

mail 28/02 2019



N° 13632*07

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT

Articles L.341-3, R.341-1 et suivants du code forestier

(Avant de remplir cette demande, veuillez lire attentivement la notice d'information)

Veuillez transmettre l'original de la demande avec ses pièces-jointes, à la Direction Départementale des Territoires (et de la Mer) du département principal dans lequel se situe les défrichements ou à la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) pour les DOM, selon l'une des modalités suivantes :

- 1- par courrier en recommandé avec avis de réception
- 2- par remise sur place à la DDT(M) ou à la DAAF, contre un récépissé de dépôt
- 3- par téléprocédure accessible par internet : <https://agriculture-portail.6tzen.fr/default/requests/cerfa13632/>

Si votre projet est à cheval sur plusieurs départements, il vous faudra plusieurs autorisations : vous devez transmettre dans les mêmes conditions, une copie de votre demande comportant la totalité de votre projet (sans ses pièces-justificatives), à chacun des autres départements concernés. Pour la téléprocédure, si vous avez bien renseigné dans le formulaire les départements de votre projet, ces différentes transmissions se feront automatiquement.

Dans tous les cas, veuillez conserver un exemplaire de votre demande.

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

À L'USAGE DU MINISTÈRE EN CHARGE DES FORÊTS - NE RIEN INSCRIRE DANS CETTE SECTION GRISÉE

N° DOSSIER : _____ DATE DE RÉCEPTION : |_|_|/|_|_|/|_|_|_|

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

POUR TOUS LES DEMANDEURS (la liste des pièces à joindre figure en page 3)

N° SIRET : | 4 | 4 | 1 | 0 | 5 | 2 | 7 | 3 | 5 | 0 | 0 | 0 | 7 | 9 | _____ OU N° PACAGE : |_|_|_|_|_|_|_|_|_| OU

N° NUMAGRIT* : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| OU Si aucun numéro attribué, cocher la case

*attribué par le ministère chargé de l'agriculture pour les usagers n'ayant pas de N° SIRET

POUR LES DEMANDEURS PERSONNES PHYSIQUES (joindre pièce 11, le cas échéant)

Nom, prénom du demandeur : Madame Monsieur _____

né(e) le |_|_|/|_|_|/|_|_|_| à : _____ dépt : |_|_|_| Pays : _____

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande, le cas échéant : _____

POUR LES DEMANDEURS EN INDIVISION (joindre pièce 11)

Nom de l'indivision demandeuse : _____

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande : Madame Monsieur _____

né(e) le |_|_|/|_|_|/|_|_|_| à : _____ dépt : |_|_|_| Pays : _____

POUR LES DEMANDEURS PERSONNES MORALES (joindre pièce 12 ou 13)

Raison sociale et type de société ou collectivité demandeuse : BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL, société par actions simplifiée

Nom et Prénom du représentant habilité à déposer la demande : RACHOU-PERALDI Jean-Baptiste

Nom, Prénom du responsable de projet (si différent) : _____

COORDONNÉES DU BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION

Adresse du demandeur : 455 Promenade des Anglais - AZUREA - Phoenix complémet d'adresse : _____

Code postal : | 0 | 6 | 2 | 8 | 5 | _____ Commune : Nice cedex 3

Coordonnées de contact du demandeur ou de son représentant ou de son responsable de projet (cocher la case correspondante) :

Téléphone : | 0 | 4 | 9 | 2 | 2 | 9 | 2 | 5 | 3 | 0 | : _____
Fixe Mobile

Mél : olivier.baravalle@realestate.bnpparibas

LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHER PORTE SUR LES TERRAINS SUIVANTS : (joindre pièce 1 et 2)

Dénomination de la propriété ou du massif contenant les terrains à défricher : _____

N° DÉPARTEMENT - COMMUNE	SECTION	N° PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE ENTIERE	SURFACE À DÉFRICHER PAR PARCELLE	CLASSEMENT AU PLU (1)
06 - BIOT	BE	49	0 ha 8 2 a 3 4 ca (m ²)	0 ha 5 2 a 2 1 ca (m ²)	UCa
06 - BIOT	BE	50	0 ha 2 4 a 3 6 ca (m ²)	0 ha 2 4 a 3 6 ca (m ²)	UCa
06 - BIOT	BE	51	0 ha 5 8 a 0 5 ca (m ²)	0 ha 5 8 a 0 5 ca (m ²)	UCa
06 - BIOT	BE	52	0 ha 5 8 a 7 4 ca (m ²)	0 ha 5 8 a 7 4 ca (m ²)	UCa
06 - BIOT	Domaine public		ha a ca (m ²)	ha 6 a 6 4 ca (m ²)	UEa - UC
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	

(1) Si la commune a un Plan Local d'Urbanisme, préciser le classement de la parcelle au moment du dépôt de la demande et notamment si elle est classée en «Espace Boisé Classé» (EBC). Aucun EBC n'est impacté par le projet

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Surface totale à défricher : 2|ha|0|0|a|0|0|ca (m²)

N° du département unique ou principal des travaux 06

Autres départements concernés par les travaux : N° de département 2 | | | N° de département 3 | | |

Destination principale des terrains après défrichement (pour les destinations agricoles, préciser prairie, culture, vigne,...) : _____

Défrichement aux fins d'urbanisation du quartier Saint-Eloi (habitat)

Projet nécessitant un permis de construire (cocher la case si "oui") :

PROPRIÉTAIRE DES TERRAINS À DÉFRICHER ET SES AYANTS DROIT : (joindre pièce 3 et 7 si ayants droit)

NOM ET PRÉNOM OU RAISON SOCIALE	QUALITÉ (indivisaire, usufruitier, nu-propriétaire...)	ADRESSE	TÉLÉPHONE
Mairie de BIOT	Propriétaire - Cédant	8-10 route de Valbonne 06410 BIOT	04 92 91 55 80

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DEMANDE (ARTICLE R.341-1 DU CODE FORESTIER)

N°	Pièces	Dans quels cas fournir cette pièce ?	Pièce jointe
1	Plan de situation (extrait de carte au 1/25000 ^{ème} ou au 1/50000 ^{ème}) localisant les terrains à défricher et la commune la plus proche ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Le ou les extraits des feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et précisant l'emprise des surfaces à défricher pour les besoins du projet (emprise du bâti, des aires de travail, des accès et stationnements, des réseaux de raccordement,...) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois délivré par les Services des Impôts Fonciers ou acte notarié à jour) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Échéancier prévisionnel des travaux de défrichement ;	Exploitant de carrière	<input type="checkbox"/>
Projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement :			
5	Évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation peut être intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas ;	Défrichement impactant ou susceptible d'impacter un site Natura 2000	<input checked="" type="checkbox"/>
6	• Décision de l'Autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact ; ou dans le cas contraire : • Etude d'impact ;	Défrichement de 0,5 ha à moins de 25 ha	<input type="checkbox"/>
7	Étude d'impact ;	Défrichement à partir de 25 ha	<input checked="" type="checkbox"/>
Pièces justifiant de la maîtrise foncière des terrains :			
8	Les pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains (ou de son représentant mandaté) si ce dernier n'est pas le demandeur ;	Demandeurs non propriétaires (hors cas des pièces 9 et 10)	<input checked="" type="checkbox"/>
9	Copie de la déclaration d'utilité publique ;	Si le demandeur peut bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique	<input type="checkbox"/>
10	Accusé de réception de l'envoi au propriétaire de la demande d'autorisation de défrichement ;	Si le demandeur bénéficie d'une servitude pour le transport ou la distribution d'énergie prévue au 1° du R341-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>
Habilitation du signataire à déposer la demande :			
11	Mandat autorisant le mandataire à déposer la demande ;	Particuliers non propriétaires, indivisions	
12	L'acte autorisant le représentant qualifié de la personne morale à déposer la demande (Délibération du conseil d'administration, extrait Kbis de moins de 6 mois,...) ;	Personne morale autre qu'une collectivité	<input checked="" type="checkbox"/>
13	Délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande ;	Collectivité	<input type="checkbox"/>

ENGAGEMENTS ET SIGNATURE

Je soussigné (nom et prénom) : RACHOU-PERALDI Jean-Baptiste

- certifie avoir pouvoir pour représenter le demandeur dans le cadre de la présente formalité ;
- certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire et les pièces jointes.

Au nom du demandeur indiqué en page 1 et pour son compte, je demande l'autorisation de procéder au défrichement des parcelles indiquées page 2 conformément au plan de délimitation joint à ma demande (pièce 2) et m'engage à respecter les conditions qui seront subordonnées à cette autorisation.

