilière a été dressée antérieurement au décret n°55 22 en date du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

2/ décès de Monsieur MIREMONT

Monsieur Jean Jacques MIREMONT est décédé à FLEURY MEROGIS le 24 octobre 1970, laissant pour lui succéder :

Madame Odette MIREMONT, susnommée, son épouse commune en biens, usufruitière légale du quart des biens composant la succession,

Ses trois enfants,

Madame Eliane MIREMONT,

Monsieur Jean MIREMONT,

Madame Evelyne MIREMONT,

L'attestation immobilière constatant la mutation des droits immobiliers a été reçue par Maître DUVIGNAC DELMAS le 24 octobre 2000.

3/ décès de Madame Rosa CORRIHONS veuve MIREMONT

Madame Rosa CORRIHONS, veuve de Monsieur Jean MIREMONT est décédée à DAX le 9 mars 2000 laissant pour recueillir sa succession ses trois enfants (vivants ou représentés) après avoir légué aux termes de son testament fait en la forme olographe à ST MARTIN DE HINX le 17 février 1984, la quotité disponible de ses biens à Monsieur André MIREMONT.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître DUVIGNAC DELMAS le 27 juin 2000.

L'attestation immobilière a été reçue par Maître DUVIGNAC DELMAS, notaire à MONT DE MARSAN le 20 décembre 2000.

Pour les parcelles cadastrées section H numéros 1460 et 1463 :

Acquisition par la communauté COSNAY – GARDERE de :

Monsieur Philippe Bruno DAVEREDE, fonctionnaire, demeurant à MARSEILLAN (65350), né à MARSEILLAN le 10 décembre 1963, époux de Madame Sylvie Nadine JEAN avec laquelle il s'est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MARS EILLAN le 31 août 1996,

Suivant acte reçu par Maître COYOLA notaire à ST VINCENT DE TYROSSE, le 19 janvier 2001.

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DAX le 19 juillet 2002, volume 2002P, numéro 5085.

Origine de propriété antérieure,

Ledit BIEN appartenait à Monsieur DAVEREDE pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître Jean François LEGRAND, notaire à TARBES en date du 19 août 1993, contenant donation à titre de partage anticipé par Madame Marie Juliette DEVERT, ci-dessus nommée, à ses trois enfants :

- Monsieur Patrick Joseph DAVEREDE,
- Monsieur Pierre Yves DAVEREDE,
- Monsieur Philippe DAVEREDE,

Audit acte, ledit BIEN a été attribué à Monsieur Philippe DAVEREDE moyennant des soultes à ses copartageants payées et quittancées à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DAX le 24 septembre 1993, volume 1993P numéro 5145.

Plus antérieurement encore,

Ledit BIEN a été attribué à Madame Marie Juliette DEVERT en vertu d'un acte de donation-partage reçu par Maître DUSSEAU, notaire à ST VINCENT DE TYROSSE le 11 décembre 1982.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DAX le 20 janvier 1983 volume 5059 numéro 7.

Pour la parcelle cadastrée section H numéro 1461 :

Acquisition par la communauté COSNAY – GARDERE de :

Monsieur Philippe Bruno DAVEREDE, fonctionnaire, demeurant à MARSEILLAN (65350), né à MARSEILLAN le 10 décembre 1963, époux de Madame Sylvie Nadine JEAN avec laquelle il s'est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MARS EILLAN le 31 août 1996, Suivant acte reçu par Maître COYOLA notaire à ST VINCENT DE TYROSSE, le 6 octobre 2001.

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DAX le 19 juillet 2002, volume 2002P, numéro 5094.

Origine de propriété antérieure,

Ledit BIEN appartenait à Monsieur DAVEREDE pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître Jean François LEGRAND, notaire à TARBES en date du 19 août 1993, contenant donation à titre de partage anticipé par Madame Marie Juliette DEVERT, ci-dessus nommée, à ses trois enfants :

- Monsieur Patrick Joseph DAVEREDE,
- Monsieur Pierre Yves DAVEREDE,
- Monsieur Philippe DAVEREDE,

Audit acte, ledit BIEN a été attribué à Monsieur Philippe DAVEREDE moyennant des soultes à ses copartageants payées et quittancées à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DAX le 24 septembre 1993, volume 1993P numéro 5145.

Plus antérieurement encore,

Ledit BIEN a été attribué à Madame Marie Juliette DEVERT en vertu d'un acte de donation-partage reçu par Maître DUSSEAU, notaire à ST VINCENT DE TYROSSE le 11 décembre 1982.
Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DAX le 20 janvier 1983 volume 5059 numéro 7.

FISCALITE

Déclarations fiscales

Évaluation

Les parties déclarent :

En ce qui concerne le BIEN sis à SAINT-MARTIN-DE-HINX (LANDES) LE BOURG :

Que le BIEN a une valeur transmise de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR).

