

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 13.223

L'An deux Mille Treize, le 20 décembre, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 13 décembre 2013

DATE D'AFFICHAGE

Le 13 décembre 2013

ETAIENT PRESENTS : M. QUENTIN, M. GIRAUD, Mme PELTIER, M. BESSON, Mme LECOMTE, Mme WILLMANN, Mme CIRAUD-LANOUE, Mme DAUZIDOU, adjoints,

Mme BARRAUD DUCHERON, M. CAU, M. CHABASSE, M. COASSIN, M. DENIS, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme DUVERGER, M. GUIARD, M. LABIA, Mme LEFEVRE, Mme MAIRE, M. MEGLIO, Mme MONJOIN, M. PAVON, M. PRUDENCIO, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, M. SERVIT, Mme SEURAT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : M. FILOCHE représenté par Mme CIRAUD-LANOUE
M. MERLE représenté par Mme DUMAS

ETAIENT ABSENTS-EXCUSES : Mme DESCHANP, M. SIMONNET

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 30 (1 ne prend pas part au vote)

Madame Marie-José DOUMECQ a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : ACQUISITION DE LOCAUX EN V.E.F.A. (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), EN REZ-DE-CHAUSSEE DU PROJET IMMOBILIER DE LA SARL « EDEN PROMOTION » SITUE A L'ANGLE DU BOULEVARD DE LA MARNE ET DE LA RUE ANDRE MALRAUX

RAPPORTEUR : Mme SERRE

VOTE : 4 ABSTENTIONS

UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Par délibération n° 13.201, du 8 novembre 2013, le conseil municipal a décidé d'aliéner, au profit de la SARL EDEN PROMOTION, la parcelle de terrain cadastrée section AT n° 114, sise à l'angle du boulevard de la Marne et de la rue André MALRAUX, représentant une superficie totale d'environ 1.800 m², sous réserve de bornage, au prix global net de 256.286 euros (Deux cent cinquante-six mille deux cent quatre-vingt-six euros), après destruction du bâtiment existant par la Ville de Royan, afin que soit réalisée la construction d'un immeuble, abritant dix-huit appartements aidés et l'antenne locale d'Habitat 17, et aux conditions suspensives suivantes :

- Terrain libre de toute occupation et sous-sol non pollué,
- Autorisation à la SARL EDEN PROMOTION d'aménager d'une bande de terrain de 3,5 m. de large (domaine public de la commune) au nord de la parcelle pour permettre la desserte,
- Portance du terrain permettant l'édification d'un immeuble R+3 sans recours à des fondations de profondeur supérieures à 3 m.,
- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours,
- Obtention du financement nécessaire à la réalisation de l'opération,
- Signature d'un contrat de réservation ou compromis pour la vente de 18 appartements à HABITAT 17,
- Signature d'un contrat de réservation ou compromis pour la vente d'une agence commerciale à HABITAT 17,
- Signature d'un contrat de réservation ou compromis pour la vente de locaux en rez-de-chaussée à la ville de Royan, pour y installer une salle municipale d'exercices physiques dédiée au sport et aux scolaires, ainsi que des locaux pour la Banque Alimentaire.

A l'issue des négociations concernant le prix d'achat en VEFA, les services de France Domaine ont été consultés et ont confirmé le prix proposé.

Ainsi, il est proposé d'acquérir en VEFA une surface habitable de 126 m², avec locaux annexes, au prix de 2.000 euros par m² de surface habitable, soit 252.000 euros H.T. pour la Banque Alimentaire, et une surface habitable de 210 m² au prix de 1.950 euros par m² de surface habitable, soit 409.500 euros H.T pour le Dojo.