Fait le 24/07/2019

cachet (le cas échéant) et signature du demandeur

B.N.P.P.I. Résidentiel
S.A.S. au capital de 8 354 720 €
R.O.S. Nanterre 441 052 735
Azurée - Le Phoenix
455 Promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3

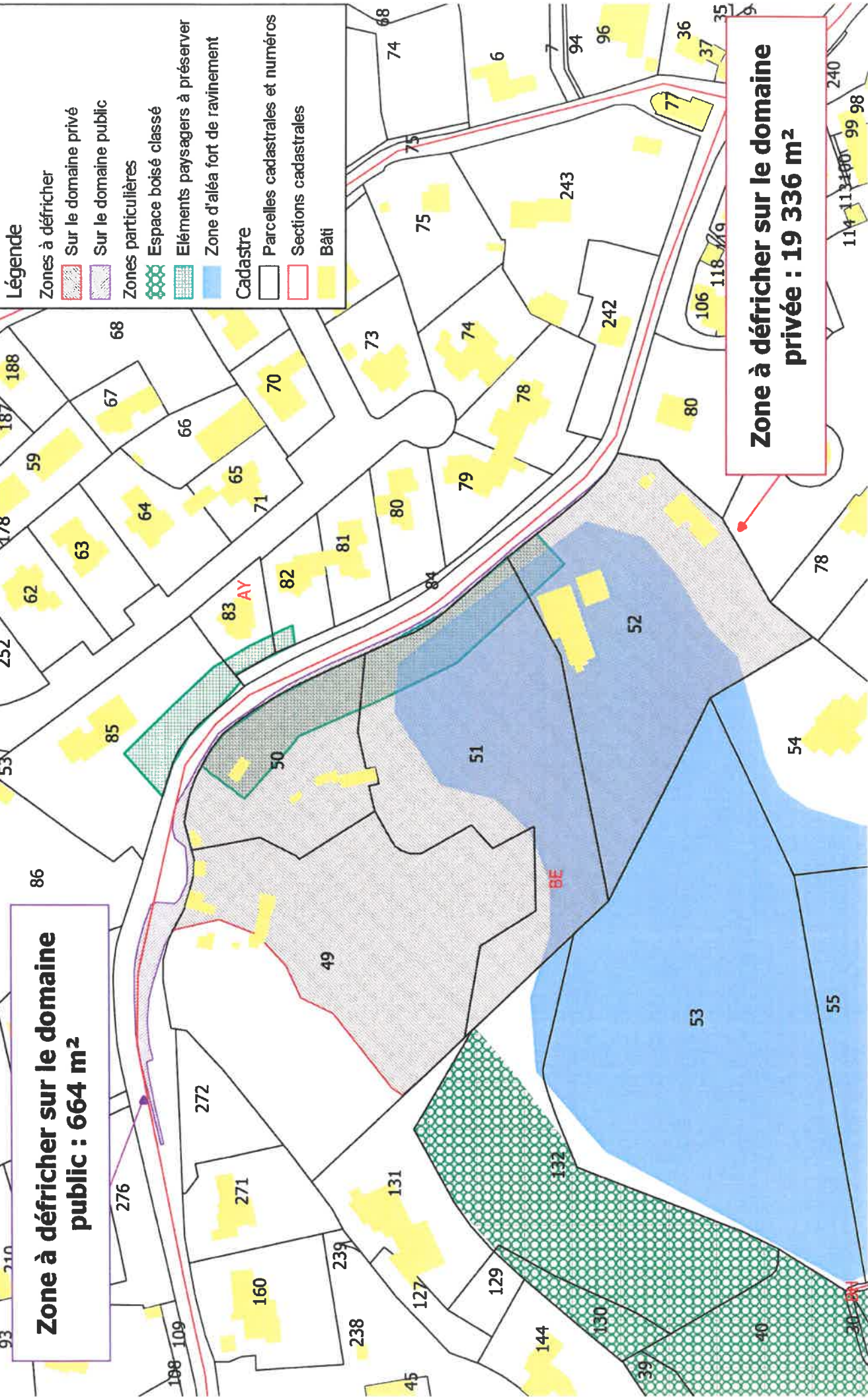
MENTIONS LÉGALES

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.



Construction de 130 logements et d'une crèche Commune de Biot - Saint-Eloi

Plan cadastral



Légende

- Zones à défricher
 - Sur le domaine privé
 - Sur le domaine public
- Zones particulières
 - Espace boisé classé
 - Eléments paysagers à préserver
 - Zone d'aléa fort de ravinement
- Cadastrale
 - Parcelles cadastrales et numéros
 - Sections cadastrales
 - Bâti

Zone à défricher sur le domaine public : 664 m²

Zone à défricher sur le domaine privé : 19 336 m²



BNP PARIBAS
IMMOBILIER

INGÉROP
Inventons demain

Construction de 130 logements et d'une crèche Commune de Biot - Saint-Eloi

Plan de situation

0 250 500 m





VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse
Canton d'Antibes-Nord
Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

R é p u b l i q u e F r a n ç a i s e
V I L L E D E B I O T

E X T R A I T D U R E G I S T R E
des délibérations du Conseil Municipal



NOMBRE DE MEMBRES						CONVOCAZION Le 20 juin 2019	
En exercice	Quorum	Présents	Représentés	Votants	Absents		
29	15	21	8	29	0	Pour Le Maire par délégation 	
Certifié exécutoire compte tenu de :							
L'AFFRICHAGE EN MAIRIE Le 02 JUIL 2019	LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE Le 02 JUIL 2019	LA RECEPTION EN SOUS-PREFECTURE Le 02 JUIL 2019					

L'An deux mille dix-neuf, le 27 juin, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de Biot, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de :

Madame Guilaine DEBRAS, Maire.

Secrétaire de Séance : Marjorie CHAVENON.

ETAIENT PRESENTS

Mme DEBRAS, **Maire**, M. CHAGNEAU, M. ANASTILE, Mme LEMARCHAND, Mme GIUNIPERO, M. CAMATTE, Mme BROSSET, M. SABA, M. VINCENT, **Adjoints**, M. MAZUET, Mme MAURY, M. GUARINO, M. CHAVENON, Mme MADERS, M. ESSAYIE, Mme BRET, Mme CHAVENON, Mme PRADELLI, M. PREVOST, M. DERMIT, Mme SANTAGATA, M. FORTUNÉ, Mme AUFEUVRE, Mme GIOGLI, M. RUDIO, Mme LE GALL, Mme FARINELLI-SCHARLY, M. BUTZBACH, Mme ANGER, **Conseillers Municipaux**.

PROCURATIONS

M. SABA donne procuration à M. CAMATTE
M. MAZUET donne procuration à M. ANASTILE
Mme MAURY donne procuration à Mme LEMARCHAND
Mme BRET donne procuration à Mme GIUNIPERO
Mme PRADELLI donne procuration à Mme SANTAGATA
Mme GIOGLI donne procuration à Mme BROSSET
Mme FARINELLI-SCHARLY donne procuration à M. DERMIT
M BUTZBACH donne procuration à M. RUDIO

Madame Gisèle GIUNIPERO, 4^{ème} Adjointe au Maire, déléguée à l'Urbanisme, au Logement et à l'Environnement, rapporteur, EXPOSE :

La Commune de Biot est propriétaire d'un ensemble de parcelles cadastrées BE n°49, BE n°50, BE n°51, BE n°52 d'une surface totale de 22.500 m² situées dans le secteur de Saint Eloi, le long de la route de Valbonne (route départementale 4) à la sortie Nord-Ouest du centre ancien de Biot.

Dans le cadre de sa politique d'aménagement concerté et durable visant à favoriser l'émergence d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins des Biotois et notamment les ménages à revenus modestes, la Commune a initié sur ces terrains un programme résidentiel composé d'un ensemble de logements locatifs sociaux et en accession à prix maîtrisés ainsi qu'une crèche municipale.

AR Prefecture

006-210600185-20190627-2019_85_4_02_1-DE
Reçu le 02/07/2019

Suite à l'appel à candidature, le conseil municipal a retenu en date du 4 avril 2019 le groupement BNP PARIBAS IMMOBILIER / SAS RECIPRO-CITE (BET social) / BRENAC & GONZALES (Architecte) / AOC PAYSAGES (paysagiste) / ARTELIA (BET EV & Voirie) / SLK Ingénierie (BET Ingénierie) / UNICIL (bailleur social) a été désigné lauréat de la concession d'aménagement du secteur Saint Eloi.

Les documents contractuels (convention de concession + convention de projet urbain partenarial) signés en date du 3 mai 2019 et envoyés au contrôle de légalité le 9 mai 2019, prévoient la cession du tènement foncier au concessionnaire retenu identifié au cadastre de la commune comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	49	655 RTE DE VALBONNE	00 ha 82 a 34 ca
BE	50	655 RTE DE VALBONNE	00 ha 24 a 36 ca
BE	51	RTE DE VALBONNE	00 ha 58 a 05 ca
BE	52	475 RTE DE VALBONNE	00 ha 58 a 74 ca

