

**ILOT MARCEAU – LOT 3**  
**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**  
**LOGEMENT 2 NORD - COPROPRIETE**  
**DE LA MAISON SISE 50 RUE KLEBER**  
**(PARCELLE CADASTREE BD 383-384-389)**



## Table des matières

1. Contexte du projet de l'îlot Marceau .....	3
2. Identification des parties.....	4
3. Objet de la promesse.....	4
4. Etat du bien .....	4
5. Prix de vente .....	6
6. Engagement de l'acquéreur – Charge de réaliser le projet.....	6
7. Clause anti spéculative – complément de prix .....	7
8. Conditions suspensives.....	8
9. Clause pénale .....	8
10. Clause Résolutoire.....	8
11. Frais .....	9
12. Entrée en jouissance .....	9
13. Délais .....	9
14. Garantie d'éviction .....	9
<b>Annexe 1</b> : Plan cadastral du bien et fiche état des lieux, surfaces prévisionnelles après travaux gros œuvre- éléments non contractuels, Lot 3 logement 2 Nord ; .....	11
<b>Annexe 2 - non contractuelle</b> : liste sommaire des travaux à réaliser par la commune et l'acquéreur .....	17
<b>Annexe 3 – non contractuelle</b> : calendrier prévisionnel.....	18

## 1. Contexte du projet de l'îlot Marceau

La présente promesse synallagmatique de vente, s'inscrit dans l'amélioration généralisée de la qualité des logements qui constitue un objectif majeur pour la Ville du Teil en matière de politique de l'habitat au regard de l'ancienneté, de la dégradation des logements, du taux de vacance très élevé et de la précarité socio-économique d'une part des ménages teillois. Cet objectif prend tout son sens dans l'îlot Marceau, situé dans le quartier Kléber en plein cœur du quartier prioritaire de la politique de la ville, dont la situation s'est particulièrement aggravée depuis le séisme du 11 novembre 2019.

Souhaitant être innovante et expérimenter de nouvelles actions et de nouveaux outils en faveur de la rénovation des logements et de l'accession à la propriété, la Ville de Le Teil fait le choix, pour l'îlot Marceau :

- d'adopter une démarche de projet en co-construction avec les futurs propriétaires des biens à vendre ;
- de favoriser l'accession à la propriété pour tous et prioritairement aux ménages modestes pour lesquels l'accès à la propriété au prix du marché est difficile dans de bonnes conditions.

Concrètement, la Ville du Teil met en vente 6 maisons de ville avec extérieur à prix modique, c'est-à-dire en dessous des prix du marché, maisons qu'elle aura elle-même en partie réhabilitées (structure, clos et couvert). La Ville espère ainsi remettre sur le marché des biens rénovés dans une ambition de performance énergétique tout en permettant l'installation de ménages qui pourront s'impliquer dans la vie de la commune.

**La mise en place du dispositif permet d'agir en faveur de l'intérêt général teillois, au titre de :**

- la participation à la requalification et la redynamisation des quartiers à la suite du séisme du 11 novembre 2019 ;
- l'amélioration du parcours résidentiel des ménages, notamment teillois ;
- la réduction du nombre de logements vacants à Le Teil ;
- la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de la qualité des logements du centre-bourg de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron.

**La cession comporte pour l'acquéreur des contreparties et des clauses anti-spéculatives qui sont détaillées dans la présente promesse.** En parallèle, la Ville mènera des travaux de démolitions de 8 parcelles d'habitat dégradé et sur les espaces publics au sein de l'îlot Marceau.

## 2. Identification des parties

### Vendeur :

Commune de Le Teil, rue de l'Hôtel de ville, 07400 Le Teil (Ardèche)

### Acquéreur :

Madame, Monsieur XXX , résidant XXX

Né le XXX à XXX

Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt lot 3, **logement 2 Nord** dont le jury s'est tenu le XXX.