Ces locaux seront livrés avec les prestations suivantes :

- L'accès aux deux locaux se fera par des accès séparés et indépendants,
- Les menuiseries seront en PVC, les portes d'entrée en alu ou métal,
- Toutes les baies seront équipées de vitrage à retardateur d'effraction,
- Une chaudière collective fournira les besoins en chauffage et eau chaude. Les consommations seront comptabilisées,
- Le traitement de l'air prévu sera indépendant par local,
- Les locaux seront aux normes thermiques (isolation) actuelles (RT 2012) et seront aux normes pour recevoir du public suivant les besoins,
- Les éléments terminaux de chauffage seront prévus et seront définis suivant étude,
- Les locaux seront aux normes électriques C15 100 : un compteur tarif bleu par local,
- Les revêtements muraux seront en placo peint,
- Les plafonds seront suspendus avec dalle acoustique incorporant l'éclairage,
- Le sol de la Banque Alimentaire, des sanitaires et de l'entrée seront en carrelage grés cérame antidérapant,
- Le sol de la salle d'exercice sera en PVC U4 P4 ; classe grand trafic.

Il restera à la charge de la Ville le mobilier éventuel, les moyens de défense incendie (extincteurs, signalisations, etc ...), alarmes ...

Dans l'attente de la signature des actes d'acquisition, il est demandé au conseil municipal d'autoriser la SARL EDEN PROMOTION, ou toute société s'y substituant, sachant que la SARL EDEN PROMOTION en sera actionnaire majoritaire, à déposer une demande de permis de construire sur le terrain susvisé, propriété communale.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 423-1,
- Vu l'avis des services de FRANCE DOMAINE, en date du 4 décembre 2013,
- Vu le contrat préliminaire de réservation,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'acquérir en V.E.F.A. (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès de la SARL EDEN PROMOTION, ou toute société s'y substituant, sachant que la SARL EDEN PROMOTION en sera actionnaire majoritaire, une surface habitable de 126 m², avec locaux annexes, au prix de 2.000 euros par m² de surface habitable, soit 252.000 euros H.T. pour la Banque Alimentaire, et une surface habitable de 210 m² au prix de 1.950 euros par m² de surface habitable, soit 409.500 euros H.T pour le Dojo, avec les prestations suivantes :

- L'accès aux deux locaux se fera par des accès séparés et indépendants,
- Les menuiseries seront en PVC, les portes d'entrée en alu ou métal,
- Toutes les baies seront équipées de vitrage à retardateur d'effraction,
- Une chaudière collective fournira les besoins en chauffage et eau chaude. Les consommations seront comptabilisées,
- Le traitement de l'air prévu sera indépendant par local,
- Les locaux seront aux normes thermiques (isolation) actuelles (RT 2012) et seront aux normes pour recevoir du public suivant les besoins,
- Les éléments terminaux de chauffage seront prévus et seront définis suivant étude,
- Les locaux seront aux normes électriques C15 100 : un compteur tarif bleu par local,
- Les revêtements muraux seront en placo peint,
- Les plafonds seront suspendus avec dalle acoustique incorporant l'éclairage,
- Le sol de la Banque Alimentaire, des sanitaires et de l'entrée seront en carrelage grés cérame antidérapant,
- Le sol de la salle d'exercice sera en PVC U4 P4 ; classe grand trafic.

- d'autoriser la SARL EDEN PROMOTION à déposer une demande de permis de construire sur la parcelle de terrain cadastrée section AT n° 114.

- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à conclure et signer le contrat préliminaire de réservation à intervenir, accompagné de la notice descriptive sommaire et du plan des locaux annexés, ainsi que tous actes nécessaires à la réalisation de l'opération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 24 décembre 2013

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint,
Bernard GIRAUD



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME**

14, RUE RÉAUMUR

17021 LA ROCHELLE CEDEX

TÉLÉPHONE : 05 46 30 08 73

MÉL. : ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNES CONCERNÉES :

Affaire suivie par : Service local du domaine
Fabienne Gabillet
Téléphone : 05 46 34 61 73
Télécopie : 05 46 30 18 35
Réf à rappeler : RC 2013-306V1351- 21 et 92

La Rochelle, le **04 DEC. 2013**

Monsieur le Député-Maire
Mairie de Royan

80 avenue de Pontailiac
17 205 Royan cedex

Objet : Avis du domaine

Réf : Votre demande du 24 octobre 2013

Affaire suivie par Cathy Urtiaga

Monsieur le Député-Maire,

Par lettre visée en référence, vous avez demandé l'avis du service du domaine sur la valeur vénale de la parcelle cadastrée section AT n° 114, sise boulevard de la Marne à Royan, dont la commune envisage la cession et sur la valeur vénale de deux futurs locaux, cadastrés AT n° 114, que la commune envisage d'acquérir en VEFA.