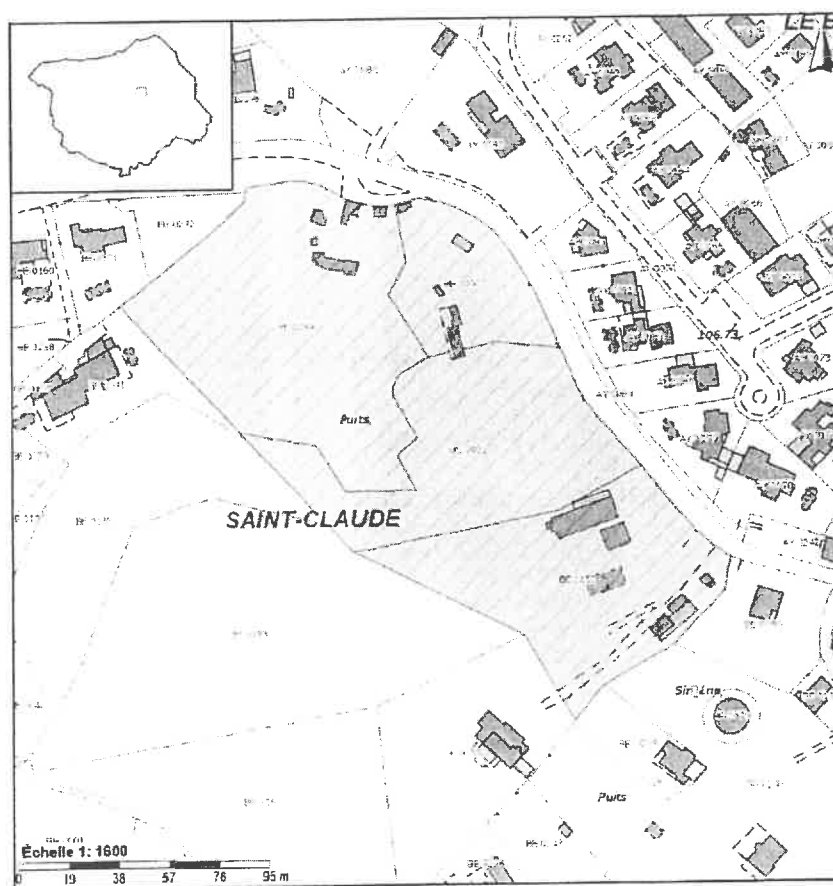


Schéma de principe de l'emprise de la cession

La valeur vénale de ce tènement foncier a été évalué par les services de la Direction générales des finances publique chargée des évaluations domaniales à 3.500.000 € hors taxes et hors droits.

Dans le cadre de l'appel à candidature, le groupement BNP PARIBAS IMMOBILIER a fait une offre d'acquisition à hauteur de 5.400.000 € hors taxes et hors droits.

En vue de la cession définitive de tènement foncier, il est convenu de la signature d'une promesse synallagmatique de vente avec le versement d'une caution de 5% du montant d'acquisition qui intégrera les conditions suspensives usuelles et notamment :

AR Prefecture

006-210600185-20190627-2019_85_4_02_1-DE
Reçu le 02/07/2019

- Purge des droits de préemption ou de préférence pouvant exister ;
- Inexistence d'inscription hypothécaire ;
- Modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- Obtention d'un arrêté de permis de construire et d'un permis de démolir devenus définitifs.

Au vu de cet exposé, je vous propose la délibération suivante :

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;
 Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
 Vu la délibération n° 2019/50/4-01 du conseil municipal du 4 avril 2019 portant approbation du choix de l'équipe et approbation de la concession d'aménagement en vue de la réalisation du projet sur le secteur de Saint Eloi à Biot ;
 Vu la délibération n° 2019/51/4-02 du conseil municipal du 4 avril 2019 portant approbation de la convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société BNP PARIBAS IMMOBILIER et la commune de Biot pour le projet sur le secteur communal Saint Eloi ;
 Vu la convention de concession d'aménagement du secteur Saint Eloi signée le 3 mai 2019 et transmis au représentant de l'Etat le 9 mai 2019 ;
 Vu la convention de projet urbain partenarial signée le 3 mai 2019 et transmis au représentant de l'Etat le 9 mai 2019 ;
 Vu l'avis du Domaine n° 2017-018V1909 sur la valeur vénale en date du 14 février 2018 ;
 Vu le courrier du Domaine du 29 avril 2019 portant prorogation de l'avis domanial n° 2017-018V1909 jusqu'au 29 septembre 2019 ;
 Vu le projet de promesse synallagmatique de vente annexé à la présente délibération.*

Considérant l'exposé du rapporteur,

Le CONSEIL MUNICIPAL,

OUI le RAPPORTEUR en son EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

À LA MAJORITÉ PAR 20 voix POUR et 9 CONTRE (M. ANASTILE, M. MAZUET, Mme PRADELLI, M. PREVOST, M. DERMIT, Mme SANTAGATA, M. FORTUNÉ, Mme AUFEUVRE, Mme FARINELLI-SCHARLY),

- APPROUVE le projet de promesse synallagmatique de vente ;
- AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant, à procéder à la signature de cette promesse synallagmatique de vente et tout autre acte ou document y afférent.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

FAIT et DÉLIBÉRÉ les jour, mois, et an ci-dessus,
 Suivent les signatures,

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Biot, le 28 juin 2019



Gaëlle DEBRAS
 Vice-présidente de la CASA

Pièces jointes :

Projet de promesse synallagmatique de vente.

Avis n° 2017-018V1909 du Domaine en date du 14 février 2018 prolongé le 29 avril 2019.

AR Préfecture

006-210600185-20190627-2019_85_4_02_1-DE
 Reçu le 02/07/2019



N° de gestion 2011B00816

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 8 juillet 2019

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	441 052 735 R.C.S. Nanterre
<i>Date d'immatriculation</i>	01/02/2011
<i>Transfert du</i>	R.C.S. de Paris en date du 24/01/2011
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	8 354 720,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	167 Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 01/03/2101
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

<i>Nom, prénoms</i>	LAROUÉ-PONT Thierry
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 28/05/1963 à Dijon (21)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	167 Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	BOKOBZA Olivier
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 17/07/1976 à Paris 9ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	137 Rue ANATOLE FRANCE 92300 Levallois-Perret

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	MAZARS
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	61 Rue HENRI REGNAULT - TOUR EXALTIS - 92400 Courbevoie
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Nom, prénoms</i>	BARBET-MASSIN Michel
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 11/10/1957 à Neuilly-sur-Seine (92)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel ou adresse professionnelle</i>	28 Rue Fernand Forest 92150 Suresnes

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	167 Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX
<i>Nom commercial</i>	BNPPI RESIDENTIEL
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	PROSPECTION FONCIERE, MONTAGE D'OPERATIONS IMMOBILIERES, ACQUISITION ET VENTE DE TOUS BIENS ET DROITS IMMOBILIERS, FONDS DE COMMERCE, AMENAGEMENT D'IMMEUBLES, AMENAGEMENTS FONCIERS. CONSTRUCTION DE TOUS IMMEUBLES A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION,

Greffes du Tribunal de Commerce de Nanterre4 RUE PABLO NERUDA
92020 NANTERRE CEDEX

N° de gestion 2011B00816

	PROMOTION IMMOBILIERE, OPERATIONS DE MARCHAND DE BIENS, TRANSACTIONS IMMOBILIERES
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/02/2002
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX AUTRES ETABLISSEMENTS DANS LE RESSORT

<i>Adresse de l'établissement</i>	196 Rue HOUDAN 92330 Sceaux
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Construction, rénovation, réhabilitation de tous immeubles d'habitation de bureaux de commerce, la réalisation pour le compte de tiers de tous immeubles édifiés dans le cadre d'un contrat de promotion ou dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué, l'achat, la vente d'immeubles, l'échange, la location de biens et droits immobiliers - opérations de marchand de biens Transactions de biens sur immeubles et fonds de commerce.
<i>Date de commencement d'activité</i>	31/07/2018
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Apport
<i>Précédent exploitant</i>	
<i>Dénomination</i>	BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSEIL HABITATION & HOSPITALITY
<i>Numéro unique d'identification</i>	429 167 075
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

<i>Adresse de l'établissement</i>	26 Rue DE VILLIERS 92300 Levallois-Perret
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Construction, rénovation, réhabilitation de tous immeubles d'habitation de bureaux de commerce, la réalisation pour le compte de tiers de tous immeubles édifiés dans le cadre d'un contrat de promotion ou dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué, l'achat, la vente d'immeubles, l'échange, la location de biens et droits immobiliers - opérations de marchand de biens. Transactions sur immeubles et fonds de commerce.
<i>Date de commencement d'activité</i>	31/07/2018
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Apport
<i>Précédent exploitant</i>	
<i>Dénomination</i>	BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSEIL HABITATION & HOSPITALITY
<i>Numéro unique d'identification</i>	429 167 075
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

IMMATRICULATIONS HORS RESSORT

R.C.S. Cannes

R.C.S. Nice

R.C.S. Aix-en-Provence

R.C.S. Marseille

R.C.S. Toulouse

R.C.S. Bordeaux

R.C.S. Montpellier

R.C.S. Tours

R.C.S. Grenoble

R.C.S. Nantes

R.C.S. Reims

R.C.S. LILLE METROPOLE

R.C.S. Clermont-Ferrand

N° de gestion 2011B00816

R.C.S. Strasbourg

R.C.S. Lyon

R.C.S. Annecy

R.C.S. Paris

R.C.S. Rouen

R.C.S. Versailles

R.C.S. Créteil

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 88441 du 01/02/2011

La société ne conserve aucune activité à son ancien siège

- Mention n° 69579 du 11/07/2018

Fusion absorption de la société BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL, SAS, 167 Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX - RCS Nanterre 421 291 899 à compter du 29/06/2018 avec effet fiscal au 01/01/2018.

- Mention n° 75199 du 24/08/2018

Apport partiel d'actif de la branche d'activité "transaction neuf" par la société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL TRANSACTION & CONSEIL, - RCS Nanterre 429 167 075 - à compter du 31/07/2018 avec effet fiscal au 01/01/2018.