### Bien :

Lot 3, **logement 2 Nord** sous statut de copropriété (ou division en volume à définir) de l'appel à manifestation d'intérêt Marceau :

- Maison (en R+2) adressée au 50 rue Kleber, 07400 Le Teil sur les parcelles cadastrées BD 383-384-389, d'une superficie de surface habitable d'environ 80 m<sup>2</sup>, deux voutes habitées et avec un escalier d'accès et 30 m<sup>2</sup> de surfaces annexes constituées de terrasse (15 m<sup>2</sup>), cave (15 m<sup>2</sup> sous la parcelle BD 389) et escaliers.

La ville du Teil est actuellement propriétaire du présent bien immobilier, qu'elle a acquis de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes conformément à l'acte authentique établi le 17 décembre 2024, par Maître Cédric BUCHEL, dans son étude « Office Notarial de la rue de la Paix » située au 13 rue de la Paix au Teil.

L'acquéreur atteste ne pas être, ni personnellement, ni en qualité d'associé ou de dirigeant, soumis à une quelconque interdiction d'acquisition en vertu de l'article 225- 26 /2° du Code pénal.

## 3. Objet de la promesse

La présente promesse porte sur la cession, par la Commune du Teil, d'un bien immobilier en copropriété (ou division en volume à définir) comprenant une maison divisée en deux logements qui sera partiellement rénovée (structure, clos couvert et gros œuvre). Elle est issue d'un programme communal de requalification urbaine post-séisme. L'acquéreur s'engage à finaliser les travaux nécessaires à la réhabilitation complète du bien à usage d'habitation.

## 4. Etat du bien

### Connaissance du bien :

L'acquéreur atteste avoir préalablement visité le bien et en avoir une connaissance suffisante. L'acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance du bien, de son état, de sa superficie, de ses limites et contraintes techniques. Il accepte de l'acquérir en l'état après les travaux de gros œuvre prévus par la commune, sans recours possible contre la commune, notamment au titre de vices ou défauts éventuels.

Il atteste également, avoir connaissance du règlement et des modalités de l'appel à manifestations d'intérêt pour lequel il a été lauréat.

Le bien est vendu avec tous les droits y afférents sans aucune exception, ni réserve de propriété.

L'Acquéreur est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.

L'Acquéreur prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la date de signature de l'Acte Authentique, tel que cela résulte de l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Vendeur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Vendeur, notamment en raison de la situation ou de l'état de son sol et de son sous-sol, ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit, ou à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains.

L'Acquéreur supporte notamment seul les risques attachés à la réalisation du Projet, liés à la découverte de pollutions ou de contaminations du sol ou du sous-sol ou des éventuels ouvrages et installations que renferme le Bien, et notamment le risque de découverte et/ou de présence d'amiante, le risque de découverte et/ou de présence de plomb, les risques hydrauliques et hydrogéologiques, les risques archéologiques et les risques pyrotechniques...

L'Acquéreur reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la signature de la Promesse Synallagmatique de Vente, aux visites, analyses et études complémentaires relatives au Bien qu'il a jugées nécessaires.

#### Vices cachés :

Ainsi, le vendeur n'assumera aucune responsabilité pour les vices cachés affectant le sol, le sous-sol ou les bâtiments, y compris les fouilles, les vices de construction, les mitoyennetés et l'état parasitaire virgule, à moins qu'une déclaration spécifique ne soit faite à ce sujet.

#### Servitudes :

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées à l'Acquéreur par le Vendeur.

#### Passif existant :

Le vendeur, s'engage à régler tous les engagements envers les créanciers ayant des droits enregistrés sur le bien, et à effectuer des démarches nécessaires pour que le bien soit libéré de toute charge. Cela inclut les dettes hypothécaires, les charges copropriété et tout autre passif pouvant affecter le bien.

## 5. Prix de vente

La vente sera conclue moyennant le prix de **XXX TTC XXX** comptant à la signature de l'acte authentique. Ce prix intégrant la décote appliquée conformément aux modalités de l'appel à manifestation d'intérêt et de par l'identification de l'acquéreur comme ménage « très modeste » selon les plafonds de ressources de l'ANAH en vigueur lors du Jury de sélection de l'appel à manifestation d'intérêt qui s'est tenu le **XXX**.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement, qui sera effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'Acte Authentique. Le règlement entre les mains du Notaire libèrera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard du prix de la vente.

