



16650902
IO/IL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT HUIT AVRIL**

**A SAINT-DENIS (SAINTE CLOTILDE) (Réunion), 62 Boulevard du chaudron,
Centre d'affaires Cadjee,
Pour le BÉNÉFICIAIRE,**

**Et, à SAINT-PIERRE (Réunion), 13 chemin Bureaux Pierrefonds,
Pour le PROMETTANT et le NOTAIRE,**

**Maître Imrane OMARJEE, Notaire associé de la SELAS « LE GOFF, OMARJEE,
QUINOT & RAMONFAUR, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence
de SAINT-PIERRE (Réunion), 37 Rue Auguste Babet**

A REÇU le présent acte contenant :

**PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE
De lot de la Zone Industrielle Numéro 4 de la Commune de SAINT-PIERRE - TRANCHE 2**

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le "**PROMETTANT**" désignera le ou les promettants, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BÉNÉFICIAIRE**" désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet des présentes.

TITRE PREMIER - ELEMENTS DESCRIPTIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PROMETTANT"

La Société dénommée **SPL GRAND SUD**, Société publique locale au capital de 1.500.000,00 €, dont le siège est à SAINT-PIERRE (97410), 13 chemin Bureaux Pierrefonds, identifiée au SIREN sous le numéro 533699278 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE (97410).

"BÉNÉFICIAIRE"

La Société dénommée **SARL MAISON BANGUI**, Société à responsabilité limitée dont le siège est à SAINT-DENIS (SAINTE CLOTILDE) (97490), 5 rue de la Guadeloupe, Moufia, ZAC Foucehrolle, identifiée au SIREN sous le numéro 751709601 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (97400).

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **SARL MAISON BANGUI** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SPL GRAND SUD** est représentée à l'acte par **Monsieur Eric DESSE, Directeur Général**, agissant conformément à la délibération du Conseil d'administration de la SPL en date du 11 mars 2022, dont une copie certifiée conforme est ci-annexée.

- La société dénommée **SARL MAISON BANGUI** est représentée à l'acte par **Monsieur Hassen BANGUI** et **Monsieur Yassine BANGUI** agissant en sa qualité de co-gérants de la société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

<u>EXPOSE PREALABLE</u>

EXPOSE – PROJET : ZONE INDUSTRIELLE N°4 DE SAINT-PIERRE – TRANCHE 2 ET 2 BIS

La Commune de SAINT-PIERRE était propriétaire de diverses emprises foncières acquises suivant acte du 29 décembre 2000 devant notamment accueillir la zone industrielle n°4.

Il a été réalisé une première phase par la création d'une zone d'activités dénommée « Vadivel Vayaboury » consistant en un lotissement de 21 lots.

La Commune de SAINT-PIERRE souhaitant poursuivre la démarche de valorisation de ce foncier, un nouveau dossier de permis d'aménager a été déposé le 12 juin 2019 et obtenu le 8 octobre 2019 sous la référence PA 9741619AM012 consistant en la création d'un nouveau lotissement et constituant la phase 2 de la ZI n°4.

En application de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de La République dite Loi NOTRe, depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire » a été transférée aux établissements de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Dans cette optique de valorisation, la Commune a cédé les emprises foncières concernées à la CIVIS, savoir :

- environ 143 750 m² au titre de la phase 2
- environ 49 351 m² au titre de la phase 2 bis.

En application de la délibération du Conseil municipal de la Commune de SAINT-PIERRE, en date du 16 décembre 2019 télétransmise à la Préfecture de La Réunion le 19 décembre 2019.

Suivant acte reçu par le notaire soussigné dès avant ce jour.

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE DES VILLES SOLIDAIRES en abrégé C.I.V.I.S., collectivité territoriale, Etablissement public de coopération intercommunale située dans le département de LA REUNION, dont l'adresse est à SAINT-PIERRE (97410), Pierrefonds, 29 route de l'Entre-Deux, identifiée au SIREN sous le numéro 249740077

A décidé, dans le cadre de ses compétences, de poursuivre l'opération d'aménagement « *Zone industrielle n°4 phases 2 2bis et 3 sur la commune de SAINT-PIERRE* » et d'en concéder la réalisation à la SPL GRAND SUD, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, du Code de l'urbanisme et du Code de la Commande Publique.

A cette fin, une concession d'aménagement a été signée entre la CIVIS et la SPL

GRAND SUD, **PROMETTANT** aux présentes, le 16 janvier 2020.

Cette concession d'aménagement, fixant les droits et obligations respectifs des parties, et notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la CIVIS en tant que collectivité concédante demeurera jointe et annexée aux présentes.

➤ **Dossier de lotissement**

Le **PROMETTANT** a établi un dossier de lotissement dénommé "**Zone Industrielle n°4 – Tranches 2 et 2 bis**", comportant notamment :

1° - Les **plans** faisant apparaître :

- la situation du terrain,
- le morcellement,
- les réseaux,
- l'aménagement paysager.

2° - Le **programme des travaux** indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.

3° - Un **règlement** fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

4° - La **notice de présentation** indiquant les données urbaines et les usages des divers ouvrages à réaliser.

➤ **Absence d'association syndicale libre**

Conformément aux dispositions de l'article R442-8 du Code de l'urbanisme, aucune association syndicale des acquéreurs de lots du lotissement ne sera constituée, la totalité des voies et espaces communs du lotissement dont dépend le bien vendu ayant vocation à être transférés dans le domaine de la COMMUNAUTÉ INTERCOMMUNALE DES VILLES SOLIDAIRES dès leur achèvement.

Ce transfert se fera conformément aux stipulations à l'article 14 de la concession d'aménagement en date du 16 janvier 2020 susvisée, conclue entre le **PROMETTANT** et la CIVIS.

➤ **Autorisation du lotissement**

Permis d'aménager

Un **permis d'aménager** a été délivré au profit de la Commune de Saint-Pierre, suivant arrêté en date du **8 octobre 2019** sous le numéro **PA 97416 19 AM012**.

Ce permis a autorisé la **création de TRENTE-TROIS (33) lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage industriel, commercial ou professionnel**, pour une surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement de 77 803 m², suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

Lequel permis d'aménager a fait l'objet d'un **transfert** au profit de la société SPL GRAND SUD, suivant arrêté délivré en date du **7 février 2020** sous le numéro **PA 97416 19 AM012 T01**.

Copies des arrêtés susvisés demeurent ci-annexées.

Permis d'aménager modificatif

Un **permis d'aménager modificatif** a été délivré au profit du **PROMETTANT**, suivant arrêté en date du **25 août 2021** sous le numéro **PA 97416 19 AM012 M02**.

Ce permis modificatif a autorisé :

- La suppression d'un bassin de rétention des eaux pluviales en partie Sud/Ouest du lotissement ;
- La création d'une servitude pour Électricité De France à l'arrière des lots 5, 1 et 3 ;
- La modification des limites séparatives des lots 6, 7, 8, 9, 10 et 11 ;
- La création d'un lot 34.

Par suite de ce modificatif, la surface de plancher maximale constructible sur

l'ensemble du lotissement a été portée à de 78 423 mètres carrés ainsi qu'il est indiqué au règlement annexé à l'arrêté dudit modificatif.

La copie de cet arrêté est annexée aux présentes.

Affichage du Permis - Recours et retrait

- o Concernant le permis d'aménager n° PA 97416 19 AM012 :

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par actes extra judiciaires de Maître Laurent BONNAFOUS, Huissier de justice au TAMPON (97430) en date du 6 décembre 2019 et du 6 février 2020.

- o Concernant le transfert du permis d'aménager n° PA 97416 19 AM012 T01 :

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par actes extra judiciaires de Maître Pascal FILIPPI, Huissier de justice à SAINT-PIERRE (97410) en date du 3 mars 2020, du 3 mai 2020 et du 24 juillet 2020.

- o Concernant le permis d'aménager modificatif n° PA 97416 19 AM012 M02 :

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra judiciaire de Maître Jean-Christophe PUEYO, Huissier de justice à SAINT-PIERRE (97410) en date des **11 septembre, 14 octobre et 13 novembre 2021**.

- o Retrait et recours des tiers :

Il résulte d'une attestation délivrée par la Commune de SAINT-PIERRE (97410) le 12 août 2020, que cette dernière n'a enregistré aucun recours des tiers à l'encontre de l'arrêté de permis d'aménager numéro PA 97416 19 AM012, ni à l'encontre l'arrêté de transfert dudit permis numéro PA 97416 19 AM012 T01.

La Commune de SAINT-PIERRE (97410) a également délivré une attestation en date du **7 mars 2022** certifiant qu'aucun recours n'a été enregistré à l'encontre du permis d'aménager modificatif numéro **PA 97416 19 AM012 M02**.

Le **PROMETTANT** s'engage à transmettre l'attestation de non recours et de non retrait délivrée par le Tribunal Administratif, au plus tard le jour de la réitération des présentes.