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

POUVOIR

Je soussigné Monsieur Olivier BOKOBZA, Directeur général de la société **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL**, société par actions simplifiées à associé unique au capital de 8.357.720 Euros, dont le siège social est à Issy les Moulineaux (92867), 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée sous le numéro 441 052 735 RCS Nanterre,

Donne par les présentes pouvoir à :

- Monsieur Jean Baptiste RACHOU-PERALDI, Directeur de l'Agence de Nice
- Monsieur Benjamin BIDAULT DE L'ISLE, Directeur du Développement,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de, au nom et pour le compte de la société **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL** :

- Signer avec la Commune de BIOT, 8-10 route de Valbonne 06410 BIOT.

Une Promesse Synallagmatique de Vente, portant sur un terrain situé sur la commune de BIOT (06410) – Secteur de Saint Eloi, cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	49	655 RTE DE VALBONNE	00 ha 82 a 34 ca
BE	50	655 RTE DE VALBONNE	00 ha 24 a 36 ca
BE	51	RTE DE VALBONNE	00 ha 58 a 05 ca
BE	52	475 RTE DE VALBONNE	00 ha 58 a 74 ca

Total surface : 02 ha 23 a 49 ca

La vente si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **CINQ MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (5.400.000 EUR HT)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Le montant de l'indemnité forfaitaire d'immobilisation est fixé à la somme de **DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270.000 €)**, et garanti par la remise d'une caution par le Groupe BNP PARIBAS.

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et en aura la jouissance le même jour, le **PROMETTANT** s'engageant à rendre le **BIEN**, actuellement occupé à usage de stockage par l'Association des Traditions Biotoises, libre de toute location, occupation ou encombrement quelconque au jour de la signature de l'acte constatant la réalisation de la promesse de vente.

La promesse est conclue pour une durée de validité expirant le 30 avril 2020.

Aux effets ci-dessus, passer, signer tous actes, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

Fait à Issy Les Moulineaux,
Le 1^{er} juillet 2019

Bon pour pouvoir

A large, handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded loop with a smaller, more complex mark at the bottom right.

Olivier Bokobza (Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Bon Pour Pouvoir »)

101416401
FG/EP

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE VINGT QUATRE JUILLET,
A BIOT (06410), 8, route de Valbonne, en l'Hôtel de Ville,
Maître Eve PLOTON, Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle " Philippe BUERCH, Antoine SCRIVA, Frédéric GOIRAN et
Antoine DESNUELLE, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la
résidence de CANNES (Alpes Maritimes) 21, Rue d'Antibes,

Avec la participation de Maître Christophe MONNIER, notaire à SAINT
LAURENT DU VAR (06700), 11, avenue des Pignatières, assistant le VENDEUR,
ici présent

A reçu le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête des
parties ci-après identifiées.

LE VENDEUR

La COMMUNE DE BIOT, collectivité territoriale, personne morale de droit
public située dans le département des Alpes Maritimes, dont l'adresse est à BIOT
(06410), 8, route de Valbonne, en l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro
210600185.

**Ci-après dénommée dans le corps de l'acte « le VENDEUR » ou
« la COMMUNE »
D'UNE PART**

L'ACQUEREUR

La Société dénommée BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL, société
par actions simplifiée à associé unique au capital de 8.354.720,00 €, dont le siège est
à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 167 quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée
au SIREN sous le numéro 441052735 et immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de NANTERRE.

**Ci-après dénommée dans le corps de l'acte « L'ACQUEREUR »
D'AUTRE PART**

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes. Elles déclarent notamment :

- Que leurs identités indiquées ci-dessus sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'elles ne sont pas concernées par les 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 ni par une procédure de rétablissement personnel.

Les représentants des parties aux présentes déclarent, chacun en ce qui le concerne, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre aux présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNE de BIOT** est représentée à l'acte par son Maire en exercice, Madame Guilaine DEBRAS, dont les pouvoirs sont ci-après analysés.

- La Société dénommée **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL** est représentée par Monsieur Jean-Baptiste RACHOU-PERALDI, directeur d'agence, domicilié professionnellement à NICE (Alpes-Maritimes), 455, Promenade des Anglais – Immeuble Azurée – Le Phoenix,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés à l'effet des présentes par Monsieur Olivier BOKOBZA, aux termes d'un acte sous seing privé en date à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) du 1^{er} juillet 2019, dont l'original est demeuré ci-annexé,

Monsieur Olivier BOKOBZA agissant en sa qualité de directeur général de la société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes des décisions de l'associé unique en date du 7 mars 2016 et renouvelé dans ses fonctions aux termes des décisions de l'associé unique en date du 29 avril 2016 et du 30 avril 2018.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal n°2019/85/4-2 en date du 27 juin 2019, transmise à la Sous-Préfecture le 2 juillet 2019, dont une ampliation est annexée après mention.

Conformément à l'article L2241-1 du Code général des collectivités territoriales, la délibération a été prise après avis du Service des Domaines délivré sous le numéro 2017-018V1909 le 14 février 2018, prorogé le 29 avril 2019.

Madame DEBRAS, ès qualités, déclare :

- que la délibération a été publiée le 2 juillet 2019 sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- qu'à ce jour, il n'y a eu aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, ni aucun recours gracieux ou contentieux,

Il est ici précisé que les parties requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte avant l'expiration des délais de recours, la délibération étant exécutoire. En cas de recours contre ladite délibération dans les délais légaux, les parties se rapprocheront pour déterminer la suite à donner.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1/ Objectifs de la Commune

La COMMUNE DE BIOT est propriétaire d'un ensemble de parcelles cadastrées section BE numéros 49, 50, 51 et 52, représentant une surface totale de 22.500m² situées dans le secteur de Saint Eloi, le long de la route de Valbonne (route départementale 4), à la sortie Nord-Ouest du centre ancien de BIOT.

Dans le cadre de sa politique d'aménagement concerté et durable visant à favoriser l'émergence d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins des Botois et notamment les ménages à revenus modestes, la COMMUNE a souhaité initier sur ces terrains un programme résidentiel composé d'un ensemble de logements locatifs sociaux et en accession à prix maîtrisés ainsi qu'une crèche municipale.

La réflexion qui a conduit à la définition des grandes orientations de ce projet s'appuie sur une analyse des besoins des habitants et sur la nécessité de conforter la fonction résidentielle à proximité du centre du village.

A l'issue des études préalables de programmation et de faisabilité, le Conseil Municipal de BIOT a décidé, par délibération en date du 22 février 2018, d'initier une procédure visant à confier à un tiers la mise en œuvre de l'opération d'aménagement dans le cadre des dispositions des articles R300-4 à R300-9 du code de l'urbanisme, en concluant à cet effet un traité de concession d'aménagement avec le tiers désigné, en vue de la réalisation d'un projet à vocation résidentielle comportant un équipement public de type crèche.

La COMMUNE DE BIOT a ainsi envisagé de confier à cet aménageur la maîtrise d'ouvrage des espaces publics, la viabilisation et la commercialisation des îlots constructibles dans le respect des règles d'urbanisme, la réalisation du programme des équipements publics et de l'ensemble des missions qui seront définies dans la concession d'aménagement.

Les objectifs poursuivis par la COMMUNE reposent sur les priorités suivantes :

- Poursuivre le développement maîtrisé du cœur de ville
- Renforcer l'habitat par la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel adapté aux besoins de la population comprenant 30 % de logements locatifs sociaux dont des logements adaptés aux seniors,
- Conserver au maximum les espaces naturels au cœur du projet
- Créer une référence urbaine et architecturale mettant en valeur les caractéristiques suivantes :
 - Organisation des volumes sur un relief marqué afin de limiter l'étalement et l'impact visuel frontal du bâti
 - Une offre originale de logements comprenant des espaces semi privatifs et des prolongements extérieurs aux logements
 - Une grande perméabilité visuelle et une proximité des espaces de vie avec la nature environnante
- Prise en compte effective et adaptées des enjeux du développement durable dans ses 3 composantes fondamentales
- Favoriser les liaisons piétonnes et cyclables vers les équipements publics du centre village, les commerces et les services situés à proximité,
- Favoriser les qualités fonctionnelles et d'usage des espaces extérieurs

Un objectif important pour la COMMUNE DE BIOT est de créer une référence architecturale et urbaine, tant dans la démarche opérationnelle que dans la définition du programme et du projet. L'opération s'inscrit dans une logique de mixité sociale et fonctionnelle, tout en intégrant les principes du développement durable comme des bâtiments économes en énergie et les mobilités douces.

2/ Procédure de l'appel à candidatures

La COMMUNE DE BIOT a décidé par délibération n°2018/22/4-08 du Conseil Municipal du 22 février 2018, de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de l'attribution d'une concession d'aménagement pour la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur de Saint Eloi.