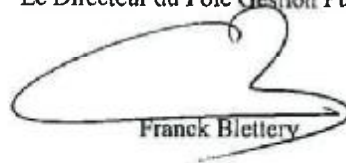
Je vous informe, après enquête, que les prix proposés par la société Eden Promotion peuvent être acceptés, soit :

- 252 000€ pour le local en VEFA destiné à la banque alimentaire
- 409 500€ pour le local en VEFA dédié au sport et aux scolaires

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Député-Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques,
Le Directeur du Pôle Gestion Publique,



Franck Blettery

Contrat préliminaire de réservation
Résidence COSY
Vente en l'état futur d'achèvement



ENTRE :

La SARL EDEN PROMOTION, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Rochelle sous le numéro SIRET 501 530 539 000 37 dont le siège social est à La Rochelle (17000), 17 Rue Jean Perrin – Le Challenge II Téléphone : 05.46.44.92.00 Télécopie : 05.46.29.21.27 Mail : promotion@groupeden.net , représentée aux présentes par son gérant Monsieur Edgard VALÉRO ou toute société s' y substituant sachant que la SARL EDEN PROMOTION en sera actionnaire majoritaire.

ET :

Ci-après dénommé « Le RÉSERVANT », d'une part,

LA COMMUNE DE ROYAN, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la CHARENTE-MARITIME, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de ROYAN (17200), 80 Avenue de Pontailiac, identifiée au SIREN sous le numéro 211 703 061

représentée par

ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération n° du conseil municipal du , dont une copie certifiée exécutoire est demeurée ci-jointe

Par les présentes, le RÉSERVANT confère au RÉSERVATAIRE la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, le ou les lots cités désignés. La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil et aux dispositions prévues notamment par les articles R. 261.21 à R. 261.31 et L. 261-1 à L. 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1. PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

Toutes les parties susnommées sont présentes.

2. FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

3. ÉTAT - CAPACITÉ

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :



4. SITUATION ET DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

Le RESERVANT envisage d'édifier sur un terrain situé à ROYAN (17200) cadastré section AT n° 114, sise à l'angle du boulevard de la Marne et de la Rue André MALRAUX, représentant une contenance de 1.896 m² environ, après destruction du bâtiment existant par la Ville de ROYAN, un immeuble, collectif de 18 appartements, conforme à la réglementation thermique 2012, 10 T2 et 8 T3, répartis sur 3 étages au-dessus d'un rez-de-chaussée composé de 3 espaces distinct (agence local Habitat 17, Salle d'exercice pour les scolaires, locaux de la banque alimentaire) avec des stationnements privatifs et collectifs en extérieur, et aux conditions suspensives suivantes :

- Terrain libre de toute occupation et sous-sol non pollué,
- Autorisation à la SARL EDEN PROMOTION d'aménager d'une bande de terrain de 3,5 m. de large (domaine public de la commune) au nord de la parcelle pour permettre la desserte,
- Portance du terrain permettant l'édification d'un immeuble R+3 sans recours à des fondations de profondeur supérieures à 3 m.,
- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours,
- Obtention du financement nécessaire à la réalisation de l'opération,
- Signature d'un contrat de réservation ou compromis pour la vente de 18 appartements à HABITAT 17,
- Signature d'un contrat de réservation ou compromis pour la vente d'une agence commerciale à HABITAT 17,
- Signature d'un contrat de réservation ou compromis pour la vente de locaux en rez-de-chaussée à la ville de Royan, pour y installer une salle municipale d'exercices physiques dédiée au sport et aux scolaires, ainsi que des locaux pour la Banque Alimentaire.

