

22208702
JPR/AAT/

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

**A ANGERS (Maine-et-Loire), 16, rue des Deux Haies, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jean-Philippe REDIG, Notaire Associé de la Société à
Responsabilité Limitée dénommée « OFFICE NOTARIAL DU RALLIEMENT »,
dont le siège est à ANGERS, 16 rue des Deux Haies - Place du Ralliement ,**

**A reçu la présente convention de droit privé en application de
l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme,**

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **ALTER CITES**, Société Anonyme d'Economie Mixte
au capital de 3520017,60 €, dont le siège est à ANGERS (49100), 48 C boulevard du
Maréchal Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 058201526 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS.

Comparant de premier part,

Désignée ci-après indifféremment "Alter Cités", ou l' « Aménageur »

Représentée par Monsieur Michel BALLARINI en sa qualité de
Directeur Général en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués aux termes
d'une délibération du conseil d'administration d'ALTER CITES en date du 27 juin
2016 et confirmé à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration
de la société en date du 30 septembre 2022.

-

Comparant de seconde part

Désignée ci-après indifféremment, « le promoteur » ou « le bénéficiaire »

Représentée par

EXPOSE – ECONOMIE DE L'OPERATION

Lesquels comparants exposent ce qui suit :

- (i) Aux termes d'un acte reçu par Maître _____, notaire à ANGERS, le _____,
avec la participation de Maître _____, notaire à _____ Alter Cité a vendu
au profit de la société _____, Promoteur, un terrain sis à **ANGERS**

(Maine et Loire) - Zac du Plateau des Capucins -Secteur Bretonnière, lot , cadastré AE n° , sur lequel, le Promoteur s'est engagé à réaliser la construction d'un ensemble immobilier dénommé « » à usage d'habitat en secteur libre d'une superficie de **m² de S.P** représentant un total de logements secteur libre dont 25% en logements abordables.

Afin de réaliser ce projet issu de l'appel à projets « Bretonnières », le Promoteur a obtenu un permis de construire en date du numéro PC n°49007 autorisant la construction de « » et de places de stationnement.

(ii) Pour permettre au Promoteur de répondre à la somme des besoins en stationnements, prévu au PLUI, l'Aménageur a souhaité regrouper au sein d'un même ouvrage dénommé « Parking Mutualisé Bretonnière » une offre de stationnements permettant à chaque promoteur du secteur des Bretonnière de compléter leurs besoins en stationnements non compris dans l'emprise de leur programme immobilier.

(iii) L'Aménageur précise que l'immeuble des Parkings Mutualisés sera édifié sur une parcelle de terrain lui appartenant sise à ANGERS – Zac du Plateau des Capucins, ILOT cadastré section pour une surface de et qu'il a obtenu à cet effet un permis de construire en date du numéro PC 49007

(iv) Pour satisfaire aux besoins de stationnement tels qu'ils ressortent des dispositions du PLUI, la société , doit disposer d'un droit de stationnement dans l'immeuble dénommée « Parking Mutualisé Bretonnières» **pour _____ places.**

De sorte que conformément à l'article L.151-33 du code de l'Urbanisme, le Promoteur, bénéficiaire du permis de construire en date du , justifie par la signature de la présente convention de droit privé consentie pour une durée de 20 ans, de **places de stationnement** dans le « Parking Mutualisé Bretonnières » situé sur l'îlot appartenant à l'Aménageur.

La signature des présentes permet au Promoteur de s'acquitter de ses obligations en matière de stationnement, et de compléter les places de stationnement de l'ensemble immobilier à édifier au droit du lot ,

Etant expressément déclaré par les comparants que la signature de la présente convention constitue :

- une condition essentielle et déterminante de la vente par l'Aménageur du terrain ILOT au profit de la société , promoteur,
- un tout indissociable à chacune des ventes de logement du programme à réaliser par le Promoteur.

CECI EXPOSE les parties conviennent de régulariser la présente convention dans les termes suivants :

ARTICLE 1 ENGAGEMENTS RECIPROQUES

Alter Cités concède, sous les conditions résolutoires exprimées à l'article 2 au Promoteur, qui accepte places de stationnement dans l'immeuble dénommé « **Parking Mutualisé Bretonnières** » sis à ANGERS (Maine et Loire), secteur « Bretonnières » – Plateau des Capucins, cadastré section AI numéro ci-après désignée annexe.