Par délibération n°2018/22/4-09 du 22 février 2018, le Conseil Municipal a approuvé la création de la commission communale relative la concession d'aménagement, a désigné Madame le Maire en qualité de personne habilitée à engager les discussions, signer la concession d'aménagement et saisir la commission à tout moment de la procédure, et a désigné les 5 membres titulaires et les 5 membres suppléants de la commission communale ;

- Le 18 avril 2018, la Commune a publié l'avis d'appel à candidature ;
- Le 24 mai 2018, 18 dossiers de candidature ont été déposés sur le profil d'acheteur et par courrier ;
- Le 26 juin 2018, la commission communale s'est réunie afin de désigner 4 candidats autorisés à déposer une offre ;
- Par décision municipale numéro DM/2018/019 du 13 juillet 2018, et au regard de l'avis motivé de la Commission communale, les 4 groupements ont été autorisés à remettre une offre ;
- Le 21 janvier 2019 les candidats ont remis leurs offres finales ;
- Après l'analyse des offres, la Commission Communale s'est réunie le 7 février 2019 puis de nouveau le 7 mars 2019 après dépôt des réponses complémentaires demandées.

A l'issue de la procédure, l'offre du groupement d'opérateurs représenté par BNP PARIBAS IMMOBILIER et composé notamment d'un bailleur social (UNICIL), associé à une équipe de conception (architectes — bureau d'études techniques - paysagiste) a été retenue par délibération n°2019/50/4-01 du Conseil municipal du 4 avril 2019, portant approbation du choix de l'équipe et approbation de la concession d'aménagement en vue de la réalisation du projet sur le secteur Saint Eloi.

3/ Signature de la concession d'aménagement

L'opération d'aménagement prévoit, outre la réalisation des équipements répondant aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, la réalisation de logements et d'un équipement public de type crèche, le tout représentant une surface de plancher totale de 9.100m² environ, décomposés comme suit :

- 130 logements pour une surface moyenne de 8.400 m² dont :
 - * 30 % de logements locatifs sociaux, dont 15 à 20 logements adaptés aux seniors, comprenant des espaces communs pouvant accueillir des services ou activités à destination des personnes hébergées sur place.
 - * 20% de logements en accession encadrée selon le dispositif précisé dans le Plan Local de l'Habitat de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS (CASA).
 - des logements destinés à l'accession libre
- 700 m² environ de surface de plancher destinés à la crèche publique pour une capacité de 40 berceaux environ, avec également les espaces extérieurs dédiés à l'équipement public. L'emplacement de cet équipement considéré comme un établissement recevant du public (ERP), devra respecter les prescriptions et les normes inscrites au PPRIF. L'établissement public devra privilégier un fonctionnement des accès des véhicules indépendant au secteur dédié au logement afin de limiter la nuisance du trafic aux heures de pointe et faciliter les entrées et sorties.
- Et la réalisation des infrastructures internes de desserte du site, des carrefours d'accès à l'opération depuis la Route Départementale n°4, des places de stationnement pour les logements (privés et visiteurs) et la crèche, l'aménagement des espaces extérieurs (jardins partagés...) et des espaces communs.

Le programme devra prévoir également tous les équipements, notamment en matière de stationnement nécessaire au projet, conformément au Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Ladite concession d'aménagement a été signée entre la COMMUNE DE BIOT et la société dénommée BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL le 3 mai 2019, transmis au représentant de l'Etat le 9 mai 2019.

Un exemplaire de ladite convention demeurera annexé aux présentes après mention.

4/ Signature de la convention de projet urbain partenarial

L'opération d'aménagement nécessitant la création d'équipements autres que ceux propres au projet, tels que mentionnés à l'article L332-15 du code de l'urbanisme, les parties se sont entendues à l'effet de conclure une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de partie de ces équipements.

En effet, la COMMUNE DE BIOT considère que la réalisation de cette opération de construction s'inscrit dans les objectifs poursuivis au travers de l'opération d'aménagement.

Dans ses conditions la COMMUNE DE BIOT, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et la société dénommée BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL, en sa qualité d'aménageur de l'opération en application de la concession d'aménagement susvisée, ont signé, le 3 mai 2019, ladite concession de projet urbain partenarial, prévoyant notamment les montants des participations de la Commune et les modalités de leurs versements.

Un exemplaire de ladite convention, transmis au représentant de l'Etat le 9 mai 2019, demeurera annexé aux présentes après mention.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu et arrêté la présente **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES** par le VENDEUR, au profit de l'ACQUEREUR sus-désigné, dans les conditions ci-après stipulées.

Etant ici précisé que l'EXPOSE fait partie intégrante de la promesse de vente.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Par ces présentes, le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux ses ayants-cause ou ayants-droit successifs, à quelque titre que ce soit, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière,

Vend, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à l'ACQUEREUR qui accepte sous les mêmes conditions suspensives, le bien désigné ci-dessous, avec tous immeubles par destination et tous droits y attachés.

1/ DESIGNATION ET CARACTERISTIQUES DES BIENS PROMIS

Les présentes portent un BIEN situé à BIOT (06410), sur laquelle existent à ce jour d'anciens bâtiments à usage d'habitation et de garage qui constituait la ferme St Eloi,

Figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	49	655 RTE DE VALBONNE	00 ha 82 a 34 ca
BE	50	655 RTE DE VALBONNE	00 ha 24 a 36 ca
BE	51	RTE DE VALBONNE	00 ha 58 a 05 ca
BE	52	475 RTE DE VALBONNE	00 ha 58 a 74 ca

Total surface : 02 ha 23 a 49 ca

Le tout tel que figuré sous couleur jaune au plan de situation qui demeurera annexé aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens immobiliers pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'information nécessaires à tous égards et ne pas en requérir plus ample désignation.

Ladite propriété sera désignée dans le corps de l'acte sous le vocable « L'IMMEUBLE » ou « LE BIEN », tels que ledit tènement existe, s'étend, se poursuit, limite et comporte avec toutes ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

Information sur les limites des BIENS

Le VENDEUR précise qu'aucun bornage n'a été effectué à ce jour mais qu'il en sera établi un après établissement de la division projetée.

Il reste expressément convenu, qu'en l'absence de régularisation de procès-verbal de bornage par un ou plusieurs propriétaires voisins, il ne pourra en aucun cas constituer un motif de non-réitération de l'acte authentique par l'ACQUEREUR, lequel fait son affaire personnelle de la réalisation du bornage contradictoire.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est convenu que l'ACQUEREUR pourra se substituer dans le bénéfice de la promesse, avant la réalisation de la vente, une société d'opération du groupe BNP PARIBAS IMMOBILIER ayant répondu à l'appel à projet et désigné Lauréat, à condition de demeurer solidaire du substitué pour le paiement du prix, des frais, de l'indemnité d'immobilisation et pour l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge aux termes de la promesse, et ce, jusqu'à la réalisation de la vente.

EFFET RELATIF

La Commune est propriétaire des biens objet des présentes pour en avoir fait l'acquisition :

- Concernant les parcelles cadastrées section BE numéros 49, 50 et 51

Aux termes d'un acte administratif en date du 12 février 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{ER}, le 2 mars 1998, volume 1998P n°1938

- Concernant la parcelle cadastrée section BE numéro 52

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard LIOT, notaire à VIDAUBAN, en date du 7 mars 2003, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{ER}, le 14 mars 2003, volume 2003P n°3395 (avec la parcelle cadastrée section BE numéro 53, non comprise aux présentes.)

Le VENDEUR s'oblige à justifier à l'ACQUEREUR de l'origine de propriété incommutable remontant à un titre translatif et sur une période d'au moins 30 ans.

La réunion des justifications correspondantes (copies des titres notariés ou des décisions judiciaires, états hypothécaires, relevés de formalités) sera opérée à la diligence et aux frais du VENDEUR.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le VENDEUR déclare :

- que l'IMMEUBLE, objet des présentes, n'est grevé d'aucune charge hypothécaire,
- et qu'il n'existe de son chef et de celui des précédents propriétaires aucune transcription ou publication de nature à empêcher le transfert incommutable du droit de propriété.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour. A ce sujet, le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE, objet des présentes est actuellement occupé par l'association des traditions biotoises qui y stocke du matériel.

Le VENDEUR s'oblige à rendre l'IMMEUBLE libre de toute location, occupation ou encombrement quelconque, au jour de la signature de l'acte constatant la réalisation la présente promesse, ce qui constitue une condition essentielle et déterminante pour l'ACQUEREUR.

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition par la commune du BIEN n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, ainsi déclaré par Monsieur le Maire, comparant aux présentes. Le BIEN fait en conséquence partie du domaine privé de la commune.

SERVITUDES DE DROIT PRIVÉ

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR qui déclare à ce sujet :

- qu'il n'en a créé aucune ;
- et qu'à sa connaissance, il n'existe sur ce BIEN aucune servitude, privée ou d'urbanisme, non mentionnée aux présentes, de nature à déprécier les biens objets des présentes, ou à restreindre notablement leur usage, comme à générer des charges, à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux,

Et des servitudes d'utilité publique résultant du Plan Local d'Urbanisme que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître dans le cadre de l'appel à candidatures.

Toutefois, il est ici précisé que la Commune souhaite conserver un droit de passage sur le tènement vendu, permettant le passage entre l'extrémité du chemin DURBEC, au Sud, et la Route Départementale 4, au Nord.