Notaires du programme immobilier :

- Maître Lionel GALLIEZ, 26 avenue de l' Opera 75 001 PARIS (pour EDEN PROMOTION)
T | 01 44 55 33 22 F | 01 73 01 78 30
- SCP DES NOTAIRES ASSOCIES, 1 , Boulevard de Cordouan 17200 ROYAN (pour la commune de ROYAN)
T | 05.46.39.06.66 F | 05.46.38.75.24

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu par lots placés sous le régime de la copropriété régi par la loi N°65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents.

Le règlement de copropriété, contenant l'Etat Descriptif de Division, sera établi et remis préalablement à la vente.

5. BIENS ET DROITS IMMOBILIERS OBJET DE LA RÉSERVATION

Le RESERVATAIRE, après avoir pris connaissance :

- de la notice descriptive sommaire ci-annexée
- du plan des locaux ci-annexé

a demandé au RESERVANT de bénéficier de la réservation des lots, désignés ci-dessous, dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit.

Locaux : DOJO

Surface Habitable : 210 m²

Etage : RdC Parking(s) N° : Stationnement extérieurs collectifs .

Locaux : BANQUE ALIMENTAIRE + locaux annexes

Surface Habitable : 126 m²

Etage : RdC Parking(s) N° : Stationnement extérieurs collectifs.



6. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé fera l'objet d'un arrêté de permis de démolir suivi d'un arrêté de permis de construire sous le régime de la copropriété délivré par les services compétents. Un permis de construire sera déposé courant janvier 2014. Les plans de ce projet et la préparation du dossier de permis de construire de la SARL EDEN PROMOTION ont été établis par le **Cabinet d'Architecture Archipel** sis 23 av Clémence ISAURE 17200 ROYAN.

LE RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leur implantation et leur destination.

7. RESERVATION – VENTE

Le RESERVANT s'oblige, vis-à-vis du RESERVATAIRE, à lui réserver et par conséquent à lui proposer la réalisation de la vente des lots désignés à l'article 5 des présentes, considérés dans leur état futur d'achèvement. La vente des locaux, objet de la présente réservation, pourra être conclue dans les TRENTE (30) jours suivant la signature de l'acte authentique, prévue lors du quatrième trimestre 2014, de cession de terrain entre la ville de ROYAN et la SARL EDEN PROMOTION, ou toute entité juridique pouvant lui être substituée.

Tant que le bénéficiaire n'aura pas renoncé au bénéfice de la présente réservation, le RESERVANT s'interdit de proposer la vente ou de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au RESERVATAIRE de les lui vendre même après l'expiration du délai fixé à l'alinéa précédent dans les conditions ci-après indiquées.

8. DEFINITION DU PRIX

Le prix prévisionnel de vente ci-dessous a été établi en fonction des éléments actuels de calcul du prix de la construction. La vente sera offerte au RESERVATAIRE au prix visé ci-dessous, non susceptible de révision, toutes taxes comprises, frais notariés exceptés, ceux-ci incombant à l'acquéreur.

Prix de Base : DOJO	1 950 € HT / M ² de Surface habitable
Pour une surface Provisoire de :	210 m² Surface habitable
Prix de Vente définitif :	409 500€ HT
Remarque : _____	
Le Prix de vente définitif est forfaitaire et ne sera pas redéfini en fonction des m ² de surface habitable lors de l'élaboration de l'état descriptif de division par le cabinet de géomètre expert SITEA.	
Prix de Base : BANQUE ALIMENTAIRE + locaux annexes	2000 € HT / M ² de Surface habitable
Pour une surface Provisoire de :	118 m² Surface habitable
Prix de Vente définitif :	252000 € HT
Remarque : _____	
Le Prix de vente définitif est forfaitaire et ne sera pas redéfini en fonction des m ² de surface habitable lors de l'élaboration de l'état descriptif de division par le cabinet de géomètre expert SITEA.	



