



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 18 février 2016

DÉLIBÉRATION

N° 15 - 18.02.2016

En exercice....26
Présents.....22
Votants.....26
Abstention.....0

**SERVICES TECHNIQUES
15. ETUDES ET TRAVAUX
OPÉRATION DE LOGEMENTS – AVENUE DES CORSAIRES À
SAINT MARTIN DE RÉ
Signature d'un bail à construction avec IMMOBILIERE 3 F**

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
Le 18 février,

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué le 12 février 2016, s'est réuni en séance ordinaire à la Communauté de Communes de l'Île de Ré, salle Communautaire, sous la présidence de Monsieur Lionel QUILLET.

Délégués titulaires présents :

Ars en Ré : M. Jean-Louis OLIVIER, Mme Ghislaine DOEUFF,
Le Bois-Plage : M. Jean-Pierre GAILLARD, M. Gérard JUIN,
La Couarde sur Mer : M. Patrick RAYTON, Mme Béatrice TURBE,
La Flotte : M. Léon GENDRE, Mme Isabelle Masion-TIVENIN,
Loix : M. Lionel QUILLET, M. Frédéric GUERLAIN,
Les Portes en Ré : M. Michel AUCLAIR, M. Michel OGER,
Rivedoux Plage : M. Patrice RAFFARIN, Mme Marie-Noëlle BINET, M. Didier BOUYER,
St. Clément des Baleines M. Gilles DUVAL, M. Jean-Jacques BLANC,
Ste Marie de Ré : Mme Gisèle VERGNON, M. Yann MAITRE,
St. Martin de Ré : M. Patrice DECHELETTE, Mme ZELY-TORDJMANN, M. Henry-Paul JAFFARD.

Délégués titulaires absents et excusés :

Mme Marlyse PALITO (donne pouvoir à M. Jean-Pierre GAILLARD), M. Jean-Paul HERAUDEAU (donne pouvoir à M. Jean-Louis OLIVIER), Mme Isabelle RONTE (donne pouvoir à Mme Gisèle Vergnon), M. Francis Villedieu (donne pouvoir à M. Lionel QUILLET).

Secrétaire de séance : Mme Isabelle Masion-TIVENIN.

* * * * *

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 18 février 2016

DÉLIBÉRATION

N° 15 - 18.02.2016

En exercice.....26
Présents.....22
Votants.....26
Abstention.....0

**SERVICES TECHNIQUES
15. ETUDES ET TRAVAUX
OPÉRATION DE LOGEMENTS – AVENUE DES CORSAIRES À
SAINT MARTIN DE RÉ
Signature d'un bail à construction avec IMMOBILIERE 3 F**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5211-9,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L. 251-1,

Vu le Budget Primitif du Budget principal voté par le Conseil Communautaire du 9 avril 2015,

Vu les statuts de la Communauté de Communes de l'Ile de Ré, et notamment l'alinéa 1 du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 portant sur la politique du logement social d'intérêt communautaire,

Vu la définition de l'intérêt communautaire et notamment l'alinéa 1 du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 portant sur l'acquisition, la rénovation, la construction, l'aménagement et la participation pour tous les logements locatifs sociaux par portage foncier et/ou par participation financière pour les opérations d'au moins 20 logements,

Vu la délibération n°1.8 du 25 février 2010, relative à la signature d'une convention-cadre avec l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes (EPF PC),

Vu la délibération n°1.11 du 25 février 2010, relative à la signature d'une convention projet avec l'EPF PC,

Vu la délibération n°151 du 25 octobre 2012, relative au projet de mise à bail après désamiantage et déconstruction du site de l'ancienne maison de retraite,

Vu la délibération n°230 du 7 novembre 2013 relative à la validation du projet de convention de mise à bail dans le cadre de l'opération de construction de 63 logements locatifs sociaux,

Vu la délibération n°145 du 18 décembre 2014, relative à la signature d'une promesse de bail à construction avec Immobilière 3F,

Vu la convention préalable à une promesse de bail portant sur la construction de 63 logements locatifs sociaux signée en date du 20 novembre 2013,

Vu l'avis favorable du Bureau du 8 février 2016,

Considérant que le 25 février 2010, la Communauté de Communes de l'Ile de Ré a signé une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC), dans la perspective d'acquérir le site de l'ancienne maison de retraite de Saint Martin de Ré, situé avenue des Corsaires sur la commune de Saint Martin de Ré,

Considérant qu'en contrepartie de l'acquisition de l'unité foncière d'une superficie de 1,152 ha, par l'EPF Poitou-Charentes, la Communauté de Communes de l'Ile de Ré s'est engagée à faire réaliser 63 logements à loyers maîtrisés,

AP. PREFECTURE
017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

Considérant que les agréments ont été attribués par la Préfecture et que le permis a été délivré par la commune de Saint Martin,

Considérant que la Communauté de Communes de l'Île de Ré conserve une parcelle de 1 002 m², située à l'angle de l'Avenue des Corsaires et du Chemin rural,

Considérant que le projet de bail prévoit la réalisation de 63 logements sur l'emprise mise à bail (plan en annexe du bail), ainsi répartis :

- 2 studios, tous en PLAI,
- 15 logements type 2, dont 7 PLAI et 8 PLUS,
- 28 logements type 3, dont 7 PLAI, 18 PLUS et 3 PLS,
- 14 logements type 4, dont 1 PLAI, 9 PLUS et 4 PLS,
- 4 logements type 5, tous en PLUS.