Ouverture du chantier

La déclaration d'ouverture de chantier est datée du 9 novembre 2020, attestant que le chantier a été ouvert depuis le même jour.

DEPOT DE PIECES DU LOTISSEMENT

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement sera déposé au rang des minutes de Maître Imrane OMARJEE, Notaire à SAINT-PIERRE (97410), avant la réitération des présentes.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX – CONFORMITÉ

Le **PROMETTANT** s'engage à faire exécuter les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement.

Conformément aux prescriptions de l'article R462-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être adressée à la Mairie et l'attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis d'aménager devra être obtenue dans les délais légaux.

Lesquelles pièces feront l'objet d'un dépôt de pièces complémentaire que le **PROMETTANT** déposera au rang des minutes de Maître Imrane OMARJEE, notaire à SAINT-PIERRE (97410).

SELECTION DU CANDIDAT ACQUEREUR – CONTROLE DES CONDITIONS DES VENTES

Le **BÉNÉFICIAIRE** a été pré-sélectionné par une commission constituée *ad hoc* par la CIVIS suivant délibération de son conseil communautaire en séance du **8 avril 2021**, dont un extrait certifié conforme en date du 16 avril 2021 est demeuré annexé.

La commission *ad hoc* susvisée a pré-sélectionné le **BÉNÉFICIAIRE** pour l'exercice sur le **BIEN** de l'activité de « **entreposage d'artifices** » par suite de la réunion de ladite commission le 10 juin 2021.

Par suite de la pré-sélection du **BÉNÉFICIAIRE**, le **PROMETTANT**, a notifié à la CIVIS, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités du **BÉNÉFICIAIRE** ainsi que le prix de vente proposé et les modalités de paiement.

Le choix du **BÉNÉFICIAIRE** ainsi pré-sélectionné, l'activité envisagée, la superficie prévisionnelle du lot et le prix de vente prévisionnel ont été approuvés par délibération **numéro 210726_13** du conseil communautaire de la CIVIS en séance du **26 juillet 2021** dont un extrait certifié conforme en date du **29 juillet 2021** est demeuré annexé.

Les superficies et prix approuvés l'ont été sous réserve de leur ajustement compte tenu du bornage à finaliser.

En outre, il est précisé que les conditions et modalités générales de la présente promesse de vente résultent d'un cadre fixé par délibération **numéro 210726_12** du conseil communautaire de la CIVIS en séance du **26 juillet 2021** dont un extrait certifié conforme en date du **29 juillet 2021** est demeuré annexé.

Toute dérogation audit cadre pour un acquéreur particulier doit faire l'objet d'une approbation expresse par délibération dudit conseil communautaire.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

- **Sur le territoire de la Commune de SAINT-PIERRE (RÉUNION) (97410) :**
La Vallée,

Un **terrain à bâtir** d'une superficie de **4989 m² environ**, portant le **LOT n° 2-1** au **plan composition** du lotissement,

A prendre et à détacher d'une parcelle de plus grande contenance, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
CS	1234	LA VALLEE	00 ha 42 a 72 ca
CS	1237	LA VALLEE	01 ha 61 a 85 ca
CS	1241	LA VALLEE	00 ha 58 a 51 ca
CS	1246	LA VALLEE	00 ha 01 a 29 ca
CS	1248	LA VALLEE	02 ha 85 a 67 ca
CS	1249	LA VALLEE	03 ha 67 a 54 ca
CS	1253	LA VALLEE	00 ha 00 a 72 ca
CS	1259	LA VALLEE	01 ha 52 a 04 ca
CS	1262	LA VALLEE	00 ha 27 a 31 ca
CS	1267	LA VALLEE	00 ha 01 a 34 ca
CS	1268	LA VALLEE	00 ha 23 a 14 ca
CS	1271	LA VALLEE	00 ha 50 a 62 ca
CS	1272	N 1	00 ha 21 a 09 ca
CS	1274	N 1	00 ha 15 a 16 ca
CS	1364	LA VALLEE	00 ha 00 a 73 ca
CS	1365	LA VALLEE	00 ha 06 a 29 ca
CS	1367	LA VALLEE	00 ha 00 a 01 ca
CS	1368	LA VALLEE	00 ha 01 a 20 ca
CS	1370	LA VALLEE	00 ha 00 a 23 ca
CS	1371	LA VALLEE	00 ha 03 a 56 ca
CS	1372	LA VALLEE	00 ha 00 a 02 ca
CS	1374	LA VALLEE	01 ha 51 a 73 ca
CS	1376	LA VALLEE	00 ha 00 a 07 ca
CS	1377	LA VALLEE	00 ha 00 a 44 ca
CS	1359	LA VALLEE	04 ha 13 a 05 ca
CS	1361	LA VALLEE	00 ha 38 a 80 ca
CS	1362	LA VALLEE	00 ha 33 a 27 ca

Total surface : 18 ha 58 a 40 ca

Les **extraits du plan cadastral (DMPC numéros 13719 X, 13848 W et 13849 S)** ainsi que les **plans de division** établis par Monsieur Joël DECLERCK, géomètre-expert à SAINT-PIERRE (97410), sont demeurés ci-annexés.

Sont demeurés ci-annexés :

- **Plan du lot**
- **Plan de composition du lotissement**
- **Notice explicative**
- **Plan des réseaux**
- **Coupe**
- **Hypothèse d'implantation**
- **Règlement du lotissement**

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

SURFACE DE PLANCHER

Le **PROMETTANT** déclare que la **surface de plancher maximale** sur cette parcelle est de **3243 m²**.

ACCES

Le **PROMETTANT** déclare que le lotissement ZI n°4 phase 2 est situé sur la commune de Saint-Pierre entre la RN1 et la Ligne Paradis.

Il est accessible depuis la voie de desserte de la ZI n°3 qui constitue un barreau de liaison entre la N1 et la Ligne Paradis

BORNAGE

Bornage du lot :

Le **PROMETTANT** s'engage à transmettre le plan de bornage du lot vendu au plus tard le jour de la réitération des présentes.

Procès-verbal de remise en place d'un bornage existant (limite nord de l'opération)

Un procès-verbal de **remise en place d'un bornage existant** (limite nord de l'opération) a été dressé par Monsieur Joël DECLERCK, géomètre-expert à SAINT-PIERRE (97410) en date du 20 juillet 2020.

Une copie du **procès-verbal** et du **plan** demeure ci-après annexée.

Les parties reconnaissent qu'aucun bornage contradictoire n'a été établi.

Le **VENDEUR** déclare que les parcelles objet des présentes sont :

- pour partie, avec la première tranche de la zone industrielle, cédée à des tiers, et pour lesquelles un bornage a déjà été établi.

Ainsi qu'il résulte d'un **plan parcellaire** de Atlas Géο Conseil n°20-146 en date du 4 mai 2020, modifié le 26 mai 2020, demeuré ci-annexé.

Limites divisaires

1°/ Les limites du lotissement avec les parcelles cadastrées section CS numéros 1239, 1247, 1236, 1235, 1261, 1276, 1264, 1266, 1238, 1254, 1260, 1258, 1255, 1257, 1244, 1269, 1270, 1273, 1250, 1242, 1245, 1240 et 1251 proviennent de la division parcellaire résultant du document d'arpentage dressé par Monsieur Joël DECLERCK, Géomètre-expert à SAINT-PIERRE (97410) le 17 juillet 2020 sous le numéro 13719X susvisé et ci-annexé.

Elles sont à ce titre réputées contradictoires.

2°/ En outre, les limites avec les parcelles cadastrées section CS numéros 1358 et 1360 proviennent de la division parcellaire résultant du document d'arpentage dressé par Monsieur Joël DECLERCK géomètre-expert à SAINT-PIERRE (97410) le 21 décembre 2020 sous le numéro 13848W susvisé et ci-annexé.

Elles sont à ce titre réputées contradictoires.

3°/ Enfin, les limites avec les parcelles cadastrées section CS numéros 1373, 1369, 1366, 1363 et 1375 proviennent de la division parcellaire résultant du document d'arpentage

dressé par Monsieur Joël DECLERCK géomètre-expert à SAINT-PIERRE (97410) le 21 décembre 2020 sous le numéro 13849S susvisé et ci-annexé.

Elles sont à ce titre réputées contradictoires.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus visées est d'une contenance totale de dix-huit hectares cinquante-huit ares et quarante centiares (18ha 58a 40ca) de laquelle sera distraite la contenance du lot vendu et ce au moyen d'un **document d'arpentage à établir aux frais du PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au **plan de composition** établi par le **PROMETTANT** et approuvé par les parties, lequel est ci-annexé.