**9. FINANCEMENT - PRÊTS SOLLICITÉS PAR LE RÉSERVATAIRE-CONDITION SUSPENSIVE
SANS OBJET**

10. QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION ET DES ÉQUIPEMENTS

1. En ce qui concerne l'immeuble objet du présent contrat

La qualité de la construction de l'immeuble est décrite dans une note technique qui demeurera annexée aux présentes, après visas des parties.

Cette note énonce la nature des matériaux qui seront utilisés et la qualité, tant des équipements propres aux biens objet du présent contrat, que de l'ensemble qui le comprend.

2. Plan

Le plan des locaux, portant l'indication de sa surface totale, signé entre les parties est annexé aux présentes.



11. DÉLAI D'EXÉCUTION ET DATE DE LIVRAISON

Les travaux de construction de l'ensemble immobilier objet des présentes sont prévus pour être achevés au plus tard :

- 1^{er} Trimestre 2016

Ce délai de construction se trouvera augmenté, de plein droit, s'il survenait pendant la période d'exécution des travaux, un cas de force majeure (grèves, catastrophes naturelles) et tous les autres cas prévus par la loi (intempéries, retards liés aux concessionnaires, défaillances d'entreprises...).

La livraison des locaux devra intervenir au plus tard à l'achèvement du bâtiment.

12. MODALITÉS JURIDIQUES ET FINANCIÈRES DE LA VENTE DES LOCAUX

Forme de la vente

Le RÉSERVANT vend les biens sous la forme de « Vente en l'état futur d'achèvement », conformément à l'article 1601-3 du Code Civil.

Garantie

Le RÉSERVANT fournira au RÉSERVATAIRE la garantie prévue par l'article L.261-11d du Code de la construction et de l'habitation, sous la forme de la garantie résultant de l'existence des conditions propres de l'opération, prévue par l'article R.261-18b dudit Code, c'est-à-dire qu'il justifiera lors de la vente que le financement est assuré à concurrence du pourcentage fixé par le texte susvisé, du prix de vente, et qu'en conséquence, il réserve sa faculté de n'offrir la vente des locaux, objet des présentes, que sous la condition suspensive de la justification de ce financement.

Réception - Livraison

A l'achèvement du local faisant l'objet de la présente réservation, un procès verbal de réception est établi et signé entre Le RÉSERVANT et le RÉSERVATAIRE faisant apparaître les réserves éventuelles.

Le solde du prix est versé et les clés sont remises.

Dans le cas où le RÉSERVATAIRE souhaite réaliser lui-même ou par l'intermédiaire de professionnels de son choix les travaux de finition, la réception et le solde du règlement se fera préalablement.

13. PAIEMENT DU PRIX - Art R261-18 du code la Construction et de l'Habitat

La garantie de financement n'étant pas encore formalisée au moment de la signature dudit contrat de réservation, les appels de fonds pourront, en fonction de la forme de cette garantie être échelonnés de la manière suivante :

Garantie intrinsèque - Avancement des travaux	%	Cumulé %
1. A l'achèvement « Fondations achevées »	35	35
2. A l'achèvement « Plancher haut du RDC »	15	50
3. A l'achèvement du « Hors d'eau »	20	70
4. A l'achèvement des « Cloisons » et « à la mise Hors d'air »	10	80
5. Achèvement	15	95
6. Livraison des locaux au réservataire	5	100

Les fractions du prix de vente non payables comptant ne seront pas révisables.



14. ACCEPTATION DE LA PRÉSENTE RÉSERVATION

Le RÉSERVATAIRE déclare, par les présentes, accepter sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée par le RÉSERVANT de se porter acquéreur, par préférence à toute autre, des biens et droits immobiliers définis et décrits au prix ci-dessus fixé.