1.1 Désignation

Le promoteur aura la jouissance du droit de stationnement et d'accès au Parking Mutualisé privé pour places de stationnement qui ne seront pas différenciées

Un système d'accès contrôlé badge ou équivalent est mis en place pour autoriser l'accès au parking mutualisé.

Le promoteur s'engage à transmettre les droits et obligations résultant de ladite convention aux seuls acquéreurs des logements de l'opération dénommée « »

1.2 Durée

La présente concession est consentie pour une durée de **20 ans (vingt ans)** qui commencera à compter de la prise de possession définie à l'article 4.

ARTICLE 2 – CONDITIONS RESOLUTOIRES

La présente convention **sera résolue de plein droit** en cas ;

- ⇒ D'Absence de dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier au plus tard le pour la réalisation des travaux projetés par le Promoteur et autorisés par le permis de construire visé dans l'exposé qui précède pour lesquels la signature de la présente convention est nécessaire et obligatoire
- ⇒ Ou d'abandon du projet de construction en cours de travaux par le Promoteur.

Dans ces cas les sommes déjà versées seront conservées par l'Aménageur à titre d'indemnités.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE LA CONVENTION

3.1 Contribution

Le bénéficiaire de la présente convention s'acquittera, à compter du jour de la remise des badges d'accès au Parking Mutualisé de tous les frais de gestion,

d'entretien et de fonctionnement du Parking Mutualisé, **calculés au prorata du nombre de places de stationnement mis à sa disposition.**

3.2 Bénéficiaire - Changement de Bénéficiaire

La présente convention de droits d'usages est concédée par le preneur, aux acquéreurs des logements de l'opération « ++++ », directement par le promoteur ou indirectement par le biais d'une vente en bloc, initié par le promoteur

Le Promoteur ne pourra transmettre, sans l'accord préalable de l'aménageur, les droits et obligations résultant de la présente convention **qu'aux seuls acquéreurs à la découpe des logements de l'opération « ++++ ».**

En cas de revente de son logement, chaque acquéreur pourra à son tour transmettre les droits et obligations résultant des présentes sans l'accord préalable de l'aménageur et ainsi de suite.

Pour toute autre modalité de cession et notamment en cas de vente en bloc de logements dépendant de l'opération , le promoteur devra obtenir l'accord préalable de l'aménageur selon les modalités suivantes :

Autorisation préalable de l'aménageur :

La société Alter Cités devra donner son accord préalablement à tout changement de bénéficiaire. La demande d'agrément du nouveau Bénéficiaire devra être accompagné d'une déclaration de celui-ci, par laquelle il reconnaît connaître parfaitement les conditions de la convention et s'engage à en exécuter les clauses en lieu et place du cédant, sans exception ni réserve, et ce, pour le reste de la durée de la convention. Alter Cités s'engage à donner sa réponse sous 15 jours à défaut de réponse le nouveau Bénéficiaire sera considéré comme agréé.

Le Promoteur s'engage dès à présent à insérer une clause dans chacun de ses contrats de réservations

3.3 Sous-location

Alter Cités autorise expressément l'acquéreur du logement à sous-louer l'emplacement de stationnement au bénéfice des occupants des logements situés dans un périmètre de mètres de son logement.

Il sera soumis aux mêmes conditions que le bénéficiaire (notamment articles 3.1 et 3.2)

Hormis cette hypothèse, le Preneur n'est pas autorisé à sous-louer l'emplacement de stationnement à toute autre personne.

3.4 Revente du logement par l'acquéreur

L'aménageur rappelle que la signature de la présente convention de longue durée sur 20 ans de droit privé constitue un tout indissociable de la vente de chaque logement du programme du Promoteur.

Aussi, pour toutes reventes d'un logement pendant la durée de la présente convention, le vendeur a l'obligation de céder le droit d'usage qu'il détient au futur acquéreur.