Abattements

Le DONATAIRE déclare vouloir bénéficier, de l'abattement fiscal prévu à l'article 794 du Code général des impôts.

Rescrit fiscal

Il est ici rappelé que le DONATEUR a demandé et obtenu de la Direction Départementale des Finances Publiques des Landes, le 29 septembre 2022, un rescrit s'agissant de la qualification de l'affectation du BIEN reçu à des activités lucratives ou non lucratives permettant, ou ne permettant pas de bénéficier de l'exonération des droits de mutation à titre gratuit contenue dans l'article 794 du Code général des impôts.

Ledit rescrit retient la qualification d'activité non lucrative permettant ainsi de bénéficier du régime de faveur.

Ce rescrit et sa demande sont demeurés annexés à l'acte de donation du 10 novembre 2022.

Ainsi, le DONATAIRE bénéficie des dispositions de l'article 794 du Code général des impôts compte tenu de sa qualité et de l'affectation du bien à des activités non lucratives.

Par suite il a été exonéré des droits de mutation à titre gratuit.

CALCUL DES DROITS : NEANT

Taxe de publicité foncière

A VALIDER PAR SS DROIT FIXE POUR MODIF DES CONDITIONS

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

PLUS – VALUES IMMOBILIERES

Le notaire soussigné a averti les parties de la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de vente.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière des LANDES.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, notamment les conséquences financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du **DONATAIRE** qui s'y oblige.

TITRES- CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du ou des biens donnés, et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire 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. En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance l'acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

Autorisation de destruction des documents et pièces

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

Mention sur la protection des données personnelles

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

Certification d'identité

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, 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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

3. Délibération n° 2025 06 11 D03 – PERSONNEL COMMUNAL : CREATION D'UN EMPLOI A TEMPS NON COMPLET D'ADJOINT ADMINISTRATIF.
Rapporteur : M. Julien SIROT.

M. le Maire expose au Conseil Municipal qu'en raison du départ à la retraite de la secrétaire chargée de l'accueil du secrétariat de mairie, il convient de prévoir la création à temps non complet d'un emploi permanent d'adjoint administratif.

VU la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale,

VU le décret n° 91-298 du 20 mars 1991 modifié relatif aux emplois permanents à temps non complet, Section I,

Après avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE, par 11 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION :

- de créer un poste permanent d'adjoint administratif appartenant au cadre d'emplois des adjoints administratifs territoriaux, catégorie hiérarchique C,
- le responsable de ce poste de travail sera astreint à une durée hebdomadaire de travail de 28 heures,
- il sera chargé de fonctions suivantes : agent administratif polyvalent (état civil, urbanisme, saisie comptable, gestion des affaires funéraires, formalités administratives diverses, accueil du secrétariat de mairie...),
- la rémunération et la durée de carrière de cet agent seront celles fixées par la réglementation en vigueur pour le cadre d'emplois concerné,
- M. le Maire est chargé de recruter le responsable de ce poste,
- les crédits nécessaires à la rémunération de l'agent nommé et aux charges sociales s'y rapportant seront inscrites au Budget aux chapitres et article prévus à cet effet,
- la présente délibération prendra effet à compter du 1^{er} novembre 2025.

4. Délibération n° 2025 04 11 D04: FINANCES LOCALES - VOTE D'UNE SUBVENTION SUPPLEMENTAIRE : « LES AMAZONES SAINT MARTINOISES »
Rapporteur : M. Le Maire.

M. le Maire présente à l'assemblée une nouvelle association sur la Commune : LES AMAZONES SAINT MARTINOISES.

Cette association régie par la loi 1901 a été créée le 25/02/2025. Elle a pour but la participation au Raid Amazones 2025.

M. le Maire propose d'attribuer à cette associations la somme de 300 €, au titre de l'année 2025.

Toutefois, cette association aura une obligation de communication vis-à-vis de la Commune : cette dernière devra être représentée visuellement lors de l'événement (photo avec le logo de la mairie).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 10 voix POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION, 1 NE PARTICIPE PAS (E. BRAYELLE), DÉCIDE :

- **D'approuver l'attribution de la somme de 300,00 € à l'association : LES AMAZONES SAINT MARTINOISES,**

DIT que l'association devra communiquer de manière visuelle (photos) sur le soutien financier de la Commune.

5. Délibération n° 2025 06 11 D05: FINANCES LOCALES: DEMANDE DE SUBVENTIONS POUR LA REHABILITATION DU BAR DU FRONTON - DETR (ETAT), FONDS VERT (ETAT). Abroge et remplace la délibération n° 2025_02_25_D13

Rapporteur : M. Le Maire.

En lien avec la délibération n° 2024_05_07_D05 « acquisition amiable d'immeuble », la municipalité a fait l'acquisition du Bar/restaurant du Fronton pour y installer en son sein :

- Au rez-de-chaussée un commerce multiservice : Bar, tabac, presse, Française des Jeux, relais colis,
- A l'étage :
 - 2 logements sociaux destinés à des jeunes familles,
 - 1 logement d'urgence pour les personnes nécessiteuses.