## 6. Engagement de l'acquéreur – Charge de réaliser le projet

Dans le cadre de la vente à prix modique, les obligations mises à la charge de l'acquéreur sont les suivantes :

- Obligation d'occuper le logement en qualité de résidence principale pendant 9 ans, sauf en cas de force majeure ;
- Obligation de reverser une quote-part de la plus-value dans le cas d'une revente du bien en amont des 9 ans d'occupation du bien en tant que résidence principale obligatoires telle que prévue par l'article 7 ;
- Obligation de réaliser les travaux de rénovation conformément aux exigences du vendeur :
  - ✓ respect du cahier des charges garantissant la qualité des travaux tel que travaillé avec la Maitrise d'œuvre et ou la Commune ;
  - ✓ gagner en performance énergétique du logement (classe C a minima) ;
  - ✓ réaliser les travaux dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique, sachant qu'un délai complémentaire pourrait être accordé par la commune, sur demande de l'acquéreur, au vu de circonstances exceptionnelles dûment justifiées ;
- L'acte authentique de vente sera effectué avec un transfert de permis de construire. Le permis de construire en cours de validité devra « être finalisé » par l'acquéreur une fois les travaux lui incombant réalisés, au travers de la « déclaration attestant l'achèvement et la conformité de vos travaux (DAACT) ». L'acquéreur s'engage à réaliser toute démarche d'urbanisme complémentaire nécessaire (déclaration de travaux, permis modificatif...)
- L'acquéreur s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour obtenir un ou des prêts y compris via l'organisme Procivis et fournir toute justification à la demande du vendeur. La condition suspensive sera considérée comme remplie dès réception des offres de prêts.

## 7. Clause anti spéculative – complément de prix

Les Parties ont convenu que, dans l'hypothèse où l'Acquéreur devait céder le Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, et réaliser à cette occasion une plus-value de plus de cinq pourcent (5%) par an suivant la conclusion de l'Acte Authentique par rapport au Prix d'Acquisition, et déduction faite des coûts, dûment justifiés, que l'Acquéreur aura engagés pour réaliser le Projet, l'Acquéreur devra verser au Vendeur un complément de prix correspondant à cinquante pourcent (50%) de cette plus-value nette réalisée par l'Acquéreur après déduction des impôts sur les plus-values, le cas échéant dû. Ledit complément de prix ne sera pas dû par l'Acquéreur dans les cas suivants d'exonération, dûment justifiés :

- Décès : Décès de l'Acquéreur, de son conjoint, de son partenaire de PACS, de son concubin ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'Acquéreur.
- Mobilité professionnelle : Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix (70) kilomètres entre le nouveau lieu de travail de l'Acquéreur, de son conjoint ou de son partenaire de PACS et le logement. L'exonération ne pourra être demandée par l'Acquéreur si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix (70) kilomètres du lieu de travail existait déjà au moment de la signature de l'acte initial de vente.
- Chômage : Chômage de l'Acquéreur d'une durée supérieure à un (1) an, attestée par l'inscription à France Travail.
- Invalidité : Invalidité reconnue de l'Acquéreur ou de l'un des enfants à charge soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;
- Divorce et dissolution du PACS : Divorce de l'Acquéreur (constaté par jugement ou enregistrement de la convention) ou dissolution du PACS de l'Acquéreur
- Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié. Pour l'application de cette clause, sera considéré comme inapproprié le logement ne comportant pas une chambre parentale et une chambre par enfant.

En cas de revente du Bien dans les 9 années suivant la conclusion de l'Acte Authentique, l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, un (1) mois au moins avant la signature de l'acte de revente du Bien, une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) précisant :

- les conditions, charges, modalités et prix prévus dans le projet de vente ainsi que les coordonnées du Notaire chargé de recevoir l'acte ;
- et, dans le cas de survenance de l'un des événements d'exonération visés ci-dessus, tout justificatif appuyant sa demande.