L'ACQUEREUR n'y est pas opposé si ledit passage n'est pas de nature à gêner ou empêcher la construction de l'ensemble immobilier conformément au projet retenu par les parties. L'ACQUEREUR proposera à la Commune un passage sur les voiries qui seront réalisées dans le cadre du permis de construire et une convention de servitude pourra être régularisée à cet effet, le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

Réciproquement, le VENDEUR s'engage à consentir à l'ACQUEREUR un droit de passage sur le tènement restant sa propriété, à l'endroit le moins dommageable, permettant de rejoindre le chemin DURBEC, à pieds et pour le passage des véhicules de service et de secours uniquement, pour les besoins du programme projeté.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION - REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollution a été établi en date du 27 juin 2019, dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention.

Il en résulte que la propriété est située :

- dans le périmètre de plan de prévention des risques naturels approuvé concernant les feux de forêt (zone BLEUE B1a)
- dans le périmètre de plan de prévention des risques naturels approuvé concernant les inondations (hors périmètre)

Informations portées à connaissance :

- PAC inondation : hors périmètre
- PAC Terrain : propriété située en partie en zone non exposée et en partie en zone d'aléa limité de glissement et de ravinement

- Zone de sismicité

Une zone de sismicité a été définie par décret en Conseil d'Etat en zone de sismicité 3 (modérée)

- Radon :

Il est ici précisé que la Commune de BIOT est située dans une zone à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments (zone 2)

- Information relative à la pollution des sols : La commune n'a pas fait l'objet d'un arrêté relatif à l'information des sols (SIS).

L'ACQUEREUR déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet de la vente à l'intérieur de ce plan de protection.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

Il en fait son affaire personnelle.

Déclarations du VENDEUR

Le VENDEUR déclare que :

- à sa connaissance, les BIENS n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement d'un sinistre ayant affecté le terrain d'assiette de l'opération ou les biens s'y trouvant édifiés et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est 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.

L'aléa le concernant est un **aléa moyen**

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article L125-7 du Code de l'environnement, issu de la Loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014, ci-après relatées : « Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer.

L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Il est ici précisé que le tènement objet des présentes n'est pas situé en secteur d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé.

Par ailleurs, le notaire soussigné informe également les parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées et demeureront annexées aux présentes après mention :

- 1°) La consultation de la Base des Installations Classées,
- 2°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
- 3°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
- 4°) le descriptif GEORISQUES.

ABSENCE D'UN APPAREIL CONTENANT DU PYRALENE

Déclaration sur les polychlorobiphényles et polychloroterphényles

Rappel des textes

Les Parties se reconnaissent informées des dispositions de l'article 6 du décret n°87-59 du 2 février 1987 relatif à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination des polychlorobiphényles (PCB) et polychloroterphényles (PCT) dans sa rédaction résultant du décret numéro 2001-63 du 18 janvier 2001 aux termes desquelles :

- Dans le cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 décimètres cubes de PCB et quel qu'en soit l'usage public ou privé, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur.

En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil, et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse,

- En cas de mise à l'arrêt définitif d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire éliminer cet appareil,

- Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être éliminé.

Application aux Biens

Le VENDEUR déclare d'une part qu'en ce qui le concerne depuis son acquisition et d'autre part qu'à sa connaissance pour la période antérieure à l'acquisition par cette dernière, il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchet ou PCB ou PCT (polychlorobiphényles et polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

(Handwritten signatures and initials)

A ce sujet, le VENDEUR déclare et garantit que le bien, objet des présentes, ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure administrative relative à la présence éventuelle de site ou de vestige archéologique et qu'aucune procédure de classement n'est en cours d'établissement, et qu'à sa connaissance aucune procédure de classement n'interviendra pendant la durée de la promesse.

En outre le VENDEUR déclare qu'il n'a jamais été sollicité par les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC...) pour la réalisation de fouilles ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni été notifié de prescriptions sur la réalisation du diagnostic archéologique issu des dispositions de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, de son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002, et de tous textes subséquents.

DECLARATIONS DU VENDEUR CONCERNANT LE BIEN

Le VENDEUR s'oblige à conserver l'immeuble dans son état actuel jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR déclare en outre :

- Que l'immeuble ne fait l'objet d'aucun litige ni procédure de quelque nature que ce soit (résolution, expropriation ou autre) relatif aux Biens Promis avec quelque tiers que ce soit, successible de restreindre le droit d'en disposer ;
- que l'immeuble, objet de la présente promesse de vente, est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque et de commandement de saisie.
- Qu'il n'est pas source d'un trouble anormal de voisinage et n'en subit aucun ;
- Qu'il n'existe sur le BIEN aucune antenne de téléphonie mobile ni aucun contrat relatif à l'implantation d'une telle antenne ;
- Qu'il n'existe sur le BIEN aucun contrat d'affichage ;
- Qu'il ne lui est attaché aucun contrat de travail devant être repris par l'ACQUEREUR en vertu de l'article L1224-1 du code du travail ;
- Qu'il ne lui est attaché aucun contrat de maintenance, entretien ou gestion devant être repris par l'ACQUEREUR ;
- Qu'il n'est pas la source de dommages au sens de l'article 1242 du code civil alinéa 1.

Pendant toute la durée de la présente promesse de vente, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel, ni charge quelconque sur les biens dont s'agit et il s'interdit de l'aliéner à une autre personne que l'ACQUEREUR quels que soient les avantages qu'il pourrait en tirer.

2/ CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse synallagmatique est soumise aux conditions suspensives qui sont ci-après stipulées.

Dispositions préliminaires

Préalablement à l'énoncé des conditions suspensives, il est formellement arrêté ce qui suit :

Les conditions suspensives sont toutes stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, à l'exception de la condition suspensive concernant la purge des droits de préemption ou de préférence, qui s'impose aux deux parties.

Par dérogation à l'article 1304 du code civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Les conditions suspensives devront avoir été réalisées **au plus tard dans le délai de réalisation des présentes**, sauf délai spécifique de réalisation, éventuellement prorogé.



Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes l'ACQUEREUR pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date prévue ci-après pour la signature de l'acte authentique de vente, même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date.

Conditions suspensives

1. - Purge des droits de préemption ou de préférence pouvant exister.

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de la renonciation par son bénéficiaire à tout droit de préemption, de préférence ou de priorité.

Dans le cas où tout bénéficiaire d'un tel droit de préemption ou de préférence notifierait sa décision de l'exercer, les présentes se trouveront de ce seul fait et de plein droit frappé de caducité et nulles et de nul effet.

Les parties conviennent que la purge de tout droit de préemption ou de préférence sera diligentée par l'entremise du notaire soussigné, qu'elles habiliteront irrévocablement à cet effet.

La réponse des titulaires de ces droits sera portée à la connaissance du notaire soussigné, ci-après désigné pour recevoir l'acte authentique constatant la réalisation de la présente promesse, à charge par ce dernier d'en informer le VENDEUR.

Il est ici précisé à toutes fins utiles qu'il n'y aura pas lieu de procéder à la notification du droit de préemption urbain, le bénéficiaire étant le VENDEUR (sauf arrêté de carence).

2. - Inexistence d'inscription hypothécaire

La présente promesse de vente est consentie sous la condition suspensive que le renseignement hypothécaire urgent hors formalité qui sera requis relativement à l'immeuble objet des présentes, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, ne révèle aucune inscription, transcription ou mention, pouvant porter atteinte à la libre disposition du bien objet des présentes et dont l'engagement de mainlevée ne pourrait être obtenu.

3. - Modification du Plan Local d'Urbanisme

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que la modification du plan local d'urbanisme, approuvée le 27 juin 2019, permette l'édification du projet envisagé par l'ACQUEREUR tel que défini dans la convention de concession susvisée et soit devenue définitive en l'absence de recours **avant la délivrance du permis de construire.**

La COMMUNE s'engage à initier la procédure sans délai, afin que ladite modification soit devenue définitive et exécutoire au plus tard au jour du dépôt de la demande de permis de construire.

4. - Obtention d'un arrêté de permis de construire exprès, valant permis de démolir, devenu définitif

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire exprès, conformément à l'article R431-24 du code de l'urbanisme, valant également permis de démolir, devenu définitif par l'absence recours gracieux, contentieux, de déféré préfectoral ou de retrait administratif dans les délais légaux, **au plus tard le 30 avril 2020**, éventuellement prorogée comme indiqué ci-après, portant sur les parcelles objet de la présente promesse, et permettant la construction d'un ensemble immobilier tel que défini dans la convention de concession susvisée, savoir :

R

A

29

La réalisation de logements et d'un équipement public de type crèche, le tout représentant une surface de plancher totale de 9.100m² environ, décomposés comme suit :

- 130 logements pour une surface moyenne de 8.400 m² dont :
 - * 30 % de logements locatifs sociaux, dont 15 à 20 logements adaptés aux seniors, comprenant des espaces communs pouvant accueillir des services ou activités à destination des personnes hébergées sur place ;
 - * 20% de logements en accession encadrée selon le dispositif précisé dans le Plan Local de l'Habitat de la CASA ;
 - des logements destinés à l'accession libre
- 700 m² environ de surface de plancher destinés à la crèche publique pour une capacité de 40 berceaux environ, avec également les espaces extérieurs dédiés à l'équipement public.

• Et la réalisation des infrastructures internes de desserte du site, des carrefours d'accès à l'opération depuis la Route Départementale n°4, des places de stationnement pour les logements (privés et visiteurs) et la crèche, l'aménagement des espaces extérieurs (jardins partagés...) et des espaces communs.