15. PRÊTS SOLLICITÉS PAR LE RÉSERVATAIRE-CONDITION SUSPENSIVE

NEANT

16. CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur d'achèvement, telle que définie à l'article 1601-3 du Code Civil et conformément aux dispositions prévues notamment par les articles R. 261.21 à R. 261.31 et L. 261-1 à L. 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La vente sera, en conséquence, consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- les locaux vendus seront conformes aux plans et notices descriptives définitifs déposés au rang des minutes du notaire visé à l'article 4 des présentes, sous réserve d'une tolérance ne pouvant excéder 5 % de la surface totale, ainsi que des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif.
- le RESERVATAIRE en aura la jouissance à l'achèvement de la construction.
- il acquittera à compter du jour de la mise des locaux à sa disposition, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus.
- le RESERVATAIRE supportera et acquittera tous les droits et taxes, et d'une manière générale, tous les frais entraînés par la vente.
- l'acte de vente comportera toutes mentions relatives au permis de construire, et au recours dont il fait l'objet.
- la vente comportera l'une des garanties prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le RÉSERVANT invitera le RÉSERVATAIRE à conclure la vente dans un délai prévu à l'article 7 des présentes.

17. CONCLUSIONS DE LA VENTE

La vente pourra être conclue au plus tard à la date indiquée à l'article 7 des présentes. Conformément à l'article R. 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE, un (1) mois au moins avant la signature, le projet d'acte de vente. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception, qui comportera la date proposée de signature de l'acte authentique de vente.

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation ou s'il ne se présente pas au rendez-vous fixé par la signature de l'acte authentique, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou de verser la totalité de la fraction du prix exigible ledit jour, le RESERVANT pourra vendre les lots sus-désignés à toute personne de son choix.

18. CONSTITUTION D'UN DEPÔT DE GARANTIE

NEANT

19. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection en leurs domiciles sus indiqués,

20. COMMUNICATIONS LÉGALES ET REPRODUCTION DES ARTICLES R261-25, R261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

A. Article R 261-25

« Le contrat préliminaire doit indiquer la surface approximative de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, le contrat, doit, en outre, préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité de la construction est suffisamment établie par une note technique sommaire, indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue. Cette note technique doit être annexée au contrat. »



B. Article R 261-26

« Le contrat doit également indiquer : le prix de vente, et, le cas échéant, les modalités prévues à l'article 16 du présent code, la date à laquelle la vente pourra être conclue ; s'il y a lieu, les prêts que le RÉSERVANT déclare qu'il fera obtenir, au RÉSERVATAIRE ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur. »

C. Article R 261-27

« Le contrat préliminaire est établi par écrit ; un exemplaire doit en être remis au RÉSERVATAIRE avant tout dépôt de fonds. Il doit obligatoirement reproduire les dispositions des articles 28 à 31 ci-dessous. »

D. Article R 261-28

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai excède deux ans. »

E. Article R 261-29

« Le dépôt de garantie est fait à un compte ouvert, au nom du RÉSERVATAIRE, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Les dépôts des RÉSERVATAIRES des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier, peuvent être groupés dans un compte unique spécial, comportant une rubrique par RÉSERVATAIRE. »

F. Article R 261-30

« Le RÉSERVANT doit notifier au RÉSERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. »

G. Article R 261-31

« Le dépôt de garantie est restitué sans retenue, ni pénalité au RÉSERVATAIRE :

- si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du VENDEUR, dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- si le prix de vente excède plus de 5 % du prix prévisionnel, révisé le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi, quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.
- si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis, ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions dudit contrat ;
- si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le RÉSERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au VENDEUR et au DÉPOSITAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois, à dater de cette demande. »

21. ASSURANCE DOMMAGE A L'OUVRAGE

H. Article L 24.1 du Code des assurances

« Le RÉSERVANT est tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs une assurance dite « Dommage Ouvrage » le garantissant au titre des dommages prévus par les articles 1792 nouveaux et suivants du Code Civil modifié conformément à la loi 78.12 du 4 janvier 1978. »

22. LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

23. FRAIS

Tous les frais des présentes et de leurs suites seront à la charge du réservataire.

