



DELIBERATION N° 25-022

VALIDATION DU CHOIX DE LA SOCIETE JSK CONSEILS EN VUE DE LA REALISATION DE L'OPERATION EN BRS « LES VICTORIEUSES » SUR LA PARCELLE CT 250 A LES ABYMES

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **mercredi 26 mars 2025** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de monsieur Patrick SELLIN, en présence de madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, monsieur Jean-Marie SCHMIDER de la DRFIP Guadeloupe et de monsieur Patrick CLAIRE ancien commissaire aux comptes de l'établissement.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
ALIX NABAJOOTH	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
EDMEE MAURIELLO	CANBT	TITULAIRE
PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE
BETTY ARMOUGON	CANGT	TITULAIRE
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE
HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE

Etaient Représentés

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
ERIC JALTON	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE	HERIC ANDRE	CASGC	TITULAIRE
LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE	LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
LOUIS MUSSINGTON	COM SAINT- MARTIN	TITULAIRE	PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE

Valoriser la Terre, ménager l'Avenir !

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL GUADELOUPE - SAINT-MARTIN

Etaient Absents/Excusés

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
PIERRE THICOT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE	

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DICTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'établissement public foncier Guadeloupe, devenu « *TERRES CARAIBES - EPF Guadeloupe Saint-Martin* » et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Considérant les enjeux en matière d'habitat et d'hébergement sur le territoire ;

Considérant l'agrément en mai 2021 de TERRES CARAIBES en qualité d'Office Foncier Solidaire ;

Considérant la nécessité de promouvoir les opérations en **Bail Réel Solidaire** afin de permettre aux familles guadeloupéennes d'accéder à la propriété ;

Considérant les axes stratégiques du **PPI 2024-2028** approuvé en juillet 2024 et en particulier **l'axe n°1** qui prévoit d'intensifier l'intervention en faveur de la création d'une offre de logements accessibles à tous et de la résorption de l'habitat indigne et dégradé » ;

Considérant le projet "*200 lots pour l'habitat solidaire*" et l'intérêt à le mettre en œuvre pour lutter contre l'artificialisation des sols ;

Considérant la consultation lancée par TERRES CARAIBES en date du 18 décembre 2024 pour la réalisation de l'opération « Les Victorieuses » en bail réel solidaire ;

Considérant l'offre reçue par l'entreprise *JSK IMMO CONSEILS* pour la construction de vingt-deux logements collectifs en bail réel solidaire ;

Après en avoir délibéré,

***LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA DELIBERATION
DONT LA TENEUR SUIT :***

ARTICLE 1 : La Directrice Générale est autorisée à signer un bail réel solidaire opérateur avec la société *JSK IMMO CONSEILS* pour la construction de vingt-deux logements collectifs en bail réel solidaire (BRS) sur la parcelle **CT 250** à Les ABYMES.

ARTICLE 2 : La Directrice générale et le Payeur régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 : Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Basse-Terre dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.

Les ABYMES, le **26 MARS 2025**

Le Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin



Monsieur Patrick SELLIN



Le 1^{er} Vice-Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin



Monsieur Alix NABAJOH

Les actes pris par TERRES CARAÏBES – EPF Guadeloupe-Saint-Martin sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.



101223501

ST/ST/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

**A BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), en l'Office notarial,
Maître Sylvain TANTIN, Notaire associé de la société dénommée
"OFFICE DU LITTORAL SUD", Société d'Exercice Libéral à
Responsabilité Limitée, titulaire d'un office notarial ayant siège à BAIE-
MAHAULT (97122), Immeuble Salamandre, Rue Marie-Louise Payen,
soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 97112,**

**A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent
acte contenant BAIL REEL SOLIDAIRE Opérateur, établi en vue de la
construction de logements en accession sociale destinés à être cédés à
des Preneurs**

1. IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

1.1. PROMETTANT - OFS

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE,
Etablissement public local à caractère industriel ou commercial dont le siège
est à LES ABYMES (97139), Route de la Rocade Grand-camp, identifié au
SIREN sous le numéro 794380733 et immatriculé au Registre du Commerce
et des Sociétés de POINTE A PITRE.