Le Vendeur fera part à l'Acquéreur, ainsi qu'au notaire chargé de la régularisation de l'acte par LRAR dans les trente (30) jours à compter de la réception de la lettre précitée :

- soit de son accord pour prendre en compte l'événement d'exonération ;
- soit de l'exigence d'un complément de prix, calculé conformément aux conditions ci-dessus, lequel devra être versé au Vendeur, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte de revente. La somme devra être prélevée sur le prix de la vente par le notaire et l'accord du Vendeur ou l'exigibilité de la somme sera relaté dans l'acte de vente.

## 8. Conditions suspensives

La présente promesse est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives (urbanisme, travaux, etc.) nécessaires à la réalisation du projet de réhabilitation. Elle sera considérée comme réalisée à la date à laquelle la commune accuse réception de la demande recommandée adressée par l'acquéreur ;
- Approbation du projet par la commune au regard du règlement de l'appel à manifestation d'intérêt ;
- Signature de l'acte de vente dans un délai de six mois après l'achèvement des travaux de gros œuvre, sauf accord express ;
- Obtention par l'acquéreur d'un financement ANAH et ou d'un crédit bancaire, Procivis permettant le financement des travaux à charge de l'acquéreur ;

## 9. Clause pénale

La clause pénale désigne la somme qui sera due par l'acquéreur au vendeur en cas de non-réalisation de tout ou partie du projet à l'issue du délai de réalisation accordé à compter de la signature de l'acte authentique, en application de l'article 6. Cette indemnité s'élève à 10 % du prix d'acquisition.

## 10. Clause Résolutoire.

L'acte authentique pourra être résilié de plein droit par simple décision de la ville, en cas de non-réalisation de tout ou partie du projet dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique. Dans ce cas, la ville restituera à l'acquéreur le prix d'acquisition. Le cas échéant, augmenté des coûts dûment justifiés que l'acquéreur aura engagés pour réaliser le projet et qui ont effectivement valorisé le bien.

## 11. Frais

L'Acquéreur supportera les impôts et taxes de toutes natures à partir du jour de signature de l'Acte Authentique constatant la vente.

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la Promesse Synallagmatique de Vente et à l'Acte Authentique, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition et du Projet, sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, en sus du Prix d'Acquisition (notaire, droits de mutation, taxes, frais de dossier ou d'enregistrement).

L'Acquéreur supportera les impôts et taxes de toutes natures à partir du jour de signature de l'Acte Authentique constatant la vente. La taxe d'habitation sera à la charge de l'occupant au premier janvier. Tandis que la taxe foncière sera répartie proportionnellement à la période respective de jouissance entre l'acquéreur et le vendeur.

## 12. Entrée en jouissance

L'acquéreur entrera en jouissance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

## 13. Délais

L'acte authentique devra être signé dans un délai de 6 mois à compter de la levée de la dernière condition suspensive et de la date du procès-verbal de réception des travaux de gros œuvre. Passé ce délai, en cas de non-réalisation d'une seule de ces deux obligations, sauf accord exprès, la promesse sera caduque.

## 14. Garantie d'éviction

Le vendeur garantit l'acquéreur contre toute éviction dans les conditions de l'article 1626 du Code civil.

A ce titre, le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Promesse de Vente.

## 15. Pièces annexes

- Annexe 1 Plan cadastral du bien et fiche état des lieux, surfaces prévisionnelles après travaux gros œuvre- éléments non contractuels, Lot 3 logement 2 Nord ;
- Annexe 2 : liste sommaire des travaux à réaliser par la commune et de l'acquéreur ;
- Annexe 3 : calendrier prévisionnel