ARTICLE 4 – JOUISSANCE

Le droit au stationnement et d'accès au Parking Mutualisé interviendra à la plus lointaine des deux dates soit celle de l'achèvement des travaux du Parking Mutualisé soit celle de l'achèvement des travaux de l'opération immobilière du Promoteur.

Le Preneur aura la jouissance des places de stationnement concédées à la date de prise d'effet de la concession tel que définie ci-dessus.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES

(i) Détermination de la redevance

La présente concession est consentie et acceptée moyennant le paiement, par le Promoteur au profit d'Alter Cités d'une redevance forfaitaire ferme et définitive TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE NON COMPRISE de 15 000€ /Places de stationnement soit pour places la somme de

Soit une redevance Hors Taxe de	€
Auquel s'ajoute la TVA au taux de 20%	€

(ii) Modalité de paiement de la redevance

Le Promoteur a payé la redevance ci-dessus fixée à l'Aménageur de la manière suivante :

⇒ -A concurrence de , représentant 10 % du montant de la redevance Hors Taxe plus la TVA y afférente, **dès avant ce jour,**

⇒ concurrence de , représentant 50% de la redevance Hors Taxe plus le solde de la TVA afférente à la totalité de la redevance, **ce jour concomitamment à la signature de l'acte de vente du terrain d'assiette de l'opération à réaliser par le Promoteur**

⇒ t le solde HT de la redevance dans le délai **d'un mois du dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT)** de la construction du parking mutualisé.

En garanti du paiement du solde de la redevance, Le Promoteur remet ce jour à l'Aménageur une garantie de paiement à première demande émanant de dont la copie est annexée aux présentes.

ARTICLE 6 – ASSURANCE

L'acquéreur du logement bénéficiant de cette convention de droit d'usage devra signaler à sa compagnie d'assurance habitation de ce droit d'usage dans le parking déporté Bretonnières.

Le Bénéficiaire reportera cette clause dans chacun des contrats, la justification d'une assurance auprès de l'acquéreur pourra être demandée à toute réquisition d'Alter Cités.

ARTICLE 7 – RESPONSABILITE

La société Alter Cités décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- ✓ -en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- ✓ -en cas d'interruption dans le service des installations du parking (électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- ✓ -en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux.

Le Bénéficiaire devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité de la société Alter Cités ne pouvant en aucun cas être recherchée.

ARTICLE 8 - FACULTE DE SUBSTITUTION

L'Aménageur dispose de la faculté de se substituer dans ces droits et engagements, à tout moment, la Ville d'Angers, son concessionnaire : Angers Loire Métropole, ou encore toute autre personne morale choisie par elle.

L'Aménageur et son substitué feront alors leur affaire de leurs rapports financiers.

Cette substitution ne pourra valablement s'opérer que pour autant que l'Aménageur ait notifié au preneur la substitution.

En cas de substitution, les contrats souscrits et leurs obligations seront transférés au substitué désigné par l'Aménageur lesquels lui seront opposables.

ARTICLE 9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile dans les lieux de leurs sièges respectifs visés aux présentes.

ARTICLE 10 – LITIGE

Tout litige, né de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, qui n'aura pas pu faire l'objet d'un règlement amiable, sera soumis au Tribunal territorialement compétent.

ARTICLE 11 PUBLICITE FONCIERE

La présente convention est consentie pour une durée limitée supérieure à douze ans, de sorte qu'elle sera publiée au service de la publicité foncière de ANGERS 1

(i) Liquidation :

La présente convention est soumise à la taxe de publicité foncière (au taux de 0,715%) en application de l'article 742 du Code général des impôts, laquelle est liquidée sur le prix exprimé, augmenté des éventuelles charges imposées au bénéficiaire, soit sur la somme de .

La perception de la contribution de sécurité immobilière (au taux de 0,10%), est également liquidée sur le prix exprimé, augmenté des éventuelles charges imposées au bénéficiaire, soit sur la somme de .

(ii) Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ARTICLE 12 - FRAIS

Le montant des frais de cette convention est à la charge du Bénéficiaire, en sus des frais d'acquisition, qui s'oblige à leur paiement.

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS DE CLOTURE

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par

l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

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

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

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

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

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

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès

d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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.