Considérant que le projet de bail prévoit plus précisément que 38 logements (4 PLAI, 7 PLS et 27 PLUS) soient réservés par la Communauté de Communes de l'Île de Ré au titre de la garantie d'emprunt, et au titre de la contrepartie du foncier et de la participation financière,

Considérant qu'Immobilière 3F doit, en outre, aménager les espaces publics qui se composent :

- des voiries, des querreux, des cheminements piétons, des espaces verts et espaces de stationnement dont une partie sera rétrocédée par la Communauté de Communes de l'Île de Ré à la commune de Saint Martin de Ré et le reste géré par I3F dans le cadre du bail,
- des réseaux (adduction d'eau potable, eaux usées, eaux pluviales) qui seront rétrocédés aux concessionnaires par le maître d'ouvrage des travaux, à l'exception du réseau d'électrification rurale et de l'éclairage extérieur qui seront réalisés par le Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural après conventionnement avec la Communauté de Communes et le réseau de chaleur de la chaudière bois qui restera propriété d'I3F.

Considérant, le paiement d'un loyer annuel de 50 000 € versé en une fois,

Considérant le projet de bail à construction d'une durée de 60 ans à l'issue duquel :

- soit l'ensemble des logements et abords privatifs devront être restitués à la Communauté de Communes de l'Île de Ré en parfait état d'entretien après l'établissement d'un état des lieux contradictoire tenant compte de la vétusté et de l'usure normale, et le cas échéant, l'exécution de travaux de remise en état,
- soit en cas d'accord entre les parties, la Communauté de Communes de l'Île de Ré pourra convier I3F, dans un nouveau bail.

Considérant l'inscription des crédits au Budget Primitif 2015 et l'inscription des restes à réaliser au Budget Primitif 2016,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- **d'autoriser Monsieur le Président à signer le bail à construction, dont le projet est joint en annexe de la présente délibération, avec le bailleur Immobilière 3F et tout document afférent à ce dossier,**
- **de prévoir l'inscription des crédits nécessaires au Budget Primitif du Budget Principal 2016.**

Affichée le :
Le Président

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

017-24100450
016-216 02 2015-DE
Reçu le 19/02/2016

L'AN
LE

A PARIS (8ème arrondissement), 164, rue du Faubourg Saint-Honoré, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pierre MOLINIÉ, Notaire Associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée «Yves CRUNELLE, Didier MARIE, Pierre MOLINIE et Laurène CHAPUIS, Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8ème arrondissement), 164, rue du Faubourg Saint-Honoré,

Avec la participation de Maître Anne COSTENOBLE, Notaire à Saint Martin de Ré (17410), pour le compte du BAILLEUR.

A reçu, en la forme authentique, le présent acte contenant :

BAIL A CONSTRUCTION

A LA REQUETE DE :

1ent/ La Communauté de Communes de l'Île de Ré située dans le Département de la Charente-Maritime, identifiée au SIREN sous le numéro 241 700 459 000 43.

Représentée par :

Monsieur Lionel QUILLET, Président de la Communauté de Communes de l'Île de Ré, domicilié- 3 rue du Père Ignace 17410 Saint martin de Ré.

Agissant au nom de la Communauté de Communes de l'Île de Ré en vertu :

- d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 18 février 2016 transmise en Préfecture le xxxxxx dont un extrait certifié conforme du Registre des Délibérations est demeuré annexé aux présentes après mention,

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE

Reçu le 19/02/2016

Version promesse de bail 28012016 - base de la rédaction du bail à construction

Le représentant de la Commune déclare que ladite décision n'a fait l'objet d'aucune action tendant à exercer contre celle-ci un recours.

Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART

Zent/ La société dénommée "**IMMOBILIERE 3F**", Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 127.524.960,00 Euros, ayant son siège social à PARIS (13^{ème}) 159 rue Nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 552 141 533 RCS PARIS.

Représentée par :
Monsieur Yves LAFFOUCRIERE , demeurant à PARIS (13^{ème}) 159 rue Nationale,
Habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie à son profit, suivant acte sous seing privé en date à PARIS du ----- demeuré annexé aux présentes après mention.

Dans laquelle délégation de pouvoirs Monsieur LAFFOUCRIERE, a lui-même agi au nom et en qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été reconduit en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 30 juin 2011 dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire soussigné, le 7 septembre 2011, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de ladite délibération que de l'article 20 des statuts de la société.

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte "**LE BENEFICIAIRE**" ou le « **PRENEUR** »
ou "**La Société d'HLM**"

D'AUTRE PART

CONVENTIONS DE REDACTION

Aux présentes les termes ci-dessous ont une acception spéciale.

BENEFICIAIRE ou PRENEUR ou La Société d'HLM: désigne la Société IMMOBILIERE 3F, ou son substitué, après régularisation de l'acte authentique de bail constatant la réalisation des présentes.

Annexe: désigne tous les documents joints au présent acte formant corps avec celui-ci.

Acte authentique de bail ou Bail: ce terme désigne l'acte authentique qui constatera la réalisation des présentes.

Article(s): ce terme désigne un ou plusieurs article(s) des présentes.

Bien ou Biens ou immeuble: désigne les biens immobiliers et/ou biens et droits immobiliers objet du présent Bail,

Promesse de bail ou Promesse: ce terme désigne le présent acte de promesse de bail.