RAPPELS DE DIVISIONS CADASTRALES

Les parcelles objets des présentes et ci-dessus désignées sont issues des divisions suivantes :

A/ DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRAL 13719X

Ainsi qu'il résulte des divisions réalisées par le document d'arpentage dressé par Monsieur Joël DECLERCK géomètre-expert à SAINT-PIERRE (97410) le 17 juillet 2020 sous le numéro 13719X, dont une copie est annexée :

1/ La parcelle cadastrée section **CS** numéro **1234** est issue de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **36** lieudit La Vallée pour une contenance de deux hectares vingt-sept ares vingt-quatre centiares (02ha 27a 24ca).

2/ La parcelle cadastrée section **CS** numéro **1237** est issue de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **46**.

3/ La parcelle cadastrée section **CS** numéro **1241** est issue de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **51**.

4/ La parcelle cadastrée section **CS** numéro **1246** est issue de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **180**.

5/ Les parcelles cadastrées section **CS** numéro **1248**, **1249** et **1253** sont issues de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **249**.

6/ La parcelle cadastrée section **CS** numéro **1259** est issue de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **894**.

Il est précisé que la parcelle cadastrée section CS numéro 894 susvisée provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section CS numéro 750, laquelle provient elle-même de la division de la parcelle initialement cadastrée section CS numéro 53.

7/ La parcelle cadastrée section **CS** numéro **1262** est issue de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1157**.

Il est précisé que la parcelle cadastrée section CS numéro 1157 susvisée provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section CS numéro 37.

8/ La parcelle cadastrée section **CS** numéro **1267** est issues de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1186**.

9/ Les parcelles cadastrées section **CS** numéro **1268** et **1271** sont issues de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1211**.

10/ Les parcelles cadastrées section **CS** numéro **1272** et **1274** sont issues de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1214**.

B/ DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRAL 13848W

Ainsi qu'il résulte des divisions réalisées par le document d'arpentage dressé par Monsieur Joël DECLERCK géomètre-expert à SAINT-PIERRE (97410) le 21 décembre 2020 sous le numéro 13848W, dont une copie est annexée :

1/ La parcelle cadastrée section **CS** numéro **1359** provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1243** lieudit La Vallée pour une contenance de quatre hectares vingt et un ares quatre-vingt-onze centiares (04ha 21a 91ca).

2/ Les parcelles cadastrées section **CS** numéros **1361** et **1362** proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1256** lieudit La Vallée pour une contenance de un hectare quatre-vingt-treize ares deux centiares (01ha 93a 02ca).

*Il est précisé que la parcelle cadastrée section **CS** numéro **1256** susvisée provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section **CS** numéro **753**, laquelle provient elle-même de la division de la parcelle initialement cadastrée section **CS** numéro **85**.*

C/ DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRAL 13849S

Ainsi qu'il résulte des divisions réalisées par le document d'arpentage dressé par Monsieur Joël DECLERCK géomètre-expert à SAINT-PIERRE (97410) le 21 décembre 2020 sous le numéro 13849S, dont une copie est annexée :

1/ Les parcelles cadastrées section **CS** numéros **1364** et **1365** proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1156** lieudit La Vallée pour une contenance de neuf ares soixante et un centiares (00ha 09a 61ca).

*Il est précisé que la parcelle cadastrée section **CS** numéro **1156** susvisée provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section **CS** numéro **37**.*

2/ Les parcelles cadastrées section **CS** numéros **1367** et **1368** proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1177** lieudit La Vallée pour une contenance de un are cinquante-cinq centiares (00ha 01a 55ca) .

3/ Les parcelles cadastrées section **CS** numéros **1370**, **1371** et **1372** proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1263** lieudit La Vallée pour une contenance de neuf ares quatre-vingt-huit centiares (00ha 09a 88ca).

4/ La parcelle cadastrée section **CS** numéro **1374** provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1265** lieudit La Vallée pour une contenance de un hectare cinquante-quatre ares trente-deux centiares (01ha 54a 32ca).

5/ Les parcelles cadastrées section **CS** numéros **1376** et **1377** proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section **CS** numéro **1275** lieudit La Vallée pour une contenance de soixante-dix centiares (00ha 00a 70ca).

*Il est précisé que la parcelle cadastrée section **CS** numéro **1275** susvisée provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section **CS** numéro **1162**, laquelle provient elle-même de la division de la parcelle initialement cadastrée section **CS** numéro **37**.*

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Imrane OMARJEE notaire à SAINT-PIERRE (97410) le 31 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 16 février 2021, volume 2021P, numéro 990.

FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, une copie du présent acte avec ses annexes sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au **BÉNÉFICIAIRE** ou remise en mains propres. Dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise, la **BÉNÉFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial 37, rue Auguste Babet à SAINT-PIERRE (Réunion) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BÉNÉFICIAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

TITRE DEUXIEME - CONVENTION DES PARTIES

PROMESSE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BÉNÉFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessus identifié, tel que le **BIEN** est désigné ci-dessus avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le **BÉNÉFICIAIRE** déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

Le **BÉNÉFICIAIRE** 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.

Il est convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le **BÉNÉFICIAIRE** d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme caduque sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après éventuellement convenue, le **PROMETTANT** recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **BÉNÉFICIAIRE**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant au plus tard dans un délai de HUIT (8) MOIS à compter des présentes.

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé de quinze (15) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables sans que ce délai ne puisse dépasser le délai de NEUF (9) MOIS à compter des présentes.

En outre, ce délai pourra être prorogé sur décision du **PROMETTANT** rendue par suite d'une demande expresse du **BÉNÉFICIAIRE** adressée par tout moyen écrit. La prorogation sera accordée à la discrétion du **PROMETTANT** eu égard notamment aux particularités du projet du **BÉNÉFICIAIRE** ou à la conjoncture de son opération.

Par suite, les parties conviennent que le délai de la présente promesse de vente pourra être prorogé sur simple notification par le **PROMETTANT** au **BÉNÉFICIAIRE** de son accord de proroger le délai de réalisation des présentes ainsi que le délai supplémentaire accordé.

Cet accord de prorogation sera irréfablement réputé accepté par le **BÉNÉFICIAIRE** dans la mesure où ledit accord aura été délivré à la suite d'une demande de ce dernier non rétractée avant la notification dudit accord.

Cette notification sera adressée par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu du **BÉNÉFICIAIRE**.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

L'attention du **BÉNÉFICIAIRE** 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 L112-6-1 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.

Cet acte sera reçu par Maître Imrane OMARJEE ou tout notaire de l'Office Notarial 37, rue Auguste Babet à SAINT-PIERRE (La Réunion).

À défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BÉNÉFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser la vente aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation de la vente de la somme correspondant :

- Au prix stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation de la présente promesse, et des fonds empruntés pour financer le prix et les frais d'acquisition.

- Aux frais de réalisation.

- Et, le cas échéant, 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.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BÉNÉFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BÉNÉFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BÉNÉFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BÉNÉFICIAIRE** 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 **BÉNÉFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BÉNÉFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BÉNÉFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BÉNÉFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

Le **BÉNÉFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour, le **BIEN** devant être à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets quelconques.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de **HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES**

(866 090,40 EUR), Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse au taux de 8,5 %, qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

S'appliquant :

- au prix hors taxe de : SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (798 240,00 EUR),
- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 8,50 %, de : SOIXANTE-SEPT MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (67 850,40 EUR).

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUÉREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

CONDITION PARTICULIERE – STIPULATION D'UN DEPOT DE GARANTIE A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE – ETATS DES LIEUX

En garantie de la non-dégradation des parcelles riveraines et des espaces communs ou publics du lotissement, le **BÉNÉFICIAIRE** s'oblige à verser par virement bancaire, sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, la somme de **DIX-SEPT MILLE TROIS CENT VINGT ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (17 321,81 EUR)** correspondant à **DEUX POUR CENT (2%)** du prix de vente.

Ce dépôt de garantie sera versé en sus du prix de vente. Il est entendu qu'il ne pourra en aucun cas être substitué par une caution bancaire ou une quelconque autre garantie financière.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera restitué au **BÉNÉFICIAIRE**, avec accord du lotisseur et/ou du représentant de l'ASL, à réception des documents suivants :

- 1 - Copie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) pour les constructions à édifier sur le **BIEN** par le **BÉNÉFICIAIRE** ;
- 2 - Copie de l'attestation de conformité au permis de construire qui sera sollicitée et obtenu par ses soins ou toute demande ou attestation équivalente ;
- 3 - Et un procès-verbal de constatation de l'achèvement desdites constructions et de récolement des travaux **sans réserves**, établi entre le **PROMETTANT** et le **BÉNÉFICIAIRE**.

Ces trois conditions sont cumulatives.

Le procès-verbal visé au 3- ci-dessus devra permettre de constater l'absence de dégradation des espaces collectifs du lotissement et de confirmer que les parcelles riveraines et les espaces publics n'ont pas été affectés par les travaux réalisés pour le compte du **BÉNÉFICIAIRE**.