Fait à Le Teil, le

L'Acquéreur,

Mme / Mr **XXX**

Le Vendeur

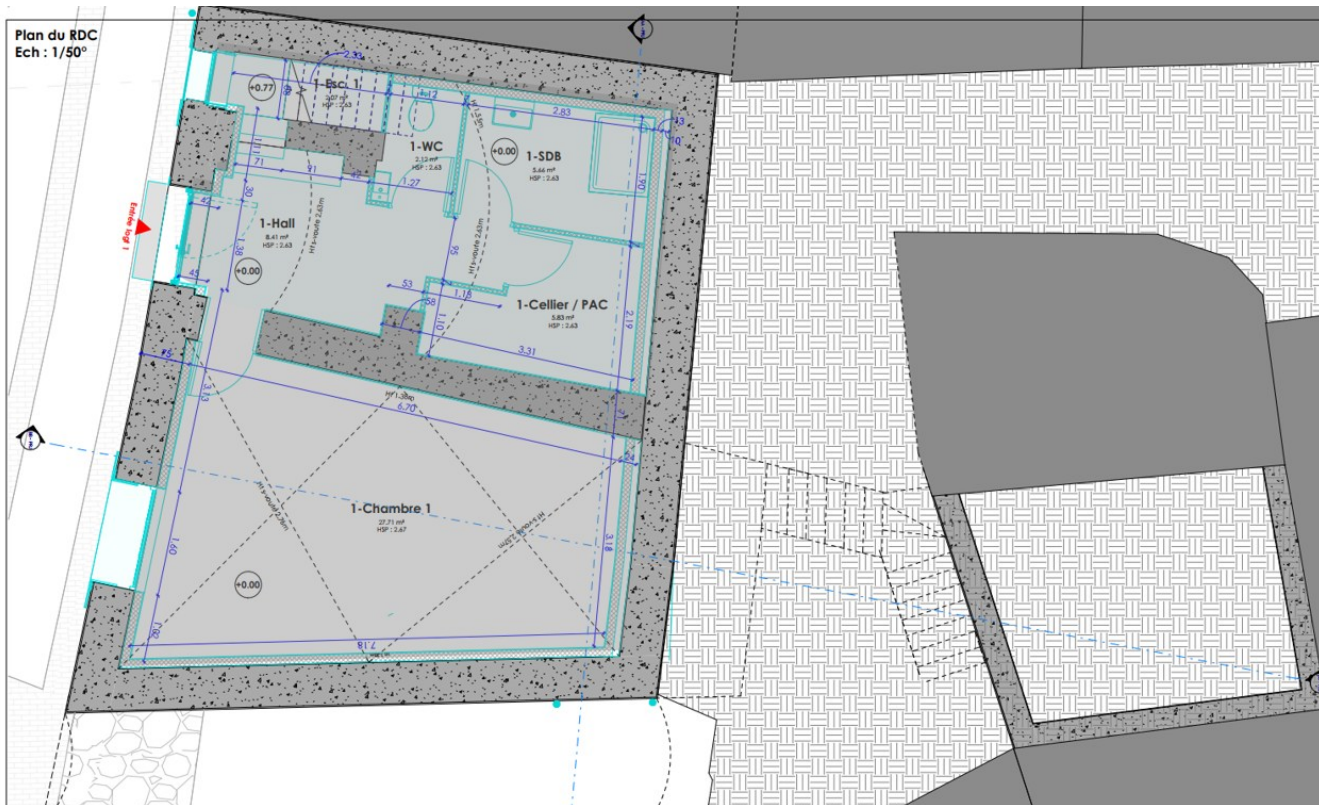
pour la commune de Le Teil,  
Le Maire, M. Olivier PEVERELLI

PROJET

**Annexe 1 :** Plan cadastral du bien et fiche état des lieux, surfaces prévisionnelles après travaux gros œuvre- éléments non contractuels, Lot 3 logement 2 Nord ;