Exposé: ce terme désigne l'exposé de la présente Promesse de bail qui en fait partie intégrante.

Jour: désigne un jour calendaire

Jour Ouvré: désigne tout jour de la semaine sauf un samedi, dimanche et jour férié en France Métropolitaine. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré en France, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré précédent, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré précédent.

Partie/ Parties: désigne le BAILLEUR et/ou le BENEFICIAIRE et indifféremment le BAILLEUR et/ou le PRENEUR.

Bail: désigne le présent acte de bail à construction.

BAILLEUR ou Bailleur: désigne la Communauté de Communes de l'Île de Ré sus dénommée, après régularisation de l'acte de Bail en réalisation des présentes.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

Interprétations

Les Parties conviennent expressément ce qui suit en ce qui concerne l'interprétation des termes du présent Bail, savoir :

- ❖ sauf précision contraire expresse toute référence faite à un Article ou à une Annexe s'entend d'une référence faite à un Article ou à une Annexe des présentes ;
- ❖ toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droit quels qu'ils soient ;
- ❖ toute référence horaire doit être comprise comme une référence à l'heure de Paris ;
- ❖ l'Exposé qui figure en tête du présent acte fait partie intégrante du présent bail.

Lesquelles préalablement au bail à construction, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Statutairement compétente en matière « d'acquisition, rénovation construction, aménagement, participation pour tous logements locatifs sociaux d'intérêt communautaire par portage foncier et/ou par participation financière » dès lors que l'opération concernée porte sur « au moins 20 logements », la Communauté de Communes de l'Île de Ré projette la réalisation de 400 logements à loyers maîtrisés supplémentaires pour atteindre l'objectif de 1000 logements de cette nature à l'horizon 2020.

A cet effet, la Communauté de Communes a conclu une convention- cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC) en date du 7 juillet 2010. Celle-ci définit les modalités de partenariat entre les deux Etablissements, étant précisé que chaque projet, initié par la Communauté de Communes, donne lieu à une convention spécifique entre ces derniers.

C'est dans ce cadre qu'une convention propre au site de l'ancienne Maison de Retraite de Saint Martin de Ré a été signée le même jour avec l'EPF PC.

Par avenant en date du 8 janvier 2013, les parties ont convenu que « la durée contractuelle d'exécution de la convention prendra fin au 31 octobre 2014. En dehors de tout nouvel avenant, la période de portage de l'immeuble acquis par l'EPF PC s'achève au 31 octobre 2014. La revente devra donc être réalisée avant cette date. »

Par acte notarié enregistré chez Me COSTENOBLE en date du 9 avril 2009, la Communauté de Communes de l'Île de Ré a fait valoir son droit de préemption en achetant à la commune de Saint Martin de Ré les parcelles AP 9 et 11 représentant 1 ha, 15 a et 39 ca.

Chargé entre autre de l'acquisition du foncier, l'EPF PC y a procédé, s'agissant dudit site par acte reçu par Maître COSTENOBLE, notaire à Saint Martin de Ré, le 22 novembre 2011.

Cette acquisition a fait l'objet d'une rétrocession au profit de la Communauté de Communes de l'Île de Ré, en vue, notamment de la réalisation portant construction de 63 logements locatifs sociaux, conformément aux conventions conclues entre la Communauté de Communes de l'Île de Ré et l'EPF PC, suivant acte notarié enregistré à l'étude LEBEAU-DAOULAS-LEBOSSÉ-FAYE en date du 8 octobre 2014.

Par acte sous seing privé en date du 20 novembre 2013, la Communauté de Communes a confié la réalisation de ces 63 logements sociaux à I3F, et s'est engagée pour ce faire à consentir à ce dernier un bail à construction moyennant un loyer de 50 000 € pour la durée totale dudit bail, soit 60 ans.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

C'est dans ces conditions, et en application des articles L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 à R. 251-3 du Code de la Construction et de l'Habitation que la Communauté de Communes a décidé de donner à bail à construction un terrain appartenant à son domaine privé à l'3F en vue de déterminer les conditions de réalisation de cette opération d'intérêt général relevant de la compétence de la Communauté de Communes de l'Île de Ré.

1. Droit de propriété du RESERVANT

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, en vertu de l'avenant n°1 en date du 8 janvier 2013 à la convention de portage foncier du 7 juillet 2010, était pleinement propriétaire de l'emprise foncière dont il est question jusqu'au 31 octobre 2014.

La Communauté de Communes de l'Île de Ré, BAILLEUR aux présentes, est propriétaire en pleine propriété du Bien objet des présentes pour l'avoir acquis par acte notarié en date du 8 octobre 2014 auprès de l'étude notariale LEBEAU, DAOULAS, LEBOSSE-FAYE.

Le **BAILLEUR** s'engage à justifier, préalablement à la réalisation des présentes, d'un droit de propriété incommutable et d'une origine de propriété régulière et trentenaire des Biens.

2. Pourparlers entre les Parties

Le BENEFICIAIRE souhaite prendre à bail les Biens objet des présentes en vue d'édifier un ensemble immobilier comprenant 63 logements et de les affecter à un usage locatif social, dans le cadre d'un financement prévisionnel de types -PLS / PLUS / PLAI.