Pour les besoins de la détermination de l'existence d'éventuelles dégradations, il sera établi un état des lieux contradictoire préalablement à l'entrée en jouissance du **BÉNÉFICIAIRE**.

Cet état des lieux et le procès-verbal de constatation de l'achèvement et de récolement des travaux pourront comprendre au besoin en annexe des photographies des abords du **BIEN** prises depuis la voie publique.

En cas d'accord des parties sur l'existence de dégradations, le **BÉNÉFICIAIRE** devra faire procéder à leur reprise à ses frais. Le dépôt de garantie ne serait alors restitué au **BÉNÉFICIAIRE** qu'après l'établissement d'un nouveau procès-verbal permettant de constater la levée de toutes réserves.

À défaut de réalisation des travaux de reprise dans le délai de **DEUX (2) mois** à compter du procès-verbal avec réserves, le dépôt de garantie restera acquis au **PROMETTANT** à titre d'indemnité.

En cas de désaccord entre les parties sur l'existence de dégradations ou sur l'effectivité de leur reprise par le **BÉNÉFICIAIRE**, le dépôt de garantie restera séquestré en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution

du dépôt au **BÉNÉFICIAIRE** ou sa perte en faveur du **PROMETTANT** ou de l'ASL.

Étant ici convenu que pour l'obtention du procès-verbal visé au 3- ci-dessus, le **BÉNÉFICIAIRE** devra impérativement inviter le **PROMETTANT** à participer à son établissement par lettre recommandée avec avis de réception adressée au domicile élu du **PROMETTANT** au moins TRENTE (30) JOURS calendaires à l'avance.

Cette invitation devra indiquer la date et l'heure proposée pour procéder à l'établissement dudit procès-verbal.

Le **PROMETTANT** aura la faculté de proposer des date et heure différentes, qu'il arrêtera alors d'un commun accord avec le **BÉNÉFICIAIRE**.

SEQUESTRE DU DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie susvisé sera séquestré entre les mains du tiers convenu, à savoir le caissier de l'office notarial rédacteur des présentes, ou son successeur dans la fonction, mandataire commun des parties, qui détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds au **PROMETTANT (VENDEUR)** ou au **BÉNÉFICIAIRE (L'ACQUÉREUR)** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A- A la charge du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

- Indemniser le **BÉNÉFICIAIRE** de tous frais extraordinaires de purge.

Le tout de manière que le **BIEN** soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours de laquelle aura lieu l'entrée en jouissance du **BÉNÉFICIAIRE** en cas de réalisation, le **BÉNÉFICIAIRE** devant toutefois rembourser au **PROMETTANT** le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Observation étant ici faite que le **PROMETTANT** est un vendeur professionnel ou considéré comme tel, par suite les clauses d'exonération de garanties envers le **BÉNÉFICIAIRE** ne s'appliquent pas.

B- A la charge du BÉNÉFICIAIRE

Le **BÉNÉFICIAIRE** :

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, avec garanties de la part du **PROMETTANT** pour :

- la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;
- l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ;
- la surface du terrain ;
- l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **PROMETTANT** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences, sauf si les présentes sont convenues « contrat en mains ».

OBLIGATIONS IMPOSEES AU BÉNÉFICIAIRE DANS LE CADRE DE SON PROJET DE CONSTRUCTION

Compte tenu de la sélection des acquéreurs du lotissement mais aussi de la nécessité de maîtriser l'étalement dans le temps des travaux de construction au sein dudit lotissement et afin de préserver tant l'harmonie des constructions et des activités dans la zone, les Parties sont convenues des obligations suivantes à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**.

1) OBTENTION DE PERMIS DE CONSTRUIRE PURGE DU RECOURS DES TIERS

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra obtenir un permis de construire purgé de tous recours préalablement à la levée de l'option qui résulte des présentes.

Afin d'exécuter cette obligation le **BÉNÉFICIAIRE** devra :

- Déposer un dossier de demande de permis de construire auprès de l'autorité compétente pour un projet de construction pour une destination conforme au contenu de la candidature qu'il a présentée à la commission de sélection de la CIVIS, dans le délai ci-après fixé ;
- Afficher le permis de construire qu'il obtiendrait dans le délai de **HUIT (8) jours calendaires** à compter de la réception par ses soins d'une copie de l'arrêté de permis de construire.
- Faire constater l'affichage du permis de construire obtenu par acte extrajudiciaire :
 - o Une première fois dans le délai de **HUIT (8) jours calendaires** à compter du début de l'affichage ;
 - o Une deuxième fois au moins **TRENTE (30) jours calendaires** après le premier constat ;
 - o Et une troisième fois au moins **TRENTE (30) jours calendaires** après le deuxième constat.
- Transmettre au **PROMETTANT** les copies des procès-verbaux de constat d'affichage de l'arrêté de permis de construire dans le délai de **QUATRE (4) MOIS** à compter de la réception par le **BÉNÉFICIAIRE** dudit arrêté ;
- Demander à l'autorité administrative, à l'expiration des délais légaux, une attestation d'absence de recours et de retrait du permis de construire obtenu.

Ce permis de construire pourra faire l'objet de modificatifs tant que ces derniers ne remettent pas en cause la destination prévue à la candidature du **BÉNÉFICIAIRE** ou à la destination convenue à l'acte authentique de vente à recevoir en réitération des présentes.

Tout éventuel modificatif devra faire l'objet d'un affichage dûment constaté par huissier selon les mêmes modalités que le permis de construire initial. De même, les procès-verbaux de constat d'affichage d'un permis de construire modificatif devront être transmis dans les **QUATRE (4) MOIS** de la réception par le **BÉNÉFICIAIRE** de l'arrêté de permis de construire modificatif en question.

2) DELAIS D'EXECUTION

À compter de la réitération authentique de la vente du **BIEN**, le **BÉNÉFICIAIRE** devenu **ACQUÉREUR** devra :

- Entreprandre les travaux de construction autorisés par son permis de construire dans le délai de **SIX (6) MOIS** à compter de l'obtention dudit permis. Le démarrage des travaux devant être justifié par la transmission au **PROMETTANT/VENDEUR** du récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier adressée aux services de la Commune.
- Notifier le franchissement des grandes étapes de la ou des constructions à édifier au **PROMETTANT/VENDEUR** dans le délai de **HUIT (8) jours francs** par lettre recommandée avec avis de réception, à savoir :
 - o L'achèvement des fondations ;
 - o La mise hors d'eau ;
 - o Et la mise hors d'air ;
- Achever les travaux de construction dans le délai de **VINGT-QUATRE (24) MOIS** à compter de leur commencement. Cet achèvement étant dûment justifié par la transmission au **PROMETTANT/VENDEUR** de la déclaration L461-1 du Code de l'urbanisme.

Ces délais pourront être aménagés en cas de réalisation de travaux par tranche. Le cas échéant, les parties conviendront à l'acte de vente des délais incombant à l'**ACQUÉREUR** pour la réalisation des diverses tranches autorisées.

3) PROROGATION EVENTUELLE DES DELAIS

a) Cas de force majeure et situations particulières

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'Acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant de cas de force majeure.

Les parties conviennent expressément que quand bien même elles ne rempliraient pas les conditions de la force majeure, les mesures administratives imposant une limitation de la liberté de circuler, notamment en raison de pandémies ou épidémies, et qui auraient pour effet de suspendre les chantiers de construction, seront considérées comme des cas de force majeure.

b) Prorogation volontaire

De convention expresse, le délai d'achèvement des travaux prévu au 2) pourra être prorogé avec l'accord écrit du **PROMETTANT**, par suite d'une demande écrite adressée par le **BÉNÉFICIAIRE**.

Cette prorogation pourra être accordée par simple courrier du **PROMETTANT** adressé au domicile élu du **BÉNÉFICIAIRE** et sera valable quand bien même elle serait adressée après l'expiration du délai initialement prévu. Le cas échéant, cette prorogation vaudrait renonciation aux sanctions visées au 5) ci-après pour la période courant jusqu'à l'expiration du délai prorogé.

Le **PROMETTANT** s'engage à prendre en compte les particularités de l'opération du **BÉNÉFICIAIRE** ainsi que la conjoncture de ladite opération, mais ne sera pas tenu de motiver sa décision d'acceptation ou de refus.

4) INTERDICTION D'ALIENER

a. Interdiction d'aliéner le BIEN

Il sera interdit à l'**ACQUÉREUR** d'aliéner tout ou partie du **BIEN** sans l'accord du **VENDEUR** pendant un délai de **QUINZE (15) ANNÉES** à compter de la réitération authentique de la vente.

Dans l'éventualité où l'**ACQUÉREUR** envisagerait une telle aliénation, il devra en avertir le **VENDEUR** par courrier recommandé avec avis de réception au moins QUATRE (4) MOIS à l'avance. Ce dernier aura alors la faculté de désigner un autre acquéreur de son choix ou encore de provoquer la résolution de la vente consentie à l'**ACQUÉREUR**.