Créé par arrêté préfectoral n°2013-030 SG/DICTAJ/BRA du 10 mai
2013, modifié par les arrêtés préfectoraux n°2013-032 SG/DICTAJ/BRA du 23
mai 2013, n°2013-036 SG/DICTAJ/BRA du 30 mai 2013, n°2013-048
SG/DICTAJ/BRA du 3 juillet 2013, n°2014-255/SG/DICTAJ/BRA du 31
décembre 2014, n°2015-015/SG/DICTAJ/BRA du 13 février 2015 et n°2016-
09-30-002 /SG/DICTAJ/BRA du 30 septembre 2016, dont l'agrément en tant
qu'**Organisme Foncier Solidaire** est intervenu suivant arrêté préfectoral pris
par le Préfet de la Région Guadeloupe en date du 03 mai 2021.

Ci-après dénommée « L'OFS » ou « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

1.2. BENEFICIAIRE - OPERATEUR

La Société dénommée **JSK IMMO CONSEILS**, Société par actions simplifiée limitée au capital de 1 000€, dont le siège est à BAIE-MAHAULT (97122), 178 Rue Nobel Immeuble Jaunasse Jarry, identifiée au SIREN sous le numéro 953789419 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Ci-après dénommée « LE BENEFICIAIRE » ou « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

1.3. PRESENCE – REPRESENTATION

1.3.1. En ce qui concerne l'OFS

- est représenté à l'acte par Madame Corine VINGATARAMIN agissant en sa qualité de directrice générale domiciliée à LES ABYMES (97139), immeuble SEMAG, route de la Rocade, Grand camp,

Nommée à cette fonction en vertu de la délibération n°13-003 du conseil d'administration en date du 13 juin 2013, transmise à la Préfecture de la Guadeloupe qui en a accusé réception le 25 juin 2013,

Spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°..... du conseil d'administration en date du, transmise à la Préfecture de la Guadeloupe qui en a accusé réception ledont une ampliation est annexée aux présentes.

Madame Corine VINGATARAMIN ès-qualités, déclare que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il n'ait été reçu de Monsieur le préfet de la Guadeloupe, aucune notification de recours contre ces décisions devant le tribunal administratif.

Demeure ci-jointe et annexée une copie des pièces suivantes concernant EPF

-Extrait Kbis

-Statuts

-arrêté préfectoral portant agrément

-certificat relatif aux procédures collectives

-état relatif aux inscriptions de privilèges et publications

-décision du Conseil d'administration en date du....

1.3.2. En ce qui concerne l'opérateur

La Société dénommée JSK IMMO CONSEILS est représentée à l'acte par

2. SOMMAIRE

Table des matières	
1.	IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE 1
1.1.	promettant - ofs 1
1.2.	BENEFICIAIRE - OPERATEUR 2
1.3.	Présence – représentation 2
2.	SOMMAIRE 3
3.	DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE 4
4.	ELECTION DE DOMICILE 5
5.	DEFINITIONS 5
6.	EXPOSE 5
6.2.	Cadre juridique de l'opération 7
6.3.	contexte de l'opération 7
7.	OBJET DU CONTRAT 8
8.	DESIGNATION – MENTION DE PUBLICITE FONCIERE 8
8.1.	designation 8
8.2.	effet relatif 9
9.	OPERATIONS A PUBLIER 9
10.	DUREE 9
10.1.	duree 9
10.2.	Réalisation 9
11.	CARENCE 10
12.	CLAUSE D'EXECUTION FORCEE 10
13.	JOUISSANCE 11
13.1.	Constructions projetées 11
13.2.	Caractéristiques techniques de la construction projetée 11
13.3.	Projet du bail reel solidaire 11
13.4.	Durée 11
14.	PRIX ET REDEVANCE 12
15.	SITUATION HYPOTHECAIRE 12
16.	CONDITIONS SUSPENSIVES 12
17.	CONDITIONS PARTICULIERES 14
18.	DIAGNOSTICS 15
18.1.	Plan de prévention des risques 15
18.2.	Etat des risques 15
19.	Situation environnementale 15
19.1.	Consultation de bases de données environnementales 15
20.	TERMITES 16
21.	RACCORDEMENT AUX RESEAUX 16
22.	Etat des risques de pollution des sols 16
23.	Frais 16
24.	Pouvoirs 16
25.	Election de domicile 16
26.	Envoi électronique 16

27.	Adresses électroniques	17
28.	Affirmation de sincérité	17
29.	Conclusion du contrat.....	17
30.	Devoir d'information réciproque.....	18
31.	Mention sur la protection des données personnelles	18
32.	Certification d'identité	19
33.	Formalisme lié aux annexes.....	19

3. DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment, chacune en ce qui la concerne :

L'OFS déclare :

-Qu'il est une personne morale de droit français dûment constituée et existant valablement , dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes à ce jour.

-Qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L620.1 et suivants du code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visée ci-dessus

-Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution
-qu'il a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes.

-Que la signature et l'exécution des présentes par lui ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

L'Opérateur déclare :

-Qu'il est une personne morale de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes à ce jour.

-Qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L620.1 et suivants du code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visée ci-dessus

-Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution
-qu'il a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes.

-Que la signature et l'exécution des présentes par lui ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

4. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel que figurant en tête des présentes.

Toutefois pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

5. DEFINITIONS

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

- Les mots "**PROMETTANT**" ou "**BAILLEUR**" désignent le ou les promettants, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**BENEFICIAIRE**" ou "**PRENEUR**" désignent respectivement le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contractent les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**BIEN**" désigne le bien objet de la présente promesse.

Il est ici précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps des Présentes.

6. EXPOSE

Préalablement à leurs conventions, les Parties ont exposé ce qui suit :

L'article L329-1 du Code de l'urbanisme définit comme suit l'Organisme de Foncier Solidaire.

Les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers..

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

En outre l'article R 329-1 du Code de l'urbanisme dispose :

Pour se voir reconnaître le statut d'organisme de foncier solidaire dans les conditions prévues à la section 2 du présent chapitre, une personne morale de droit public ou de droit privé ayant cet objet doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité.

Un organisme de foncier solidaire exerce les missions définies à l'article L. 329-1. Il peut en outre avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent et le montage d'opérations immobilières, hors du cadre de ce type de baux.

L'EPF a été agréé en tant qu'**Organisme de Foncier Solidaire** suivant arrêté préfectoral pris par le Préfet de la Région Guadeloupe le 03 Mai 2021.

6.2. CADRE JURIDIQUE DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa mission, l'OFS a mis en place avec la société JSK IMMO CONSEILS un montage en BRS en faisant appel à l'Opérateur conformément à l'article L 255-3 CCH selon lequel :

Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.

Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

6.3. CONTEXTE DE L'OPERATION

L'OFS est propriétaire du Terrain par suite de l'acquisition qu'il en a faite aux termes d'un acte reçu par Me Isabelle JOUAN Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Yves-Antoine BRUMIER & Isabelle JOUAN, notaires associés » en date du 21 Mars 2023 publié au service de la publicité foncière de POINTE A PITRE le.....

Par suite d'un appel à candidature lancé le 18 décembre 2024, la société JSK IMMO CONSEILS, comparante aux présentes, a été retenue comme Opérateur aux termes d'une décision du Conseil d'administration de TERRES CARAIBES en date du 05 Février 2025. En conséquence, l'OFS conclut, aux termes des présentes, une promesse de Bail Réel Solidaire Opérateur avec le BENEFCIAIRE pour construire le projet décrit ci-après. Conformément à l'article L 255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PRENEUR commercialisera en l'état futur d'achèvement les logements à des bénéficiaires personnes physiques répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L 255-2 du même Code.

CECI EXPOSE il est passé à la promesse de Bail Réel Solidaire Opérateur objet des présentes :

BAIL REEL SOLIDAIRE OPERATEUR

7. OBJET DU CONTRAT

L'OFS, par ces présentes, donne à bail réel solidaire, dans les termes des articles L255-1 et suivants du CCH,

A l'Opérateur, ici présent et qui accepte,

Les Droits Réels dont la désignation suit .

Le BRS Opérateur a pour objet la construction de l'immeuble par l'Opérateur qui s'engage à céder les Droits Réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété en état futur d'achèvement ou achevés des Biens dépendant de l'immeuble à des Preneurs, bénéficiaires des logements en accession sociale répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L 255-2 CCH et à un prix fixe en application du même article.