Conformément à la convention préalable en date du 20 novembre 2013, le programme de construction des 63 logements est réparti comme suit :

- Etat :
 - o PLAI : 1 studio, 5 logements de type T2, 6 logements de type T3 et 1 logement de type T4 ;
 - o PLUS : 2 logements de type T2 et 4 logements de type T3.
- Communauté de communes :
 - o PLAI : 1 studio, 2 logements de type T2, 1 logement de type T3 ;
 - o PLUS : 4 logements de type T2, 11 logements de type T3, 8 logements de type T4 et 4 logements de type T5.
 - o PLS : 3 logements de type T3, 4 logements de type T4.
- Organisme gérant le 1% Logement :
 - o PLUS : 2 logements de type T2, 3 logements de type T3 et 1 logement de type T4.

Il est précisé que la convention objet des présentes et annexée au présent bail prévaut sur tous actes ou échanges antérieurs, et définit seule les droits et obligations des Parties à compter de sa signature.

CECI EXPOSÉ, il est passé au bail objet des présentes.

BAIL A CONSTRUCTION

Le **BAILLEUR** donne à bail à construction dans les termes des articles L 251-1 et R 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au **BENEFICIAIRE** qui s'engage à prendre à bail à construction, mais sous les conditions suspensives ci-après exprimées, les biens immobiliers ci-après désignés.

DESIGNATION DES BIENS OBJET DU BAIL A CONSTRUCTION

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

La Communauté de Communes donne, par les présentes, à bail à construction, dans les termes des articles L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 à R. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation, au Preneur, qui accepte, un terrain situé sur la Commune de St Martin de Ré (17410), situé avenue des Corsaires sections AP 9 et 11 p représentant 1 ha, 15 a et 39 ca. Ladite emprise est nue de tout foncier.

Tel que ledit Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

DESAFFECTATION-DECLASSEMENT

Le **BAILLEUR** déclare que l'acquisition par la Commune du **BIEN** objet des présentes n'a pas été suivie de son affectation matérielle à l'usage du public ou d'un service public et n'a pas fait l'objet d'une décision de classement dans le domaine public.

Le **BAILLEUR** déclare et garantit que le **BIEN** objet des présentes dépend du domaine privé de la Communauté de Communes de l'Ile de Ré.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BAILLEUR** s'oblige à justifier d'un droit de propriété incommutable et d'une origine de propriété trentenaire avant la régularisation de l'Acte authentique de bail.

ÉTAT DES RISQUES NATURELS TECHNOLOGIQUES ET MINIERES

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que le Bien objet des présentes est situé dans une zone couverte par le plan de prévention des risques de submersion, érosion littorale et feux de forêt approuvé par arrêté préfectoral n° 02-2353 en date du 19 juillet 2002, actuellement en cours de révision. Le Preneur qui s'y engage, devra en tenir compte dans le cadre des constructions, objet du futur bail, et prendre toutes mesures utiles à l'effet d'en garantir la sécurité ainsi que celle des occupants, sans recours possible contre la Communauté de Communes.

La Communauté de Communes rappelle au Preneur que le terrain, objet du futur bail, se situe dans un zone de sismicité de niveau 3 (modéré), et qu'il y a lieu de respecter dans le cadre des constructions, objet du bail, les dispositions légales et réglementaires en la matière, que le Preneur - qui s'y engage sans recours possible conte la Communauté de Communes - déclare parfaitement connaître.

Le **BAILLEUR** déclare en outre qu'à sa connaissance, ledit Bien n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUE

La Communauté de Communes s'engage à remettre au Preneur un terrain nu de toute construction ; de ce fait, la démolition des existants emportant désamiantage a été réalisé par la Communauté de Communes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance.

ETAT DE L'IMMEUBLE - URBANISME-SERVITUDES

I - Le **PRENEUR**, si le bail se réalise, prendra le Bien loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit,

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

II - Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune de Saint Martin de Ré.

III - Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et sans recours contre le **BAILLEUR** des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi et de l'urbanisme.

DURÉE

Le Bail à construction, s'il se réalise, sera consenti et accepté pour une durée de **soixante (60) ans** à compter de la signature de l'Acte authentique de bail à construction. De ce fait, il convient de préciser que la livraison des logements n'est pas le point de départ dudit bail.

En aucun cas, la durée du Bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail, s'il se réalise, sera consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, savoir :

1ent/ La Société d'HLM prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement.

2ent/ Elle acquittera, pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature auxquels l'immeuble est et pourra être assujéti à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suivra celle de la signature du Bail par acte authentique.

3ent/ Elle s'opposera à toute usurpation et à tout empiétement et devra prévenir le **BAILLEUR** de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable.

4ent/ Elle ne pourra, en aucun cas, modifier l'affectation de l'immeuble.

5ent/ Elle paiera les droits, frais et honoraires de l'acte de Bail à construction et ceux qui en seront la suite et la conséquence, de même que ceux de publicité foncière.