L'absence de réponse après l'écoulement du délai de QUATRE (4) MOIS à compter de la notification au **VENDEUR** de l'intention d'aliéner, de l'identité du candidat à l'acquisition, et des conditions de la vente, sera considérée comme une acceptation tacite de cette aliénation.

Par exception, l'**ACQUÉREUR** pourra librement aliéner le **BIEN** dans les cas suivants :

- En cas de vente en état futur d'achèvement, la consistance des constructions à édifier dans le cadre de ladite vente devant correspondre au permis de construire à obtenir conformément au 1) ;
- En cas de constitution de droits réels au profit d'un tiers qui s'engage à réaliser les travaux autorisés par le permis de construire obtenu conformément au 1) ;
- En cas de vente à un organisme de crédit-bail, lequel s'engage à réaliser ou faire réaliser les constructions autorisées par le permis de construire visé au 1).

Ces exceptions ne seront valables que si le bénéficiaire de l'aliénation est une société :

- Qui serait considérée comme contrôlant l'**ACQUÉREUR**,
- Ou qui serait considérée comme contrôlée par l'**ACQUÉREUR**,
- Ou encore toute société qui serait considérée comme étant contrôlée par les associés détenant ensemble le contrôle du l'**ACQUÉREUR**,

Ou encore si le bénéficiaire de l'aliénation s'engage à revendre ou à mettre à disposition le **BIEN** et les constructions au profit d'une société répondant aux conditions de contrôle sus-énumérées.

Étant convenu que la notion de contrôle susmentionnée devra répondre à la définition prévue par les dispositions de l'article L233-3 du Code de commerce, et ce quand bien même les sociétés en question ne seraient pas des sociétés commerciales.

En outre, l'interdiction d'aliéner ne s'oppose pas à ce que l'**ACQUÉREUR** ou toute personne intermédiaire intervenant dans les opérations, autorisées ou exemptées de l'interdiction, puissent consentir des garanties hypothécaires sur le **BIEN** pour les besoins de la réalisation de l'opération de construction.

b. Interdiction d'aliéner les titres des sociétés détenant le BIEN

Il rappelle par le **PROMETTANT** que les lots dans la Tranche 2 de la Zone Industrielle numéro 4 sont en principe destinés à des sociétés exerçant une activité économique productive, ne consistant pas en la simple gestion de leur propre patrimoine.

À titre de tempérament, il est admis que les lots soient acquis toute autre société, sous réserve que le lot ainsi acquis soit mis à la disposition de la société productive et que la société acquéreur soit contrôlée ou contrôle la société productive, ou encore qu'elle soit contrôlée par les personnes contrôlant la société productive.

Par conséquent, afin d'éviter tout abus et contournement de l'interdiction d'aliéner le **BIEN**, le **PROMETTANT** interdit en outre l'aliénation de titres ayant pour objet ou pour effet de faire perdre le contrôle de toute société détenant directement ou indirectement le **BIEN** aux personnes physiques détenant le contrôle du **BÉNÉFICIAIRE** ou de toute société qui lui serait valablement substituée en vertu de la faculté de substitution stipulée aux présentes.

Pour les besoins de cette interdiction, la notion de contrôle à retenir sera celle définie par l'article L233-3 du Code de commerce, et ce quand bien même les sociétés concernées ne seraient pas commerciales par la forme.

Pour les besoins du contrôle du respect de cette interdiction, le **BÉNÉFICIAIRE** devra transmettre au **PROMETTANT** tout projet de cession des titres dudit **BÉNÉFICIAIRE** ou de toute société interposée entre ledit **BÉNÉFICIAIRE** et les personnes physiques en détenant le contrôle au moins QUATRE (4) MOIS avant la date prévue pour la réalisation de ladite cession.

Le **PROMETTANT** ne saurait s'opposer à une cession interdite, mais il aura la faculté d'exercer les sanctions qui résulteraient du non-respect de la présente interdiction dans le délai de CINQ (5) ans à compter de la notification ainsi faite.

En cas de réalisation d'une cession interdite sans notification préalable, le **PROMETTANT** aura la faculté d'exercer les sanctions relatives à la violation de l'interdiction jusqu'à l'expiration d'un délai de CINQ (5) ans après la notification de l'existence de la cession en question.

En tout état de cause, aucune sanction n'est encourue au titre de la présente interdiction dès lors que les cessions réalisées n'ont pas effet de faire perdre le contrôle de la société propriétaire du **BIEN** aux associés personnes physiques détenant actuellement le contrôle du **BÉNÉFICIAIRE**.

5) INTERDICTION DE CHANGEMENT D'ACTIVITE

Il est rappelé que le **BÉNÉFICIAIRE** a été pré-sélectionné pour exercer une activité spécifique sur le **BIEN** objet des présentes. Ladite activité a été indiquée au paragraphe « SÉLECTION DU CANDIDAT ACQUÉREUR ».

Par suite, en cas de réalisation de la vente, le **BÉNÉFICIAIRE** s'interdira d'affecter le **BIEN** à toute autre activité que celle visée ci-dessus et au titre de laquelle ce dernier a été pré-sélectionné.

Cette interdiction produira ses effets pendant une durée de **QUINZE (15) années** à compter de la date de l'achèvement des constructions que le **BÉNÉFICIAIRE** entend réaliser ou faire réaliser sur le **BIEN**.

Elle s'appliquera tant au **BÉNÉFICIAIRE** qu'à ses éventuels cessionnaires successifs, et ce quand bien même ces cessionnaires auraient été éventuellement approuvés par le **PROMETTANT**. L'approbation de la cession du **BIEN** n'emportera en aucun cas approbation tacite d'un éventuel changement d'activité, ni levée de l'interdiction de changement d'activité.

Par conséquent, le **BÉNÉFICIAIRE** et ses successeurs ne pourront exercer d'autre activité que celle visée ci-dessus, sauf accord préalable du **PROMETTANT** qu'il devra solliciter

par l'envoi d'une demande de changement ou d'extension d'activité adressée par lettre recommandée avec avis de réception. À défaut de réponse expresse du **PROMETTANT** dans le délai de DEUX (2) mois à compter de la réception de cette demande, ladite demande sera réputée refusée.

6) DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DE LA CIVIS

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra accorder la préférence à la CIVIS sur tout autre acquéreur dans l'éventualité où il souhaiterait céder le **BIEN**, et ce pendant une durée de QUINZE (15) ans à compter de la réitération authentique des présentes.

Pour ce faire, il devra en avertir la CIVIS par courrier recommandé avec avis de réception au moins QUATRE (4) MOIS à l'avance. Cette dernière aura alors la faculté de substituer à l'acquéreur envisagé, en concertation avec la Commune de SAINT-PIERRE (97410) et le **PROMETTANT**

L'absence de réponse après l'écoulement du délai de QUATRE (4) MOIS à compter de la notification à la CIVIS de l'intention d'aliéner, de l'identité du candidat à l'acquisition, et des conditions de la vente, sera considérée comme une acceptation tacite de cette aliénation.

Toute modification des conditions de la vente ou de l'identité de l'acquéreur envisagé après renonciation expresse ou tacite de la CIVIS à l'exercice de son droit de préférence lui ouvrira un nouveau droit qui devra être purgé dans les mêmes formes que ci-dessus.

Ce droit de préférence devra être respecté par tous les éventuels cessionnaires successifs du **BIEN**, jusqu'à l'expiration du délai susvisé.

7) SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUÉREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'**ACQUÉREUR** aux 2) et 4) ci-dessus, le **VENDEUR** pourra selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

a – Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus pour la transmission des procès-verbaux de constat d'affichage prévus au 1) ou les délais prévus au 2), le **VENDEUR** le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai :

- De DIX (10) JOURS en ce qui concerne la transmission des procès-verbaux de constat d'affichage et en ce qui concerne le démarrage des travaux ;
- De TROIS (3) MOIS en ce qui concerne l'achèvement des travaux.

Si passé ce délai, l'**ACQUÉREUR** n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le **VENDEUR** pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à UN MILLIÈME (1/1000^{ème}) du prix de vente Hors Taxes par jour de retard, avec un maximum de DIX POUR CENT (10%).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint DIX POUR CENT (10%) le **VENDEUR** pourra faire prononcer la résolution de la vente dans les conditions ci-après dans les conditions prévues ci-après.

b – Résolution de la vente

La vente, et s'il y a lieu la présente promesse de vente, pourront être résolues de plein droit par décision du **VENDEUR**, notifiée par acte d'huissier en cas :

- De défaut de transmission des procès-verbaux de constat d'affichage du permis de construire ou de ses éventuels modificatifs dans les délais visés au 1) ci-dessus ;
- D'inobservation d'un des délais fixés au 2) ci-dessus,
- Ou encore de non-respect :
 - de l'interdiction d'aliéner visée au 4),
 - de l'interdiction de changement d'activité visée au 5),
 - ou du droit de préférence de la CIVIS visé au 6).