De même, le RESERVATAIRE supportera une quote-part des frais d'établissement de l'état descriptif de division & règlement de copropriété, du dépôt de pièces du programme, en proportion de la quote-part des parties communes attachée à son(s) lot(s).

24. FACULTÉ DE RÉTRACTATION

La rédaction de l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.



Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

La rédaction de l'article L. 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

Fait à ROYAN, en deux exemplaires originaux de 9 pages chacun, comportant des annexes signées en originaux par les deux parties le _____

LE RÉSERVANT
Mention « lu et approuvé »

RÉSERVATAIRE
Mention « lu et approuvé »



Notice Descriptive Sommaire
Du Dojo et Banque Alimentaire
Résidence COSY





Sommaire

GROS ŒUVRE.....	3
ETANCHEITE	3
MENUISERIES EXTERIEURES	3
CLOISONS- ISOLATION	3
MENUISERIES INTERIEURES	3
REVETEMENTS DE SOLS.....	3
REVETEMENTS DES MURS ET PLAFONDS	3
VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE.....	3
ELECTRICITE	4
CHAUFFAGE	4
PLOMBERIE SANITAIRE.....	4
AMENAGEMENTS COMMUNS	4
Stationnement.....	4



GROS ŒUVRE

- Fondations béton armé selon étude de sol.
- Traitement antiparasitaire du terrain et des fondations.
- Plancher bas en dalle béton armé.
- murs périphériques en béton banché de 16cm d'épaisseur suivant étude de sol
- Plancher haut en dalle béton armé

ETANCHEITE

- Toiture terrasse inaccessible : complexe d'étanchéité multicouches auto-protégé sur isolant.

MENUISERIES EXTERIEURES

- Menuiseries extérieures en PVC double vitrage , épaisseur et caractéristiques du vitrage selon prescription de l'étude thermique pour être conforme à un niveau RT 2012.
- Portes d'entrée à parement métallique et serrure 3points

CLOISONS- ISOLATION

- Isolation sous chape de 10 cm de PUR
 - Isolation périphérique en complexe isolant suivant étude thermique
 - Cloisons de distribution : par complexe plaque de plâtre - épaisseur et résistance thermique suivant étude thermique.
- Les locaux seront conformes à la réglementation thermique 2012.

MENUISERIES INTERIEURES

- Portes de distribution isoplanes alvéolaires

REVETEMENTS DE SOLS

Salles d'exercice :

- Revêtement peinture epoxy

Hall d'entrée, sanitaires, vestiaires et Locaux banque alimentaire :

- Carrelage anti dérapant

REVETEMENTS DES MURS ET PLAFONDS

Parties privatives :

- Peintures murales : tous les murs seront revêtus de 2 couches de peinture lessivable acrylique blanche satinée labélisée NF environnement
- Huisseries, portes de distribution, canalisations en peinture satinée 2 couches blanches labélisée NF Environnement.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

- Ventilation mécanique contrôlée de suivant étude thermique



ELECTRICITE

- Il est prévu un éclairage de sécurité, luminaires et la distribution électrique conforme à la norme NF C 15-100

CHAUFFAGE

- Chauffage et eau chaude sanitaire par production de chaleur par chaudière collective gaz et couplée à une centrale solaire thermique
- Emetteur à définir (suivant étude thermique)

PLOMBERIE SANITAIRE

Sanitaires

- Appareils sanitaires (suivant plans) coloris blanc type JACOB DELAFON ou équivalent
- Robinetterie type JACOB DELAFON ou équivalent
- Distribution en cuivre
- Attentes EF - EC et évacuations suivant plans

AMENAGEMENTS COMMUNS

Stationnement

- 10 places de stationnement extérieures collectives sur parking en enrobé



Les marques et prescriptions mentionnées peuvent être remplacées par des marques différentes de qualité égale ou supérieure. Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails en cours de travaux.