6ent/ A l'expiration du bail, la Société d'HLM, **PRENEUR**, sera tenue de laisser et abandonner au **BAILLEUR**, toutes les constructions et améliorations qu'elle aura faites sans pouvoir réclamer aucune indemnité, qu'il s'agisse de constructions contractuelles ou de toute autre construction édifée par le **PRENEUR** que le **BAILLEUR** souhaiterait conserver.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le **PRENEUR** édifiera ou fera édifier à ses frais sur le terrain loué un ensemble immobilier d'une surface de plancher de de 10 500 m2 environ comprenant :

- 63 logements (2 studios, 15 T2, 28 T3, 14 T4 et 4 T5),
- les futurs espaces publics dont les places de parking, les placettes et les réseaux (hormis ceux réalisés par les concessionnaires) et les voies et réseaux divers nécessaires à la réalisation des présentes constructions, qui seront rétrocédés par la suite à la Commune de St Martin de Ré,
- les aménagements extérieurs et les abords des constructions,
- la construction d'un réseau de chaleur, dont la gestion et l'exploitation sont à la charge du **PRENEUR**,

Et tous les aménagements prévus conformément au permis de construire initial et permis de construire modificatifs qui pourraient en découler.

Sont demeurés annexés à la présente promesse de bail :

- Un descriptif des travaux à réaliser
- Un plan d'assiette du futur bail à construction.

Le **PRENEUR** s'obligera à poursuivre la réalisation desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'habitation de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le **PRENEUR** devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et des fondations.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux – à la charge du **PRENEUR** - devront être réalisés dans les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire initial et des permis de construire modificatifs, le cas échéant, avec le concours notamment d'un bureau de contrôle agréé en vue de s'assurer de la solidité des ouvrages et de la sécurité de ceux-ci, de ses occupants et des tiers.

Lorsque le **PRENEUR** sera en état de réceptionner l'ouvrage conformément au futur bail, il le notifiera au bailleur, au besoin par lettre recommandée avec accusé réception et il l'invitera à constater l'achèvement des constructions dans les 10 jours calendaires, en précisant la date et l'heure.

Le **PRENEUR** s'obligera à commencer les travaux dans un délai de 4 mois à compter de l'Acte authentique de Bail à construction, et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés dans un délai de 28 mois à compter de cette même date, sauf survenance d'un cas de force majeure ou application des causes légitimes d'interruption de délais ci-après stipulées. Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf pour le cas de force majeure, ou d'une autre cause légitime ainsi que pendant la période estivale.

Pour l'application de cette dernière disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment ;

- les intempéries,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier y compris, celles sous-traitantes,

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

- la faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan ou déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris celles sous-traitantes,
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur),
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain,
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, incendie, inondations ou accidents de chantier,
- la recherche ou la découverte de vestige archéologique ainsi que toute prescription ordonnée par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- le retard dans l'instruction et la délivrance de tout permis de construire modificatif nécessité par des contraintes techniques liées à l'ouvrage, ou pouvant permettre d'obtenir la conformité administrative desdits ouvrages.

- le retard provenant d'anomalies du sous-sol, telle que la présence de pollution, de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découvertes de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeuble avoisinants et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,

- les retards et absences de réponse et d'intervention des concessionnaires (EDF, GDF, France Telecom, Syndicat des Eaux, égouts, etc...).

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous sa propre responsabilité par l'architecte du programme.

Le **PRENEUR** est obligé, par le futur bail, de transmettre à la Communauté de Communes les comptes –rendu de chantier et de tous les éléments permettant un suivi de chantier efficient. Le **PRENEUR** sera obligé pendant toute la durée du futur bail de transmettre – à la demande de la Communauté de Communes – les pièces et documents nécessaires au suivi de la construction et de l'entretien dudit foncier.

DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

L'obligation d'achever les constructions qui incombera au **PRENEUR**, comportera, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La constatation de l'achèvement, par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** ou, à défaut d'accord par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE sur la seule requête de la partie la plus diligente n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du **BAILLEUR** d'exiger cette conformité.

DETERMINATION DE LA CONFORMITE

Le **PRENEUR** s'obligera à faire toute diligence pour établir dans les plus brefs délais la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au permis délivré.

Le **PRENEUR**, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au Bail à construction avec les plans et devis qui détermineront les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble devra être

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

réalisé, le **BAILLEUR** disposera d'un délai de deux mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, le **BAILLEUR** pourra notifier au **PRENEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du **BAILLEUR**, tous recours et actions contre le **PRENEUR**. Une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le **BAILLEUR** ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS

Le Bail à construction confère au **PRENEUR** un droit réel immobilier.

Le **PRENEUR** pourra grever son droit au Bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au Bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du **BAILLEUR**,

Le **BAILLEUR** donnera également tous pouvoirs au **PRENEUR** à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au bail à construction. Ces pouvoirs seront conférés au **PRENEUR** dans l'intérêt commun du **BAILLEUR** et du **PRENEUR** et en contrepartie des engagements contractés par le **PRENEUR** envers le **BAILLEUR**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables. Ils expireront à la date d'expiration du délai imparti à l'autorité compétente pour contester la conformité des travaux au permis de construire. Le **PRENEUR** devra, dans le délai de six mois à compter de l'expiration dudit délai, rendre compte au **BAILLEUR** conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le **PRENEUR**, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y obligera expressément,

A l'expiration du Bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le **BAILLEUR** aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **PRENEUR** et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le Bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le **PRENEUR** devra pendant tout le cours du futur Bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le **PRENEUR** devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le **BAILLEUR** aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le **PRENEUR** répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le **PRENEUR** sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

Si les constructions périssent par fait de guerre ou catastrophe naturelle, le **PRENEUR** ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Une visite contradictoire des constructions devra intervenir deux ans avant le terme du bail à construction.