Si la résolution intervient après la réitération authentique de la vente, l'**ACQUÉREUR** aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1° – Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée,

déduction faite du montant du préjudice subi par le **VENDEUR**, lequel sera réputé ne pas être inférieure à VINGT POUR CENT (20%) du prix de vente Hors Taxes.

Ce prix en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, QUINZE (15) jours avant la date de la résolution.

2° – Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée, déduction faite d'une pénalité forfaitaire de VINGT POUR CENT (20%).

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value, due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du **VENDEUR** étant l'Administration des Domaines, celui de l'**ACQUÉREUR** pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du **BIEN** à la requête du **VENDEUR**.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du **BIEN** à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranche, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix du **VENDEUR**, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

IMPLANTATION D'ANTENNES RELAIS

Le **BÉNÉFICIAIRE** devenu **ACQUÉREUR** sera autorisé à installer des antennes relais sur le **BIEN**, dans le respect des règles d'urbanisme (qu'elles soient issues du Plan Local d'Urbanisme, du règlement du lotissement, ou toute autre norme d'urbanisme applicable) et de toute norme de sécurité applicable en la matière.

Il devra au préalable et sous sa responsabilité, faire toute déclaration ou demande d'autorisation imposée par la loi.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1°/Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BÉNÉFICIAIRE :

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

2°/Conditions suspensives stipulées au profit du BÉNÉFICIAIRE seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières :

a) Droit de propriété

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

b) Capacité

Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

c) Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou

servitudes, le **BÉNÉFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Pour profiter de cette faculté, le **BÉNÉFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BÉNÉFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où l'immeuble dont dépendent les locaux ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de sa situation ou de son état.

d) Servitudes

Que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BÉNÉFICIAIRE**.

e) Permis de construire

Qu'il soit délivré au BÉNÉFICIAIRE au plus tard dans un délai de SEPT (7) mois à compter des présentes, un permis de construire purgé de tous recours et retrait, pour l'édification d'un entrepôt de stockage d'artifices d'une surface de plancher maximale de 537 m² sur le lot ci-dessus désigné.

La présente promesse est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), ni des pollutions, qui entraîneraient un surcoût remettant en cause la viabilité économique de l'opération du **BÉNÉFICIAIRE**. Le cas échéant, cette remise en cause devra de la viabilité économique devra être dûment justifiée par ce dernier.

Si le permis de construire est refusé ou s'il n'est pas délivré dans le délai prévu, la présente promesse deviendra caduque et l'indemnité sera restituée au **BÉNÉFICIAIRE**, tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires d'architectes ou de géomètres restant à la charge du **BÉNÉFICIAIRE** de la présente promesse.

Le **BÉNÉFICIAIRE** de la promesse s'oblige à faire diligence pour le dépôt de la demande de permis de construire et l'instruction du dossier.

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à déposer sa demande de permis de construire au plus tard dans un délai de UN (1) mois à compter des présentes, à ses frais, et à en justifier au PROMETTANT à première réquisition. A défaut du respect de cet engagement, le BÉNÉFICIAIRE ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive à laquelle il sera censé avoir renoncé.

De son côté, le **PROMETTANT** s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser cette obtention, s'obligeant en outre à produire à l'Administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BÉNÉFICIAIRE** à procéder ou à faire procéder sur le **BIEN**, à tous sondages nécessaires aux études préalables à charge, au cas de non réalisation de remettre les lieux dans leur état primitif, aux frais du **BÉNÉFICIAIRE**.

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 le **BÉNÉFICIAIRE** devra faire savoir à l'autorité compétente qu'il renonce à se prévaloir d'un permis de construire tacite. Le sort de la condition dépendra alors de l'issue du traitement du dossier de demande par l'autorité instructrice.
- Si le permis est accordé l'**ACQUÉREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, 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. L'**ACQUÉREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUÉREUR** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des 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.

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 D'OBTENTION DE PRET

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare ne pas faire de l'obtention d'un prêt une condition déterminante de son acquisition. Il renonce en outre à toute stipulation de condition suspensive d'obtention d'un prêt afin de financer l'acquisition en vue de laquelle la présente promesse est conclue.

Le **BÉNÉFICIAIRE** précise en outre que la présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L313-1 du Code de la consommation, les constructions envisagées sur le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation ni à usage professionnel et d'habitation.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

En considération de la promesse formelle faite au **BÉNÉFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la vente par le seul fait du **BÉNÉFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant de l'**indemnité d'immobilisation à la somme de QUARANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (43 304,52 EUR)** somme égale à **CINQ POUR CENT (5%) du prix de vente** et ce conformément aux dispositions de l'article R442-12 du Code de l'urbanisme.

Il est entendu que cette somme ne pourra en aucun cas être substituée par une caution bancaire ou toute autre garantie financière.

A ce intervenant, qui en est constitué séquestre et qui accepte.

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BÉNÉFICIAIRE** 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 auxquelles le **BÉNÉFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BÉNÉFICIAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre ci-dessus désigné conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BÉNÉFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT DOMMAGES ET INTERETS

Le **PROMETTANT** dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente, même, si une indemnité d'immobilisation a été convenue aux présentes, en se prévalant de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la vente, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au **BÉNÉFICIAIRE** tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

Le **PROMETTANT** s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BÉNÉFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BÉNÉFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou liquidation de biens.

Le **PROMETTANT** déclare :

Que la Société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Qu'elle est à jour dans ses paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

Et n'être 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.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le **BÉNÉFICIAIRE** 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.

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au **PROMETTANT** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, le **BÉNÉFICIAIRE** confère, par ces mêmes présentes au **PROMETTANT** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend le **BIEN**,
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

Le **BÉNÉFICIAIRE** investit le **PROMETTANT** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, le **BÉNÉFICIAIRE** donne tous pouvoirs au **PROMETTANT** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **PROMETTANT** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **PROMETTANT**. Ils ne peuvent en conséquence s'analyser en l'espèce en une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (habitation ou habitation et professionnel), les précisions prévues par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme sont ici rapportées :

- Les zones :
 - Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
 - La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
 - Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
 - Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.
- L'adresse du service d'information en ligne qui a permis de consulter le plan d'exposition au bruit est la suivante :

Site de la préfecture de la Réunion :

http://www.reunion.gouv.fr/spip.php?page=recherche&recherche=bruit&recherche_bt.x=0&recherche_bt.y=0

http://www.reunion.gouv.fr/IMG/pdf/plan_peb_pierrefonds-1.pdf

- Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

Le **document** visé par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme délivré par **NOTARISQUES**, le **7 avril 2022**, est ci-annexé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un **état des risques et pollutions** délivré par **NOTARISQUES**, le **7 avril 2022**, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est ci-annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels (PPRN)

Un Plan de Prévention de Risques, relatif aux inondations et mouvements de terrain, a été approuvé sur la Commune de SAINT-PIERRE (Réunion), par arrêté préfectoral.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que le **lotissement** est situé, savoir :

- inondation : **partie en zone sans contrainte spécifique et partie en aléa moyen.**
- mouvement de terrain : **partie en aléa faible à modéré et partie en aléa moyen.**
- Zone réglementaire : **partie en zone sans contrainte spécifique et partie en**

Prescription.

Plan de prévention des risques littoraux (PPRL)

Un plan de protection des risques littoraux dans les zones soumises à un risque de submersion marine a été prescrit sur la Commune de SAINT-PIERRE (Réunion), par arrêté préfectoral.

Ce plan peut concerner le recul du trait de côté ainsi que les avancées dunaires.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que le **lotissement** est situé dans une **zone sans contrainte spécifique**.

Plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une **zone de risque sismique faible (zone 2)**.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

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

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

Une copie de ces **consultations** est annexée à l'état délivré par **NOTARISQUES**, le 7 avril 2022, susvisé et ci-annexé.

PROJET DE CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare être informé que 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 autorisés par le permis de construire doivent être entrepris, sous peine de caducité dudit permis, dans un délai de trois ans à compter de sa notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

Le BÉNÉFICIAIRE déclare être 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.

Cette déclaration doit être établie en trois exemplaires et être :

- Déposée directement à la mairie de la commune où se situe le terrain ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception,
- Ou envoyée par courrier électronique si la commune est dotée d'équipements nécessaires.

Lorsqu'elle l'estime nécessaire, l'administration peut procéder au contrôle sur place des travaux réalisés. Cette visite des lieux n'est possible que dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la DAACT. Ce délai est porté à cinq mois lorsque ce contrôle est obligatoire. Cela est notamment le cas lorsque les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé, ou lorsque les travaux sont réalisés dans un secteur couvert par un plan de risques naturels, technologiques ou miniers.

Passés ces délais, l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux.