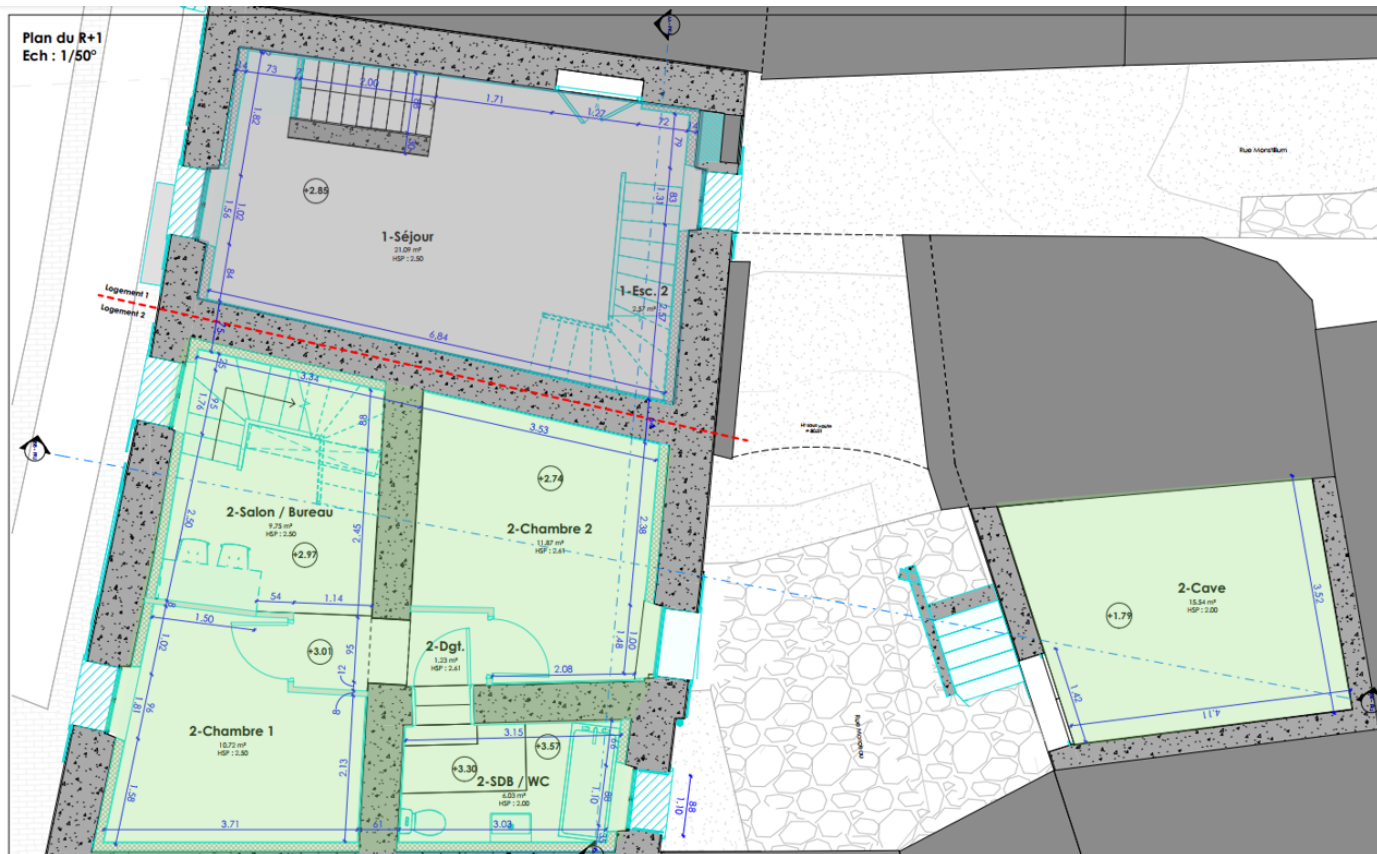


PROJET



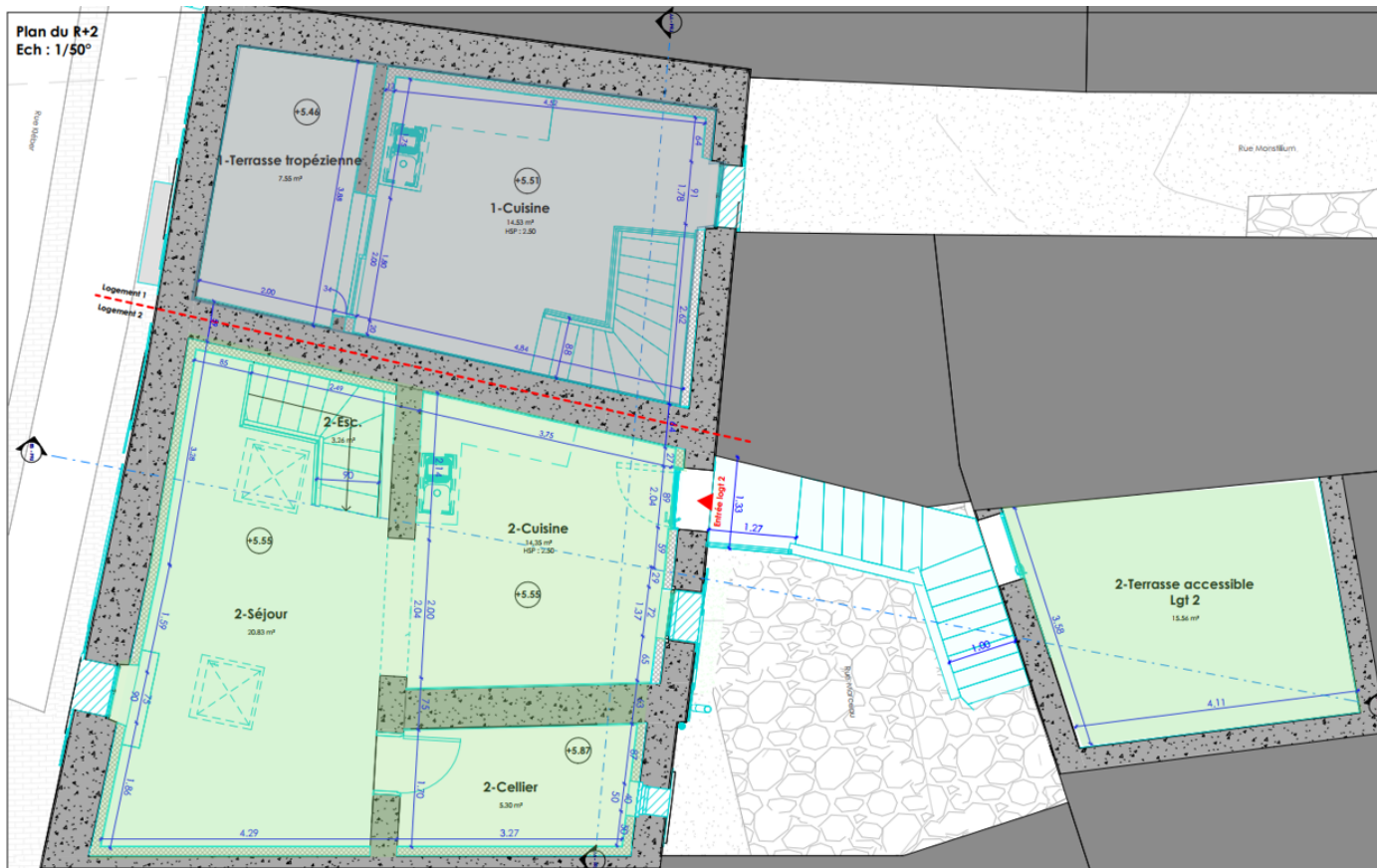
RDC Kléber

**Logement 2 NORD – 0 m<sup>2</sup> (RDC)**

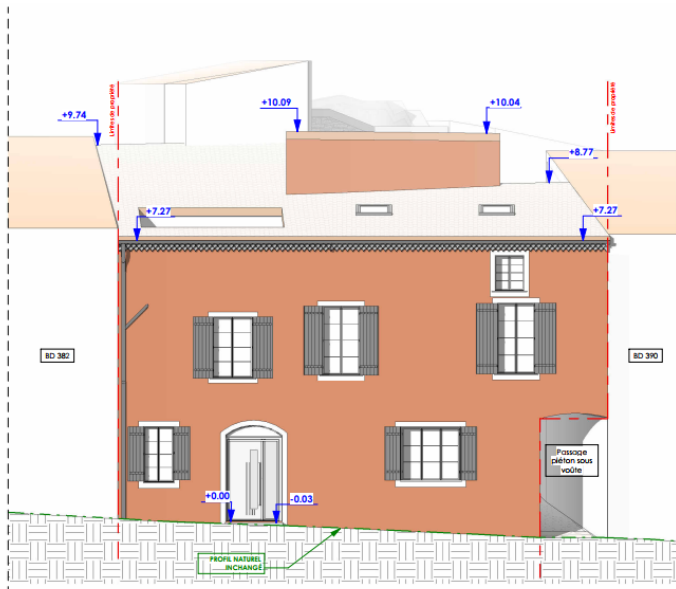


R+1

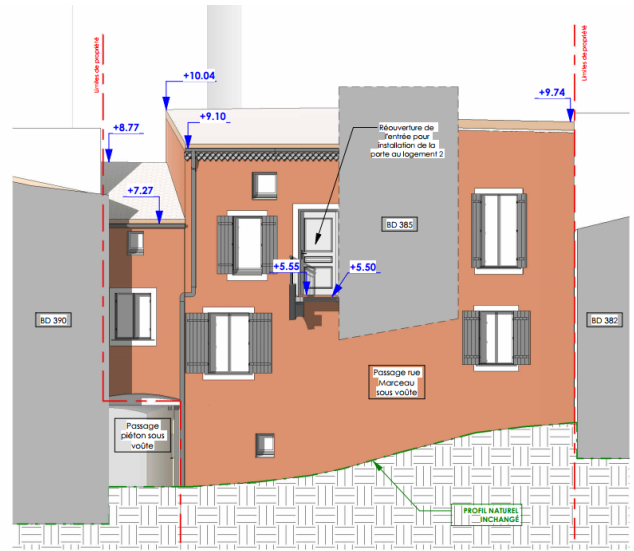
**Logement 2 NORD – env. 40 m<sup>2</sup> (R+1) : Chambre 1 (11 m<sup>2</sup>), chambre 2 (12 m<sup>2</sup>), dégagement (1 m<sup>2</sup>), bureau (10 m<sup>2</sup>), SDB (6.03 m<sup>2</sup>) + cave (env. 15 m<sup>2</sup> parcelle BD 389)**



**R+2** **Logement 2 NORD – env. 40 m<sup>2</sup> (R+2) : Cuisine (14 m<sup>2</sup>), séjour (21 m<sup>2</sup>), cellier (5 m<sup>2</sup>) + 15 m<sup>2</sup> terrasse (accessible parcelle BD 389)**



Façade Est - Projet  