La sécurité des personnes et des biens, du fait de l'ensemble immobilier, objet du futur bail et de sa destination, incombe au Preneur sans recours possible contre la Communauté de Communes. Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter scrupuleusement la réglementation en vigueur en la matière. Notamment, le Preneur s'engage, pendant toute la durée du bail, à faire procéder périodiquement, à ses frais et sous sa responsabilité, à toutes les vérifications et contrôles utiles.

ENTRETIENS DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS HORS ESPACES PUBLICS

Pour l'entretien des abords des bâtiments et des aménagements extérieurs, le **PRENEUR** est tenu aux mêmes obligations que celles indiquées pour l'entretien des constructions.

MODALITES DE GESTION

Le Preneur assurera, pendant toute la durée du bail, à ses frais, risques et périls, la gestion locative de l'ensemble immobilier, ainsi que le suivi des locataires.

L'attribution des logements sera la suivante :

Etat :
PLAI : 1 studio, 5 logements de type T2, 6 logements de type T3 et 1 logement de type T4.

PLUS : 2 logements de type T2 et 4 logements de type T3.

Communauté de communes de l'île de Ré :
PLAI : 1 studio, 2 logements de type T2, 1 logement de type T3
PLUS : 4 logements de type T2, 11 logements de type T3, 8 logements de type T4 et 4 logements de type T5.

PLS : 3 logements de type T3, 4 logements de type T4.

La répartition des différents logements réservés au titre de la garantie des emprunts et ceux réservés en contrepartie du foncier fera l'objet d'une disposition spécifique dans le bail à construction.

Organisme gérant le 1% logement :

PLUS : 2 logements de type T2, 3 logements de type T3 et 1 logement de type T4.

D'un commun accord, les Parties tiennent à préciser, s'agissant de l'attribution des 38 logements (4 PLAI, 7 PLS, et 27 PLUS) correspondant aux droits de réservation attribués à la Communauté de Communes, que cette dernière sera étroitement associée à la pré-instruction des dossiers concernés.

Le **PRENEUR** s'engage à mentionner, autant que de possible et pendant toute la durée du futur bail, sur tous les documents émis en lien avec la gestion locative de l'ensemble immobilier, objet dudit bail, notamment les baux d'habitation, le logo de la Communauté de Communes tel que présenté en annexe ou tout autre logo que la Communauté de Communes souhaitera voir lui substituer. De plus, les parties conviendront du lieu d'implantation d'une plaque de résidence mentionnant tous les financeurs. Cette plaque devra être posée à la réception de l'ouvrage.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

CESSION ET APPORT EN SOCIETE

Sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires, le **PRENEUR** pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le **BAILLEUR** à l'exécution de toutes les conditions du bail à construction.

Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec le **PRENEUR**, vis-à-vis du **BAILLEUR**, des mêmes obligations que le **PRENEUR**, et celui-ci en restera garant jusqu'à l'achèvement des constructions que le **PRENEUR** s'engagera à édifier aux termes du contrat de bail à construction.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou de la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du bail à construction. Le **BAILLEUR**, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal, conformément à l'article L 236-14 du Code de commerce à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'Huissier, au **BAILLEUR** qui conservera tout droit vis-à-vis tant du **PRENEUR** que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

ASSURANCES

Le **PRENEUR** sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le **PRENEUR** justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** aura toujours le droit de se substituer au **PRENEUR** pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurances complémentaires si le **PRENEUR** ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR** le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le **PRENEUR** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du Bail à construction.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le **PRENEUR** ou ses ayants cause sur le Bien loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du Bail à construction, il y aura pour l'exécution de ses stipulations solidarité et indivisibilité entre le **PRENEUR** et ses ayants cause ; ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

Le Bail à construction, s'il se réalise, sera consenti et accepté moyennant un loyer constitué des deux éléments suivants:

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

1. La remise en fin de Bail, par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**, des constructions et aménagements édifiés sur le Bien loué en vertu du Bail,
2. Un loyer de 50 000 € HT, versé une seule fois lors de la signature du futur bail à construction.

PACTE DE PREFERENCE

Si pendant la durée du bail, le **BAILLEUR** décidait de vendre le Bien loué, il devra donner la préférence au **PRENEUR** sur tous autres amateurs dans les conditions ci-après précisées.

Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges fera état du droit de préférence du **PRENEUR** et celui-ci sera invité à prendre connaissance du cahier des charges et à assister à l'adjudication.

Quand la dernière enchère aura été portée, le **PRENEUR** sera invité à faire connaître s'il entend bénéficier de son droit de préférence et, en cas de réponse affirmative, il sera déclaré adjudicataire au prix résultant de la dernière enchère. En cas de réponse négative, il perdra le bénéfice de son droit et le dernier enchérisseur sera déclaré adjudicataire.

Si la vente a lieu à l'amiable le **BAILLEUR**, sera tenu de faire connaître au **PRENEUR**, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, les nom et prénoms, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix accepté par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de conditions de vente, le **BAILLEUR** devra donner la préférence au **PRENEUR** sur tous autres amateurs. Le **PRENEUR** devra faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, par lettre recommandée adressée au **BAILLEUR** dans les quarante-cinq jours de la réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance le prix accepté par les tiers, à défaut de quoi il sera déchu définitivement dudit droit.

PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

A DETAILLER PAR I3F : garantie d'emprunt accordée par la Cdc + deux subventions (Etat et CD17)

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente Promesse de Bail à construction est soumise aux conditions suspensives ci-après qui devront être réalisées au plus tard le -----

1°) Obtention d'un renseignement hypothécaire ne révélant pas d'inscription d'hypothèque ou de privilège ni de commandement de saisie sur le Bien loué.

2°) Production à la Société IMMOBILIERE 3F, **PRENEUR**, des titres de propriété du **BAILLEUR** justifiant d'un droit de propriété incommutable et d'une origine de propriété trentenaire.

3°) Absence de servitude et de toutes conditions particulières autres que celles énoncées aux présentes, de nature à restreindre le droit de jouissance de la Société IMMOBILIERE 3F, **PRENEUR**.

4°) Absence de mesure préfectorale prise en vertu de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, imposant qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, ou que des fouilles soient organisées ou que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

5°) Libération définitive des biens immobiliers objet du bail à construction de toute location et occupation et de tout mobilier ou encombrant.

6°) Obtention par le **PRENEUR** à ses frais d'une étude de sol du terrain objet des présentes ne révélant pas la nécessité de réaliser des fondations spéciales pour l'édification des constructions projetées que le **PRENEUR** s'engage à faire réaliser dans un délai de six (6) mois à compter de la signature des présentes. Si les sondages à entreprendre par le **PRENEUR** sur les Biens objet de la présente Promesse, en liaison avec un bureau de contrôle, concluaient à la nécessité de réaliser des fondations autres que les fondations normales, sans aucun dispositif spécifique, ou de mettre en place des ouvrages de soutènement ou de dévoiement des eaux souterraines, cuvelages..., la présente condition serait considérée comme non réalisée.

7°) Obtention par le **PRENEUR** à ses frais d'une étude du sol justifiant de l'absence de pollution sur le terrain objet de la présente Promesse que le **PRENEUR** s'engage à faire réaliser dans un délai de six (6) mois à compter de la signature des présentes.

8°) Obtention par le **PRENEUR** d'un permis construire exprès ayant obtenu un caractère définitif nécessaire à la construction sur le Bien objet des présentes ci-dessus identifié, d'un ensemble immobilier de 63 logements répartis comme suit :

- Etat :
 - a. PLAI : 1 studio, 5 logements de type T2, 6 logements de type T3 et 1 logement de type T4 ;
 - b. PLUS : 2 logements de type T2 et 4 logements de type T3.
- Communauté de communes :
 - c. PLAI : 1 studio, 2 logements de type T2, 1 logement de type T3 ;
 - d. PLUS : 4 logements de type T2, 11 logements de type T3, 8 logements de type T4 et 4 logements de type T5.
 - e. PLS : 3 logements de type T3, 4 logements de type T4.
- Organisme gérant le 1% Logement :
 - f. PLUS : 2 logements de type T2, 3 logements de type T3 et 1 logement de type T4.

9°)

Le **PRENEUR** s'engage à faire suite à l'autorisation d'urbanisme délivrée par la Commune de Saint Martin de Ré le 9 mai 2014 par arrêté n° PC 17 369 13 E0014.

Le **PRENEUR** fera procéder, à ses frais, à l'affichage dans les formes réglementaires des autorisations obtenues, au plus tard dans le délai de quinze (15) Jours ouvrés de leur délivrance.

Il en justifiera au **BAILLEUR** à première demande de celui-ci.

En conséquence, le délai d'obtention d'un caractère définitif par lesdites autorisations, au sens ci-après précisé, est de trois (3) mois à compter de leur délivrance.

Le caractère définitif des autorisations administratives s'entend, savoir :

1°) de l'absence pendant le délai prévu à l'article R 600-2 du Code de l'urbanisme:

(i) de recours de tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchiques exercés contre lesdites autorisations, (en ce compris toute opposition ou demande de modification ou de retrait total ou partiel quelconques adressées par un tiers à l'autorité de délivrance ou au Préfet),

(ii) de toute procédure introduite devant une juridiction quelconque de l'ordre judiciaire ou administratif, ayant pour objet ou pour effet de faire obstacle à la réalisation des travaux objet desdites autorisations,

(iii) d'opposition, de demande de retrait ou de procédure en annulation ou en retrait formulées par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité de la décision administrative.

2°) de l'absence de retrait desdites autorisations par leur auteur, dans le délai légal de trois mois de leur délivrance fixé par les dispositions de l'article L 424-5 du Code de l'urbanisme.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

La justification du caractère définitif des autorisations administratives résultera de la production d'exploits d'huissiers constatant leur affichage régulier et d'attestations délivrées par les services compétents de la Commune de -SAINT MARTIN DE RE-, postérieurement à l'expiration des délais de recours et de retrait.

10°) Obtention par le **PRENEUR** d'une décision d'agrément de l'ETAT ouvrant droit aux prêts PLS/PLUS/PLAI tel que réparti comme suit :

- PLS : 534 000€
- PLUS : 3 945 000€
- PLUS FONCIER : 180 000€
- PLAI : 1 256 000€
- PLAI FONCIER : 58 000

Soit un total de : 5 973 000€

11°) Obtention par le **PRENEUR** des subventions suivantes :

- Subvention de l'Etat pour un montant minimum de 110 500 €,
- Subvention du Conseil Départemental pour un montant minimum de 180 000 €.