Si l'administration constate une anomalie dans les délais de 3 et 5 mois par rapport à l'autorisation accordée, elle peut mettre en demeure le titulaire de l'autorisation d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires ou demander de déposer un permis de construire modificatif. Si la régularisation de l'anomalie est impossible, elle peut imposer la démolition de la construction.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le BÉNÉFICIAIRE, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas au jour de la vente, seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel.

Le BÉNÉFICIAIRE supportera également toutes les taxes relatives à de tels raccordements.

À toutes fins utiles, le PROMETTANT rappelle que le BIEN sera viabilisé au jour de la vente, c'est-à-dire avec tous les réseaux en attente en bordure de parcelle.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

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

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

logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, **BÉNÉFICIAIRE** est informé qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code 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 du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Ce dossier n'est toutefois pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** sera grevé d'un privilège du vendeur au profit de la Commune de SAINT-PIERRE (La Réunion), lequel est à ce jour en cours d'inscription du chef de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (97410).

Cette inscription a été prise en garantie du paiement de la somme en principal de **SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE VINGT ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-TROIS CENTIMES (6 481 021,83 EUR)** avec pour date extrême d'effet le **30 septembre 2022**.

Aux termes d'une délibération de son conseil municipal en date du 2 octobre 2020, dont une copie d'extrait est demeurée annexée aux présentes, la Commune de SAINT-PIERRE (97410), bénéficiaire de l'inscription sus-relatée, a décidé ce qui suit, littéralement retranscrit :

« (...)

- **DE CONSENTIR** à céder l'antériorité du rang du privilège dont bénéficie la Commune et à renoncer, tant à l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code Civil, qu'à la clause résolutoire stipulée dans l'acte de Maître Imrane OMARJEE susvisé, et ce :
 - 1 - au profit des banques ou établissements financiers auxquels la SPL Grand Sud pourrait faire appel en vue du financement de l'opération d'aménagement envisagée,
 - 2 - mais aussi, au profit des banques ou établissements financiers des acquéreurs des lots à provenir de cette future zone d'activités (Permis d'aménager).
- **DE CONSENTIR** à la mainlevée de son inscription sur les lots qui seront vendus à des acquéreurs du lotissement dont le paiement du prix serait effectué au comptant au moyen de leurs fonds propres, et partant, de renoncer tant à l'action résolutoire profitant à la Commune en vertu de l'article 1654 du Code Civil qu'à la clause résolutoire stipulée dans l'acte de Maître Imrane OMARJEE susvisé pour lesdits lots. »

Par suite, le **PROMETTANT** garantit qu'il rapportera la mainlevée de l'inscription ci-dessus relatée des lots que le **BÉNÉFICIAIRE** aura respecté l'un ou l'autre des deux cas susvisés.

En outre, le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est à sa connaissance libre de toute autre inscription et que cette situation restera inchangée jusqu'à la réitération authentique de la vente. Si cette déclaration s'avérait inexacte, le **PROMETTANT** s'engage à rapporter à ses frais la mainlevée de toute autre inscription qui pourrait être prise sur ledit **BIEN**.

SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité que le **BIEN** est libre de toute location ou occupation.

SERVITUDES

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

Rappel de servitudes :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARET, Notaire associé à SAINT-PIERRE (Réunion) les 21 et 28 mai 1999, publié au service de la publicité foncière de SAINT-

PIERRE le 06 juillet 1999 volume 1999P numéro 3025, il a été constitué la servitude de passage ci-après littéralement rapportée :

« SERVITUDE DE PASSAGE

PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT:

Monsieur et Madame HOARAU Guy Joseph, Madame HOARAU Chantal Rita Marie-Thérèse, Madame HOARAU Régine Marie Jeanne, Madame HOARAU Colette Marie Jacqueline, Mademoiselle HOARAU Sandra Marie Gabrielle, Monsieur HOARAU Patrick Guy,
Tous susnommés, qualifiés et domiciliés, ci-après aussi dénommés sous le vocable "PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT".

Concèdent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur les biens ci-après, aussi désignés sous le vocable FONDS SERVANT

DESIGNATION DU FONDS SERVANT :

Commune	Lieudit	Cadastre	Contenance
SAINT PIERRE	La Vallée	CS 626	1 ha 67 a
SAINT PIERRE	La Vallée	CS627	98 a 85 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS628	99 a 35 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS 629	95 a 85 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS630	1 ha 39
SAINT PIERRE	La Vallée	CS631	1 ha 09 a
SAINT PIERRE	La Vallée	CS632	72 a 64 ca
SAINT PIERRE	La Vallée Che. Badamier	CS639	2 ha 17 a 21 ca

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS SERVANT:

Les parcelles cadastrées section CS n° 639, 626, 627 appartiennent à Monsieur et Madame HOARAU Guy Joseph, par suite de l'acte d'apport reçu par Me André ESPARON Notaire à SAINT PIERRE le 24 Octobre 1989, publié au bureau des hypothèques de SAINT PIERRE le 4 octobre 1990 volume 1990P Numéro 3112.

La parcelle cadastrée section CS n° 628, appartient à Madame HOARAU Chantai Rita Marie Thérèse,

Celle cadastrée section CS n° 629, à Madame HOARAU Régine Marie Jeanne,

Celle cadastrée section CS n° 630 à Madame HOARAU Colette Marie Jacqueline,

Celle cadastrée section CS n° 631 à Mademoiselle HOARAU Sandra Marie-Gabrielle,

Celle cadastrée section CS n° 632 à Monsieur HOARAU Patrick Guy,

Par suite de cet acte, dont la publication au Bureau des Hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT:

Monsieur et Madame HOARAU Guy Joseph,

Madame HOARAU Chantai Rita Marie Thérèse,

Madame HOARAU Régine Marie Jeanne,

Madame HOARAU Colette Marie Jacqueline,

Mademoiselle HOARAU Sandra Marie Gabrielle,

Monsieur HOARAU Patrick Guy,

Ci-après également dénommés sous le vocable "PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT".

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Commune	Lieudit	Cadastre	Contenance
SAINT PIERRE	La Vallée	CS528	3 ha 30 a 67 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS529	38 a 35 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS621	23 a 86 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS622	39 a 55 ca

SAINT PIERRE	La Vallée	CS 623	49 a 31 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS624	44 a 20 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS625	28 a 09 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS626	1 ha 67 a 14 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS627	98 a 85 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS628	99 a 35 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS629	95 a 85 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS630	1 ha 39 a 53 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS631	1 ha 09 a 46 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS632	72 a 64 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS633	1 ha 90 a 69 ca
SAINT PIERRE	La Vallée	CS634	1 ha 43 a 05 ca
SAINT PIERRE	La Vallée Che Badamier	CS635	96 a 05 ca
SAINT PIERRE	La Vallée Che Badamier	CS636	1 ha 09 a 23 ca
SAINT PIERRE	La Vallée Che Badamier	CS637	1 ha 07 a 91 ca
SAINT "PIERRE	La Vallée Che Badamier	CS638	1 ha 08 a 46 ca
SAINT "PIERRE	La Vallée Che Badamier	CS639	21 ha 17a 21 ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

REFERENCES DE PUBLICATION DU FONDS DOMINANT :

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS SERVANT :

Les parcelles cadastrées section CS n° 528, 621, 622, 638, 639, 626, 627 appartiennent à Monsieur et Madame HOARAU Guy Joseph, par suite de l'acte d'apport reçu par Me André ESPARON Notaire à SAINT PIERRE le 24 Octobre 1989,

Publié au bureau des hypothèques de SAINT PIERRE le 4 octobre 1990 volume 1990P Numéro 3112.

Les parcelles cadastrées section CS n° 623, 628, 637 appartient à Madame HOARAU Chantal Rite Marie Thérèse,

Celles cadastrées section CS n° 624, 629, 636 à Madame HOARAU Régine Marie Jeanne,

Celles cadastrées section CS n° 625, 630, 635 à Madame HOARAU ,Colette Marie Jacqueline,

Celles cadastrées section CS n° 631, 634 à Mademoiselle HOARAU Sandra Marie Gabrielle,

Celles cadastrées section CS n° 632, 633 à Monsieur al:10ARAU Patrick Guy, Par suite de cet acte, dont la publication au Bureau .des Hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Celle cadastrée section CS n° 529 appartient 'à Madame HOARAU Chantal Rita Marie Thérèse, par suite de la donation qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Me André ESPARON, Notaire à SAINT PIERRE le 27 décembre 1995, publiée au bureau des Hypothèques de SAINT PIERRE le 22 février 1996 volume 1996P n° 811.

BESOINS DU FONDS DOMINANT :

Cette servitude de passage est consentie pour les besoins suivants :

Servitude de passage, à pied, à cheval ou en voiture, ainsi que pour tous engins nécessaires à son exploitation, de jour comme de nuit, au profit du propriétaire du fonds dominant, de ses successeurs et autres ayants droit, ainsi que toutes personnes par eux dûment autorisées.