Ech : 1/100°



Façade Ouest - Projet  
Ech : 1/100°

PROJ

**Annexe 2 - non contractuelle** : liste sommaire des travaux à réaliser par la commune et l'acquéreur

Les travaux à charge de la Mairie (Clos couvert - Gros œuvre)  
et acquéreurs (second œuvre)

### Travaux gros œuvre – clos couvert Ville :

- ✓ Bonne tenue structurelle (y compris balcon)
- ✓ Toiture – charpente - couverture en bon état (neuve ou révisée)
- ✓ Plancher et mur en bon état structurel
- ✓ Menuiseries neuves (aluminium)
- ✓ Respect de normes d'habitabilité (exemple escalier praticable)
- ✓ Reprise d'enduits si démolitions extérieures
- ✓ Présence d'un extérieur – type terrasse par lot

### Travaux second œuvre acquéreurs :

- ✓ Enduits façades
- ✓ Electricité
- ✓ Réseaux intérieurs (eau potable, eaux usées, électricité, internet - téléphonie..)
- ✓ Plomberie – sanitaires – SDB
- ✓ Isolation (murs – toit – sol)
- ✓ Installation chauffage – ventilation
- ✓ Revêtements sol, mural, plafond
- ✓ Ouvertures – velux complémentaires ou agrandissements fenêtres non programmés
- ✓ Reconfigurations intérieures (murs cloisons)
- ✓ Volets
- ✓ Extensions non programmées
- ✓ Cuisine - électroménager
- ✓ Ameublement

5

## Annexe 3 – non contractuelle : calendrier prévisionnel