12°) Obtention par le **PRENEUR** de la garantie d'emprunt d'un montant de 2 700 000 € par la Communauté de communes de l'île de Ré.

13°) Obtention par le **PRENEUR** de financements actions logement pour un montant minimum de 100 000 €.

Si l'une des conditions suspensives ci-dessus n'était pas réalisée dans le délai stipulé, les présentes conventions seraient considérées comme nulles et de nul effet de plein droit, et chaque partie déliée des engagements résultant des présentes.

Etant précisé que les conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt exclusif du **PRENEUR** qui pourra y renoncer.

ABSENCE D'EFFET RETROACTIF

En cas de réalisation des conditions suspensives dans le délai ci-dessus stipulé, le Bail à construction se fera sans effet rétroactif et au jour de l'Acte authentique de Bail à construction.

RESILIATION

Le futur bail pourra être résilié :

- soit d'un commun accord entre les parties,
- soit par la Communauté de Communes pour un motif d'intérêt général, sous réserve d'un délai de préavis de 6 (SIX) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception,
- soit pour faute du Preneur, après mise en demeure demeurée sans suite passé le délai de 6 (SIX) mois.

A l'expiration anticipée du futur bail, pour quelque motif que ce soit, la Communauté de Communes sera, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit, sans formalité particulière, dans les droits et obligations du Preneur comme suit :

- la Communauté de Communes reprendra, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant le Preneur aux tiers, en ce compris tous emprunts souscrits par le Preneur dans le cadre du financement de l'opération d'intérêt général, objet du bail ; pour ce faire, le Preneur s'engage à communiquer à la Communauté de Communes, au plus

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016

tard le jour de date d'expiration du bail une copie de tous les contrats concernés sans exception (et leurs éventuels avenants), et de faire obligation auxdits tiers (à l'exception de ses salariés) de poursuivre leurs contrats avec cette dernière. Le Preneur devra être à jour du règlement de toutes sommes dues aux tiers en raison desdits contrats et en justifier auprès de la Communauté de Communes au plus tard le jour de la date d'expiration anticipée du bail ;

- le Preneur s'engage à remettre à la Communauté de Communes, au plus tard le jour de date d'expiration anticipée du bail, la liste exhaustive des litiges en cours ou à intervenir, et à provisionner les sommes nécessaires à leur règlement sur un compte bancaire spécialement ouvert à cet effet dont il remettra également à la Communauté de Communes un état à jour. Ces provisions sont destinées à garantir la mise en cause de la Communauté de Communes en lieu et place du preneur du fait du transfert de la propriété suite à l'expiration anticipée du bail. Lesdites sommes ainsi bloquées seront libérées dans les VINGT-QUATRE (24) mois suivant la clôture définitive du dernier différend connu.

Le Preneur sera indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de la résiliation du futur bail, déduction faite des éventuelles sommes dues à la Communauté de Communes.

Un état des lieux desdits ouvrages, équipements, aménagements et améliorations, tenant compte de la vétusté et de l'usure normale, sera contradictoirement établi. D'un commun accord, les Parties décident que ce constat sera dressé à l'initiative de la Communauté de Communes, par huissier de justice, aux frais du Preneur. La Communauté de Communes communiquera au Preneur la date et l'heure auxquelles l'état des lieux sera établi, par lettre recommandée avec avis de réception au moins HUIT (8) jours avant.

Les ouvrages, équipements et aménagements devant être restitués en parfait état d'entretien et de réparations, les reprises et travaux à effectuer par le Preneur suite à l'état des lieux susvisé devront l'être, ce à quoi le Preneur s'engage, dans le mois suivant la date du procès-verbal de constat de l'huissier. Faute d'exécution par le Preneur dans le délai ainsi imparti et accepté, les travaux pourront être effectués de plein droit, à l'issue dudit délai, sans autre formalité, par la Communauté de Communes aux frais du Preneur.

La résiliation du futur bail est soumise à la formalité de publicité foncière.

DECLARATIONS FISCALES

Les Parties requièrent :

- 1°) L'exonération de la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261 D du Code général des impôts,
- 2°) L'exonération de la taxe de publicité foncière conformément aux dispositions des articles 743 et 1049 du Code général des impôts,
- 3°) La réduction de moitié de la contribution de sécurité immobilière en vertu de l'article 881L du Code Générale des Impôts.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DES PARTIES

Chacune des parties s'engage à notifier à l'autre partie et sans délai tout changement la concernant survenu au cours du bail (état civil, forme juridique, adresse, etc.).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile savoir :



- Ré,
- Le **BAILLEUR** en l'Hôtel Communautaire, 3 rue du Père Ignace, 17410 Saint Martin de
 - Le **PRENEUR** en son siège social.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques compétent à première demande du **PRENEUR**, le Notaire Associé soussigné informant ce dernier que les présentes ne seront opposables aux tiers qu'après cette publication.

FRAIS

Les frais et émoluments de la présente promesse et ceux entraînés par la constitution du dossier nécessaire à l'élaboration de l'acte définitif seront supportés par le **PRENEUR**.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment au Service de la Publicité Foncière aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : ----- . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur----- pages

Comprenant

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

Paraphes

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

Après lecture faite, les parties ont signé l' acte avec le notaire soussigné.

AR PREFECTURE

017-241700459-20160218-D201615-DE
Reçu le 19/02/2016