Installation dans le sous-sol de l'assiette de cette servitude de toutes canalisations nécessaires à l'alimentation ou à l'évacuation de tous fluides nécessaires à l'exploitation du fonds dominant.

Il est expressément stipulé que l'assiette de cette servitude devra être toujours libre à la circulation.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage s'exercera, sur une largeur de 4,00 mètres, depuis l'angle Sud-Est de la parcelle cadastrée section CS n° 639, puis tout le long de la borne Sud des parcelles cadastrées section CS n° 639 et 626, puis à angle droit tout le long de la borne Ouest des parcelles cadastrées section CS n° 626, 627, 628, 629, 630, 631 et 632. Cette assiette figure sous teinte jaune sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention. »

Une copie du **plan de la servitude** ci-dessus rappelée est demeurée ci-annexée.

2°) Aux termes d'un acte administratif dressé par le Conseil Général de la Réunion en date du 14 novembre 2006 publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (Réunion) le 21 novembre 2006 volume 2006P numéro 6485, la Commune de SAINT PIERRE (Réunion) a consenti au Département de la Réunion une servitude de passage d'une canalisation, implantée par lui, sur la parcelle anciennement cadastrée section CS numéro 45 dont est issu en partie le lotissement objet des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe pas de contrat d'affichage sur le lot ni sur les lots voisins pouvant porter une atteinte immédiate au paysage.

En outre, le **PROMETTANT** s'engage à ne pas consentir de tels contrats.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte sera enregistré sur état au tarif de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)** à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

En effet, seule la publication du présent accord s'oppose à la régularisation d'une vente au profit d'un autre acquéreur.

Néanmoins, elles requièrent le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de leur part, résultant d'une lettre recommandée adressée à l'Office Notarial 37, rue Auguste Babet à SAINT-PIERRE (Réunion), par laquelle l'une d'entre elles manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à celle-ci.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BÉNÉFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **CENT EUROS (100,00 EUR)**.

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

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

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

REMUNERATION DES PRESTATIONS LIEES A L'ETABLISSEMENT DES PRESENTES

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à l'Etude de Maîtres Olivier LE GOFF, Imrane OMARJEE, Ulrich QUINOT et Julien RAMONFAUR, Notaires associés à SAINT-PIERRE (Réunion) 37, rue Auguste Babet, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du

26 février 2016, un honoraire à la charge du **BÉNÉFICIAIRE** fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de **DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS (245,00 EUR)**, et qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial.

Cette rémunération restera acquise audit office en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

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**.

Élection attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BÉNÉFICIAIRE** aux présentes soit au profit de toute autre personne morale, sous les limites ci-après fixées, 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 conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé au **BÉNÉFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Le substituant, ès qualités, sera naturellement tenu par toutes les obligations incombant initialement au **BÉNÉFICIAIRE** au titre des présentes et de ses suites, et au titre des documents encadrant la Zone dans laquelle se situe le **BIEN**.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'empêche pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

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.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BÉNÉFICIAIRE** 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.

- Toute somme versée par le **BÉNÉFICIAIRE** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. Le **BÉNÉFICIAIRE** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Enfin, il est expressément convenu que cette faculté de substitution ne pourra s'exercer qu'à l'égard de toute société :

- Qui serait considérée comme contrôlant le **BÉNÉFICIAIRE**,
- Ou qui serait considérée comme contrôlée par le **BÉNÉFICIAIRE**,
- Ou encore toute société qui serait considérée comme étant contrôlée par les associés détenant ensemble le contrôle du **BÉNÉFICIAIRE**,

La notion de contrôle susmentionnée devant répondre à la définition prévue par les dispositions de l'article L233-3 du Code de commerce.

À toutes fins utiles les dispositions dudit article sont ci-après littéralement retranscrites :

Article L233-3 du Code de commerce

« I.- Toute personne, physique ou morale, est considérée, pour l'application des sections 2 et 4 du présent chapitre, comme en contrôlant une autre :

1° Lorsqu'elle détient directement ou indirectement une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de cette société ;

2° Lorsqu'elle dispose seule de la majorité des droits de vote dans cette société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires et qui n'est pas contraire à l'intérêt de la société ;

3° Lorsqu'elle détermine en fait, par les droits de vote dont elle dispose, les décisions dans les assemblées générales de cette société ;

4° Lorsqu'elle est associée ou actionnaire de cette société et dispose du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de cette société.

II.- Elle est présumée exercer ce contrôle lorsqu'elle dispose directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote supérieure à 40 % et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieure à la sienne.

III.- Pour l'application des mêmes sections du présent chapitre, deux ou plusieurs personnes agissant de concert sont considérées comme en contrôlant conjointement une autre lorsqu'elles déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale. »

Le **BÉNÉFICIAIRE** pourra également se substituer un organisme bancaire ou un organisme de financement agréé dans le respect des dispositions de l'article L515-2 du Code monétaire et financier, sous réserve que ledit organisme consente un crédit-bail visé par l'article L313-7 dudit Code au **BÉNÉFICIAIRE** ou à une société qui respecte les conditions de contrôle pour substituer le **BÉNÉFICIAIRE** ainsi qu'il est ci-dessus convenu.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Chaque **BÉNÉFICIAIRE** 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.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La mutation concerne la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par le 1° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts et l'acquisition de l'ensemble dont provient le **BIEN** a ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

Agissant en sa qualité d'assujéti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de SAINT-PAUL (97460), où le redevable est identifié sous le numéro 801914540.

Le **BÉNÉFICIAIRE** n'est pas un assujéti et la présente mutation est soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur le prix total.

Il est redevable des droits réduits prévus par le A de l'article 1594 F quinquies du Code général des impôts.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **BIEN** provient d'un plus considérable qui est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** par :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Imrane OMARJEE, notaire à SAINT-PIERRE (97410) le 31 décembre 2020.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION, le 16 février 2021 volume 2021P, numéro 990.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'elle relève du régime fiscal de l'impôt sur les sociétés,

- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : SAINT-PIERRE (97410) 1 rue du Père Raimbault où elle est identifiée sous le numéro 533699278.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA CESSIION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant du IV de l'article 1605 nonies que du III de l'article 1529 du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

COÛT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Prix	866 090,40 EUR
Frais de la vente à la charge du bénéficiaire	19 600,00 EUR
Frais de mise en place des garanties <i>A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Établissement Prêteur</i>	00,00 EUR
Ensemble	885 690,40 EUR

+ CAUTION + 17 321,81 EUR
STIPULATION D'UN DEPOT DE GARANTIE
A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE – ETATS DES LIEUX

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

Relevé d'identité Bancaire				
	Caisse des dépôts et Consignations 56 rue de Lille 75356 Paris Cedex 07 SP		Domiciliation : CDC	
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
	40031	00001	0000203103N	83
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)		
	FR25	4003	1000	0100 0020 3103 N83
SELAS LE GOFF, OMARJEE, QUINOT & RAMONFAUR 37 Rue Auguste Babet BP 24 97451 Saint Pierre Cedex		Identifiant International de la Banque (BIC)		
		CDCG FR PP XXX		

ENVOI ELECTRONIQUE

Le BÉNÉFICIAIRE donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, il garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Il s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par lui au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est l'AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

SARL MAISON BANGUI
Monsieur Yassine BANGUI : maisonbangui@gmail.com

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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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 **BÉNÉFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Pareillement, le **BÉNÉFICIAIRE** 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.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 10% du prix à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'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.

DONT ACTE sans renvoi

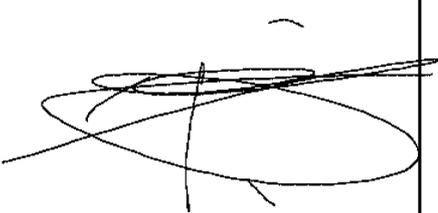
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

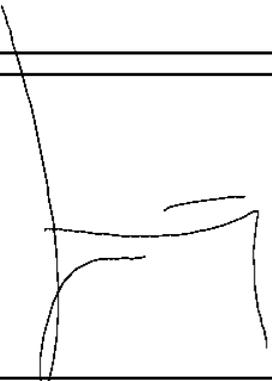
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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.

<p>M. BANGUI Hassen représentant de la société dénommée SARL MAISON BANGUI a signé</p> <p>à SAINT-DENIS le 27 avril 2022</p>	
---	--

<p>M. BANGUI Yassine agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à SAINT-DENIS le 27 avril 2022</p>	
---	--

<p>M. DESSE Eric représentant de la société dénommée SPL GRAND SUD a signé</p> <p>à SAINT-PIERRE le 28 avril 2022</p>	
--	---

<p>et le notaire Me OMARJEE IMRANE a signé</p> <p>à SAINT-PIERRE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT HUIT AVRIL</p>	
--	--