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les prescriptions afin d'obtenir les certifications et labels suivants :

- Quartiers Durables Méditerranées (QDM)
- Bâtiments Durables Méditerranées (BDM) – niveau Argent minimum
- Certification NF HABITAT HQE et Label RT 2012-10% instruite et délivrés par CERQUAL.

Mandat :

Le VENDEUR donne mandat à l'ACQUEREUR, qui accepte, d'effectuer à ses seuls frais, toutes les démarches et études nécessaires à l'effet de déposer dossier, toutes pièces complémentaires et d'obtenir le ou les permis nécessaires permettant la réalisation du projet de construction précité, et plus généralement à l'effet d'obtenir toute autorisation nécessaire à la réalisation dudit projet, en respectant notamment les conditions ci-après définies.

Dépôt de la demande de permis :

La demande de permis de construire pourra être déposée une fois la modification du plan local d'urbanisme définitivement adoptée, soit au plus tard le **31 juillet 2019** ;

Toutefois, l'ACQUEREUR s'engage à élaborer la demande de permis de construire sans attendre et en concertation avec les services de la mairie, de sorte que le dossier soit déposé dès le PLU définitivement adopté.

Etant ici précisé que si, à cette date, l'ACQUEREUR ne disposait pas des conclusions de l'étude d'impact qui sera diligentée par les services compétents conformément à l'article R122-2 du code de l'Environnement, la demande de permis de construire devra être par la suite complétée desdites conclusions dès réception.

L'ACQUEREUR devra justifier auprès du VENDEUR du dépôt dudit dossier de demande de permis de construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, dont la copie devra être adressée par recommandée avec avis de réception au VENDEUR dans les 10 jours de sa délivrance.

Les autorisations données à l'ACQUEREUR dans le cadre du dépôt de demande de permis de construire sont indiquées ci-après à l'article « AUTORISATIONS ».

Dans le cadre de l'obtention dudit permis, il est ici expressément convenu que l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR concernant :

- la réalisation de l'étude d'impact nécessaire à l'instruction du permis de construire ;
- les prescriptions pouvant découler de l'application de la Loi sur l'eau (article L. 211-1 à L. 217-1 du Code de l'environnement) ;
- l'état du sol ou du sous-sol, du traitement de l'éventuelle pollution pouvant être révélée et des fondations spéciales éventuellement nécessaires ;
- l'état des immeubles à démolir et de l'établissement des diagnostics relatifs à l'éventuelle présence d'amiante, de termites ou de plomb ;
- les prescriptions pouvant découler de la prescription d'un diagnostic archéologique ou de la réalisation de fouilles,

Etant ici précisé que le permis de construire sera considéré comme obtenu et définitif que s'il peut effectivement être mis en œuvre, tant techniquement que financièrement, sans que les résultats de ces études, sondages, recherches, ou que l'application d'autres législations que celle applicable à la délivrance du permis de construire n'entraînent un surcoût de nature à bouleverser l'économie générale du projet tel que défini dans la convention de concession, ou rendant la réalisation du projet beaucoup plus lointaine.

L'ACQUEREUR s'engage à faire toutes diligences afin d'obtenir les autorisations et études nécessaires pour l'obtention et la mise en œuvre du permis de construire au plus tard le 31 juillet 2019.

Ensuite, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

1/ - Si l'arrêté de permis est délivré au plus tard le **31 janvier 2020** l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le terrain dans les meilleurs délais et à en justifier 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'ACQUEREUR devra, en conséquence, faire constater cet affichage à ses frais, par exploit d'huissier, au moins à deux reprises.

Il est ici rappelé que 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.

2/ - Si, au **30 avril 2020**, le dossier de demande de permis de construire devait toujours être en cours d'instruction, **le délai de réalisation sera prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une décision de l'autorité compétente (délivrance d'un permis ou refus de permis, tacite ou exprès) ainsi que jusqu'à l'expiration des délais de recours (gracieux, contentieux et hiérarchique, de déféré préfectoral) et retrait ;**

3/ - Si les délais de recours gracieux, contentieux et hiérarchique, de déféré préfectoral ou encore de retrait n'étaient pas terminés à la date prévue pour la réalisation des présentes, les parties décident d'ores et déjà **de proroger les délais de réalisation des présentes jusqu'à l'expiration desdits délais ;**

4/ - Si le permis était délivré mais faisait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux, de déféré préfectoral ou de décision de retrait contre l'autorisation d'urbanisme délivrée dans les délais légaux, les parties ont d'ores et déjà convenu entre elles que le délai de réalisation des présentes, **sera prorogé de six (6) mois, soit jusqu'au 30 octobre 2020**

Si aux termes de ladite prorogation de six (6) mois, les recours et/ou retrait n'étaient pas levés, les présentes seraient une nouvelle fois prorogées pour une durée de **2 (deux) mois supplémentaires, soit jusqu'au 30 décembre 2020** pendant lesquelles les parties se rapprocheront pour convenir ensemble de la suite à donner.

A défaut d'accord intervenu entre les parties à l'issue des prorogations ci-dessus convenues, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sauf si l'ACQUEREUR décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant son affaire personnelle desdits recours ou retrait.

5/ - Si le permis a été obtenu et n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait **le 30 avril 2020** la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

6/ - Enfin, si le permis de construire, déposé conformément au projet ci-dessus défini par l'ACQUEREUR, était refusé, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée, sauf si l'ACQUEREUR décidait de renoncer à la présente condition suspensive.

Tous les frais (notamment d'architecte, d'études, et autres) liés au dépôt et à l'obtention du permis de construire seront supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige. L'ACQUEREUR supportera également toutes les taxes liées au permis de construire, à l'exception de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions de la convention de projet urbain partenarial

L'ACQUEREUR s'engage d'une manière générale à informer le VENDEUR et l'aménageur de toute difficulté, s'il y a lieu, dans l'instruction des permis et de tout éventuel recours contre lesdits permis dans le délai **d'un mois** où il en aura connaissance.

Le VENDEUR, quant à lui, s'engage à fournir toutes informations utiles dans le cadre du dossier de demande de permis de construire déposé par l'ACQUEREUR, concernant l'opération de l'ensemble immobilier, dans le souci de respecter les délais ci-dessus visés.

Non réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives prévues ci-dessus l'ont été dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR qui par voie de conséquence pourra y renoncer si bon lui semble, à l'exception des conditions figurant sous le paragraphe 1, se réservant la possibilité d'acquérir les biens ci-dessus quand bien même lesdites conditions suspensives ou seulement l'une d'elles ne seraient pas réalisées.

Toutefois, si l'ACQUEREUR ne remplissait pas l'une quelconque des obligations lui incombant au titre des présentes ayant par son fait empêché la réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, celle-ci serait alors réputée réalisée en application de l'article 1304-3 du Code Civil.

En cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives avant la date de réitération de la présente promesse de vente, éventuellement prorogée dans les conditions ci-dessus visées au chapitre "Conditions Suspensives", et sauf à l'ACQUEREUR d'avoir renoncé à leur bénéfice, l'engagement du VENDEUR deviendra caduc, et les parties retrouveront leur entière liberté.

AUTORISATIONS

1 - sondages

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, sous réserve de l'information préalable du VENDEUR prévenu **48h à l'avance**, afin de planifier les opérations à effectuer et à charge pour l'ACQUEREUR de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

A cet effet, le VENDEUR s'engage à remettre à l'ACQUEREUR les plans des réseaux existants qui ont ou auront pu être identifiés sur sa propriété lors d'étude antérieures.

2 – autorisations administratives - affichages

Le VENDEUR autorise également dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées afin d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme, d'autorisation de défrichement ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

Aux fins ci-dessus énoncées, le VENDEUR donne expressément au à l'ACQUEREUR toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Le VENDEUR autorise également l'ACQUEREUR à pénétrer sur le terrain sans délai afin de procéder à l'affichage du permis de construire une fois celui-ci obtenu, ainsi que des éventuels permis modificatifs, sur la propriété objet des présentes.

L'emplacement sera déterminé en concertation avec le VENDEUR, étant ici précisé que l'affichage ne pourra être différé que pour des raisons impératives de sécurité afin de ne pas retarder l'affichage, point de départ du délai de recours des tiers.

3 – Panneaux d'affichage / bulle de vente

Le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à implanter, pour les besoins de sa commercialisation des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente, sur l'IMMEUBLE.

L'ACQUEREUR, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le VENDEUR, **au moins 8 jours à l'avance**, en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site (plan/croquis/coupes/dimensionnement...), étant entendu que les installations ne pourront être différées que pour des raisons de sécurité.

Dans ce cas, l'ACQUEREUR devra garantir le VENDEUR de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Conditions communes aux autorisations accordées par le VENDEUR

Pour pénétrer sur les lieux, l'ACQUEREUR devra respecter les préavis ci-dessus, sauf pour ce qui concerne l'affichage du permis de construire, qui pourra être effectuée sans délai.

Les autorisations qui précèdent sont conférées à l'ACQUEREUR à la condition expresse qu'il demeure responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de leur exercice (et pour lesquels il devra contracter toutes assurances) sans que le VENDEUR ou l'aménageur ne puissent être recherchés ni inquiétés.