8. DESIGNATION – MENTION DE PUBLICITE FONCIERE

8.1. DESIGNATION

8.1.1. Désignation du Terrain

**Commune de LES ABYMES (Guadeloupe) 97139
Lieu dit « DUGAZON »**

Figurant ainsi au cadastre

Section	numéro	lieudit	surface
CT	250	DUGAZON	4 240

Tel que le terrain existe, avec tous droits attachés, sans aucune exception ni réserve

8.1.2. Désignation des Droits Réels et des Biens

Le bail réel solidaire confèrera un droit réel immobilier sur le terrain pour la durée du bail et dans les conditions et limites précisées aux présentes en vue de la construction des biens ci-après :

La désignation des Biens à construire est la suivante :

Vingt-deux logements collectifs de type F3 et F4.

8.1.3. Observation liée au montage en BRS Opérateur

Il est rappelé que les Biens forment l'ensemble des lots de copropriété de l'immeuble qui sera édifiée.

8.2. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Me Isabelle JOUAN, notaire associé à BASSE TERRE le 21 Mars 2023 publié au service de la publicité foncière de POINTE A PITRE levolume.....numéro

9. OPERATIONS A PUBLIER

Néant

10. DUREE

10.1. DUREE

La promesse est consentie pour un délai expirant le [REDACTED], à seize heures.

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

10.2. REALISATION

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai indiqué ci-dessus.

Cet acte sera reçu par titulaire d'un Office notarial à.....

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai. Le bail devra être alors réalisé aux conditions convenues sous un délai de 30 jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extrajudiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

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

- Au prix éventuel stipulé payable comptant représentant l'acquisition des droits réels
- Aux frais de réalisation.
- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur

11. CARENCE

Dans le cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique avant l'expiration de cette durée, avec paiement des sommes ci-après convenues, les présentes deviennent caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

12. CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, et de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

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

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

13. JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation sous réserve de la construction vétuste indiquée au paragraphe « Désignation » destinée à être démolie par le Bénéficiaire

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

13.1. CONSTRUCTIONS PROJETEES

Le **BENEFICIAIRE -OPERATEUR** se propose de faire édifier sur le terrain loué vingt-deux appartements à usage d'habitation ci-dessus décrites.

L'emplacement de ces habitations figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par architecte à et certifiés par le **PROMETTANT**, sont annexés.

13.2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le **BENEFICIAIRE** avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs ou extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par architecte à , et est annexé aux présentes, avec un tableau d'amortissement technique et financier des constructions, certifié par le **BENEFICIAIRE**, et visé par le **PROMETTANT**.

13.3. PROJET DU BAIL REEL SOLIDAIRE

Le projet d'acte authentique de bail réel solidaire est annexé aux présentes, les parties entendent s'y référer. Si des modifications devaient intervenir entre le contenu de ce projet et l'acte définitif, elles ne pourraient être que mineures, c'est-à-dire qu'elles ne devront pas engendrer d'obligations nouvelles ou un accroissement des obligations y figurant actuellement affectant l'équilibre économique du contrat.

13.4. DUREE

Le BRS sera consenti et accepté pour une durée de _____ qui commencera à courir le jour de la signature de l'acte authentique contenant Bail Réel Solidaire .

En aucun cas, le BRS ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

14. PRIX ET REDEVANCE

-1/ Prix au titre de l'accession à la propriété des droits réels

.....

-

2/ Au titre de la redevance

-Jusqu'au procès-verbal de livraison

-Pour la période de construction considérée comme durant jusqu'à l'établissement du procès-verbal de livraison de l'immeuble, le BRS Opérateur ne donnera pas lieu au versement d'une redevance

-A partir du jour de l'établissement contradictoire du procès-verbal de livraison et pour les seuls Biens qui n'auraient pas donné lieu à une Cession de droits réels immobiliers, le BRS Opérateur donnera lieu au versement d'une redevance mensuelle que l'Opérateur s'oblige à payer à l'OFS le... de chaque mois d'un montant de, savoir :

-.....euros pour le lot 1

-.....euros pour le lot 2

La redevance de base ainsi fixée sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), publié par l'INSEE

15. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble objet de la location est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du _____ annexé.

16. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse de BRS est consentie sous les conditions suspensives ci-après :

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

a) Droit de propriété

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

b) Capacité

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

c) Servitudes

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

d) Déclaration préalable et Permis de construire

-Que le **BENEFICIAIRE** obtienne l'avis favorable de l'autorité municipale à la Déclaration Préalable visant une division de la parcelle en deux lots suivant le plan de division ci-après annexé

-Qu'il soit délivré au **BENEFICIAIRE** au plus tard le un permis de construire, valant permis de démolir, sur chacune des parcelles issues de la division parcellaire pour l'édification sur chaque parcelle d'une maison individuelle d'une superficie de plancher chacune de m² .

La présente promesse est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière.

Si les permis de construire sont refusés ou s'ils ne sont pas délivrés dans le délai prévu, la présente promesse deviendra caduque, tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires d'architectes ou de géomètres restant à la charge du **BENEFICIAIRE** de la présente promesse.

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

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer ses demandes de permis de construire au plus tard le à ses frais, et à en justifier au **PROMETTANT** à première réquisition. A défaut du respect de cet engagement, le **BENEFICIAIRE** ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive à laquelle il sera censé avoir renoncé.

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

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

e) Recours des tiers - Affichage

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que les permis de construire n'aient fait l'objet d'aucun recours ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation de l'un quelconque des permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

En cas de recours, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration de la procédure en cause.

L'affichage des permis de construire devra être effectué à la diligence du **BENEFICIAIRE**. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à cet affichage au plus tard dans le délai de huit jours de la date à laquelle l'obtention du permis de construire lui aura été notifiée par l'Administration compétente pour sa délivrance. Cet affichage sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais du **BENEFICIAIRE**.

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

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

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

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.

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.

Faute par le **BENEFICIAIRE** de faire procéder à cet affichage dans le délai imparti il ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive auquel il sera réputé avoir renoncé.

f) Retrait par l'administration

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que l'administration n'exerce pas la faculté de retrait dans le délai de trois mois de la délivrance desdits permis.

g) Autorisation de défrichage

Que le **BENEFICIAIRE** justifie de l'obtention d'un défrichage par arrêté préfectoral sous un délai maximum de 4 mois après l'enregistrement du dossier complet par la DAAF.

h) Acquisition de la parcelle CT 132

Que le **PROMETTANT** justifie l'acquisition de la parcelle voisine cadastrée CT 132 appartenant au Conseil Régional de Guadeloupe, cette parcelle étant nécessaire à la bonne réalisation du projet.

17. CONDITIONS PARTICULIERES

La présente promesse est en outre consentie et acceptée sous les conditions générales et particulières prévues au projet de Bail Réel Solidaire ci-après annexé auquel les parties déclarent se référer expressément.

18. DIAGNOSTICS

18.1. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

18.2. ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état annexé sont également joints :

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

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

19. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

19.1. CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

20. TERMITES

L'OFS déclare que l'immeuble non bâti objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application des articles R. 133-1 à R. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

L'OFS déclare :

-qu'il n'a fait l'objet d'aucune injonction du maire d'avoir à rechercher des termites, ni d'avoir à procéder à des travaux préventifs ou d'éradication,

-qu'à sa connaissance l'immeuble vendu ne renferme à ce jour aucun termite, et qu'il n'a pas non plus été infesté dans le passé.

L'immeuble objet des présentes étant non bâti la fourniture d'un état parasitaire n'est pas nécessaire.

21. RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les taxes de raccordement du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, et d'assainissement collectif le cas échéant seront intégralement supportés par le **BENEFICIAIRE**.

22. ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

23. FRAIS

Les frais, droits et émoluments du bail seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

24. POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

25. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège social respectif.

26. ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

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

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

27. ADRESSES ELECTRONIQUES

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

TERRES CARAIBES: c.vingataramin@epf-guadeloupe.fr

LES PROMOTIONS IMMOBILIERES QUEBEC GUADELOUPE :
lasnier.qg@orange.fr

28. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

29. CONCLUSION DU CONTRAT

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

30. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

31. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr - DPO-94431.

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.

32. 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.

33. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

PROJET 2