Mr le Maire, présente à l'assemblée le plan de financement prévisionnel suivant le coût estimatif des travaux de réhabilitation qui s'élève à la somme de 307 599,36 € HT, soit **381 208,30 € TTC** :

Dépenses		Recettes		
Réhabilitation du Bar du Fronton	317 673,58 €	FCTVA	16,40%	62 518,16 €
TVA	63 534,72 €	Préfecture - DETR	32,28%	123 039,74 €
		Préfecture - Fond vert	28,55%	108 839,66 €

		Commune	22,77%	86 810,74 €
TOTAL	381 208,30 €	TOTAL	100,00%	381 208,30 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 11 voix POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION, DÉCIDE :

- **D'abroger et remplacer** la délibération n° 2025_02_11_D13,
- De solliciter une subvention de 123 039,74 € **auprès de l'Etat, au titre de la DETR,**
- De solliciter une subvention de 108 839,66 € **auprès de l'Etat, au titre du Fonds Vert,**

D'autoriser M. le Maire à signer tous documents relatifs à la présente.

6. INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES :

➤ Voirie

M. Ph. LIOT a informé qu'un administré a demandé de réparer sa clôture, abîmée suite à des travaux d'égauge semblerait-il, près du lotissement des Magnolia. Une buse est obstruée à proximité de ce même lotissement.

➤ Longère

La longère a été rétrocédée pour la somme de 1 € symbolique.
Initialement, le projet consistait à y implanter des commerces et autres activités.

M. BRAYELLE a proposé d'y installer une nouvelle mairie, une idée qui a séduit certains élus. Cependant, les agents municipaux ont émis des réserves, notamment concernant l'emplacement, l'agencement intérieur, le stationnement et la luminosité.

Une discussion a également porté sur la révision allégée n°1 du PLUI, qui est très avancée. Il a été précisé que cette révision ne prévoit aucune possibilité de stationnement sur l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Plusieurs avis ont été exprimés sur l'avenir de la longère (proposition de délocaliser la mairie et l'utilisation potentielle du site pour des commerces et associations), il a été décidé que la mairie actuelle ferait l'objet d'un réaménagement dans un futur et qu'elle ne sera pas délocalisée sur la Place de l'Église.

La prochaine étape, sera de définir l'aménagement de la longère, le découpage des lots et leurs destination et estimer le budget des travaux.

Fin de séance : 21 H 50

Le Maire,



Alexandre LAPEGUE

Le secrétaire de séance,



Jean-Philippe BENESE

TABLE DES DELIBERATIONS EN DATE

DU 11 AVRIL 2025

1. **Délibération n° 2025 06 11 D01** – DOMAINE ET PATRIMOINE : PROMESSE DE VENTE D'UN TERRAIN COMMUNAL – AUTORISATION DE SIGNATURE A M. LE MAIRE – abroge et remplace la délibération n° 2025_05_21_D05
2. **Délibération n° 2025 06 11 D02** – DOMAINE ET PATRIMOINE – AUTORISATION DE SIGNER L'ACTE RECTIFICATIF DE DONATION POUR LA REALISATION D'UNE RESIDENCE HABITAT INCLUSIF ET SOCIAL
3. **Délibération n° 2025 06 11 D03** – PERSONNEL COMMUNAL : CREATION D'UN EMPLOI A TEMPS NON COMPLET D'ADJOINT ADMINISTRATIF
4. **Délibération n° 2025 06 11 D04** – FINANCES LOCALES - VOTE D'UNE SUBVENTION SUPPLEMENTAIRE : « LES AMAZONES SAINT MARTINOISES »
5. **Délibération n° 2025 06 11 D05** – FINANCES LOCALES : DEMANDE DE SUBVENTIONS POUR LA REHABILITATION DU BAR DU FRONTON – DETR (ETAT), FONDS VERT (ETAT). Abroge et remplace la délibération n° 2025_02_25_D13
6. **Informations et questions diverses**
 - Voirie
 - Longère

<u>NOM - PRENOM</u>	<u>PRESENCE -ABSENCE OU POUVOIR</u>
Alexandre LAPEGUE	Présent
Laëtitia GIBARU	Présente
Patrice LARD	Présent
Jean-Philippe BENESSE	Présent
Patrice DARRACQ	Présent
Jean-Marc GARAT	Présent
Julien SIROT	Présent
Elodie GARAT	Absente excusée
Virginie VAN PEVENAGE	Absente excusée
Eric BRAYELLE	Présent
Nicolas DARTIGUENAVE	Absent excusé
Marie-Danielle GUIOSE	Présente
Philippe LIOT	Présent
Mathieu VERGEZ	Présent