En cas de non-réalisation de la vente, l'ACQUEREUR sera tenu de remettre les lieux en l'état.

3/ CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, sera conclue aux conditions générales ci-après :

- L'ACQUEREUR prendra l'IMMEUBLE objet des présentes dans son état au jour de chacune de ses entrées en jouissance, sans garantie du VENDEUR, en raison du bon ou mauvais état du sol, du sous-sol, vices de toute nature, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance.

Le VENDEUR s'interdit de modifier l'état tant matériel que juridique du terrain, à l'exception des démolitions de tous les bâtiments existants ou démontages des installations présentes sur le terrain devant être effectuées par lui préalablement à la signature de l'acte définitif, le cas échéant.



- L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle des servitudes administratives et de droit privé indiquées aux présentes ; toutefois le VENDEUR supportera les conséquences des servitudes non déclarées.

- L'ACQUEREUR acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien peut ou pourra être assujéti, savoir tous impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble. Pour l'année pendant laquelle interviendra l'entrée en jouissance, il est convenu que, concernant la TAXE FONCIERE, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance. Le nouveau propriétaire supportera la part de Taxe Foncière postérieure à cette date, et la versera, directement, à l'ancien propriétaire.

- L'ACQUEREUR ne sera tenu d'aucun contrat quelconque souscrit par le VENDEUR, lequel sera tenu de les résilier et supportera les frais éventuels de ces résiliations, en ce compris les polices d'assurance. Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-10 du Code des Assurances, l'ACQUEREUR souscrira, auprès de la compagnie de son choix, une police d'assurance multirisques garantissant les BIENS objet des présentes, à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, et le VENDEUR résiliera son contrat d'assurance à la date d'entrée en jouissance.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix **HORS TAXES** de

Audit prix, il y a lieu d'ajouter la valeur ajoutée sur la marge.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur marge estimée à ce jour par le VENDEUR s'élève à

De sorte que le prix **TOUTES TAXES COMPRISES** s'élève à

Il est ici précisé :

- Que le montant de la TVA sur marge a été établi par le cabinet SEMAPHORE aux termes d'une note du 22 juillet 2019 dont le projet est ci-annexé ;
- Que le calcul devra être affiné pour tenir compte des frais d'acquisition acquittés par la Commune ;
- Que la Commune de BIOT s'oblige à transmettre à la société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL une attestation définitive dès qu'elle aura été établie par le cabinet SEMAPHORE
- Que les parties demandent au notaire soussigné de bien vouloir procéder à la régularisation du présent acte connaissance prise de cette situation.

Etant entendu que toute variation du taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (actuellement au taux de 20%) avant la réalisation des présentes sera supportée par l'ACQUEREUR ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUEREUR, 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 en la comptabilité du Notaire soussigné, chargé de rédiger l'acte de vente.

En outre, sont ici rappelées les dispositions de la convention de concession d'aménagement ci-dessus visée en l'exposé qui précède, littéralement rapportées, indiquant les obligations mises à la charge de l'ACQUEREUR :

« ...

ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES

13.1. Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la concession et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, constitueront des biens de retour qui appartiendront à la Collectivité au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviendront de plein droit dès leur achèvement

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur devra inviter la Collectivité à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer.

La Collectivité ne pourra refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais pourra, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés.

En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

13.2 L'Aménageur aura l'obligation de faire préparer et de présenter à la signature de la Collectivité un acte authentique constatant le transfert de propriété, notamment du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers, et autres équipements. La Collectivité veillera à la finalisation de la procédure de transfert de propriété.

13.3 L'achèvement sera réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique sera, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournira à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils auront été exécutés, y compris sur support numérique, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

13.4 A la remise des ouvrages au Concédant ou à une autre collectivité compétente, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité :

a) Identification de l'ouvrage

b) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions déterminés directement ou par ratio, coût de mise en état des sols (démolition) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis, coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés aux travaux (maîtrise d'œuvre, SPS bureau de contrôle...),

- Autres charges indirectes honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

... »

En conséquence, à titre de charge augmentative du prix de vente, l'ACQUEREUR s'engage expressément à remettre au VENDEUR lesdits ouvrages et aménagements, tels que définis dans l'offre définitive faite par l'ACQUEREUR, ainsi qu'aux termes des conventions de concession d'aménagement et du projet urbain partenarial, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes après mention, et dont le coût à charge de l'ACQUEREUR est évalué globalement à

HORS

TAXES.

Etant ici précisé que ce montant est indiqué à titre prévisionnel, l'ACQUEREUR faisant son affaire personnelle du coût réel de leur réalisation.

La participation de la COMMUNE est quant à elle définitivement fixée à UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (1.253.650,00 €) hors taxes, sauf indexation prévue aux termes de la convention de projet urbain partenarial, laquelle prévoit également les modalités de son versement.

Les ouvrages et aménagements remis pourront être constitués de volumes immobiliers, pour le cas où, en raison de l'imbrication des différents bâtiments et aménagements publics et privés, une division volumétrique serait rendue nécessaire.

Avertissement

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

AVIS DES DOMAINES

Les terrains présentement promis ont fait l'objet d'un avis du Service des Domaines délivré sous le numéro 2017-018V1909 le 14 février 2018, prorogé le 29 avril 2019, dont la copie demeurera annexée aux présentes après mention.

DEPOT DE GARANTIE – CAUTION BANCAIRE

En considération de l'engagement du VENDEUR, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la vente par le seul fait de l'ACQUEREUR, toutes conditions essentielles et déterminantes et conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, dans le délai ci-dessus fixé, 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 du dépôt de garantie à la somme de

représentant 5 % du prix d'acquisition hors taxes.

Le versement du dépôt de garantie du au VENDEUR par l'ACQUEREUR au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de **soixante (60) jours** à compter de la signature des présentes entre les mains du notaire soussigné, pour le compte du VENDEUR, d'un engagement de caution du groupe BNP PARIBAS, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au VENDEUR en cas de défaillance de l'ACQUEREUR ledit dépôt de garantie à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la **date du 30 décembre 2020** par le VENDEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

Le sort du dépôt de garantie sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées s'il venait à être versé aux lieux et place de l'engagement de cautionnement :

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

- il sera restituée purement et simplement à l'ACQUEREUR dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives, ou de conditions essentielles et déterminantes sus-énoncées et auxquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas renoncé, comme en cas de non-réalisation du fait du VENDEUR.

- il sera versée au VENDEUR, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par l'ACQUEREUR ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives et conditions essentielles et déterminantes ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre du dépôt de garantie ou l'engagement de caution bancaire dont il est question ne serait pas versé ou remis au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et chacune des parties reprendra son entière liberté sans indemnité de part ni d'autre, ce qui est expressément accepté par le VENDEUR.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions essentielles et déterminantes et conditions suspensives stipulées aux présentes, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 30 avril 2020** sauf prorogations ci-dessus convenues.

L'acte sera reçu par le ministère de Maître Frédéric GOIRAN, notaire à CANNES (06400), 21, rue d'Antibes, avec la participation de Maître Christophe MONNIER, notaire à SAINT LAURENT DU VAR (06700), 11, avenue des Pignatières, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement bancaire en la comptabilité du notaire rédacteur.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 1 - 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 ;
- 2 - 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.

Il est précisé que les conditions essentielles et déterminantes et conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder **1 mois**

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois à compter de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la clause pénale stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'ACQUEREUR par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées à savoir le versement de l'indemnité d'immobilisation au VENDEUR ci-après visée.

RECAPITULATIF DES DELAIS

Pour information, il est ci-dessous rappelé les principaux délais dont il est fait mention aux termes des présentes :

Remise de la caution bancaire garantissant le paiement du dépôt de garantie	Dans les 60 jours à compter des présentes, soit le 16 septembre 2019 au plus tard
Modification du PLU	31 juillet 2019 au plus tard
Dépôt du dossier de permis de construire	31 juillet 2019 au plus tard
Obtention du permis de construire	31 janvier 2020 au plus tard
Obtention du permis de construire purgé de tout recours et retrait	30 avril 2020 au plus tard
Autres conditions suspensives	30 avril 2020 au plus tard
Date de signature de l'acte de vente	30 avril 2020 au plus tard
Prorogation des délais pour l'obtention d'un permis de construire définitif	6 mois soit le 30 octobre 2020
Date de validité de la caution bancaire	30 décembre 2020

RECAPITULATIF DES ANNEXES

Pour information, il est ci-dessous rappelé les documents annexés aux présentes :

Pouvoirs BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL
 Délibération du conseil municipal
 Concession d'aménagement
 Projet urbain partenarial
 Plan de situation
 Etat des risques et pollutions
 Relevé BASIAS
 Relevé BASOL
 Relevé ICPE
 Descriptif Géorisques
 Note du 22 juillet 2019 du cabinet SEMAPHORE
 Avis des Domaines n°2017-018/1909

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 :

(Handwritten signatures)

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

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

CERTIFICATION D'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 sur vingt-trois pages

Comprenant

- renvoi approuvé : ✓
- blanc barré : ✓
- ligne entière rayée : ✓
- nombre rayé : ✓
- mot rayé : ✓

Paraphes

22 22 22

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

(Handwritten signatures and initials)