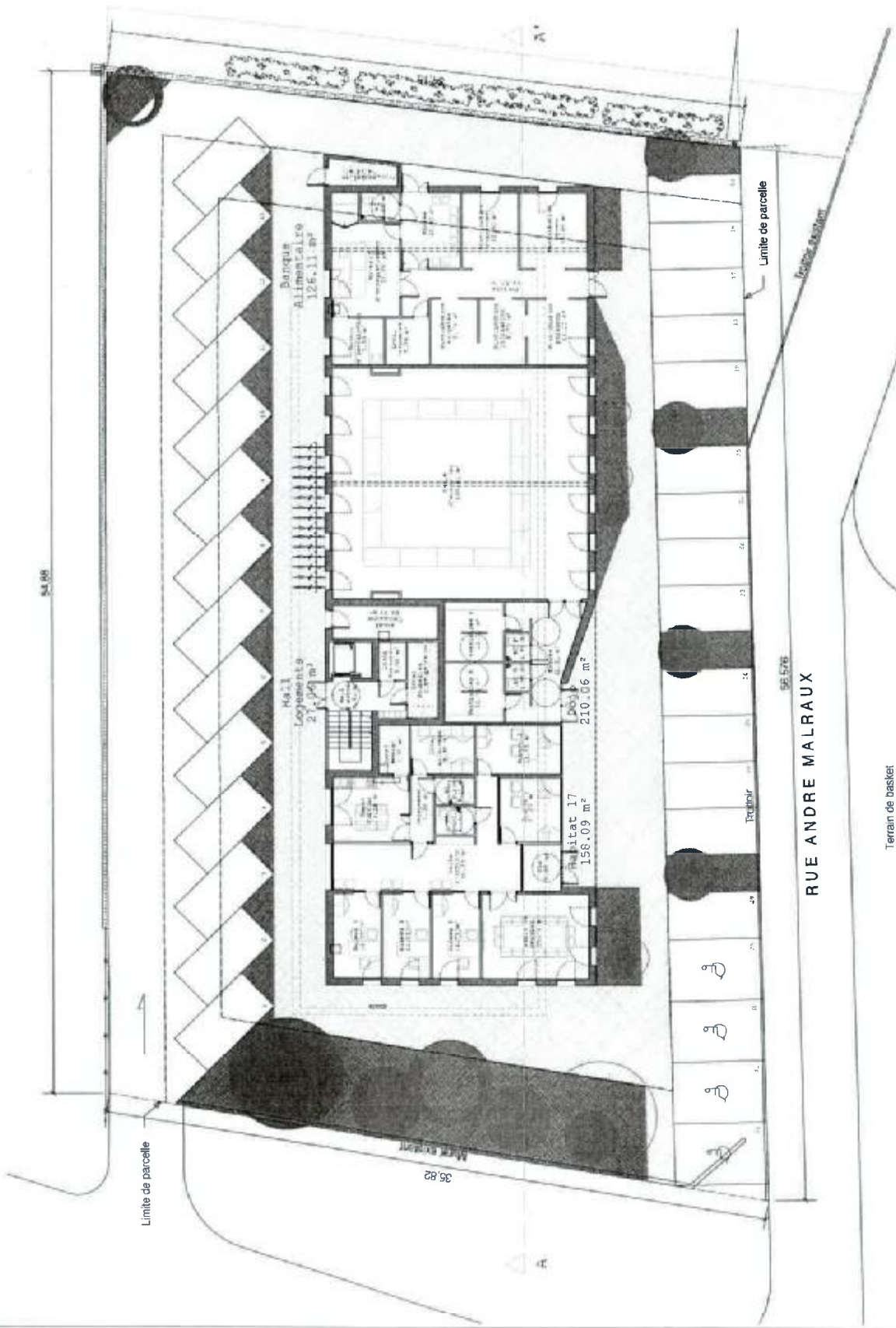
Le logement que vous réservez est compris dans un ensemble immobilier vendu en V.E.F.A. (vente en état futur d'achèvement) et réglementé par le C.C.H. (Code de la Construction et de l'Habitation). Les prescriptions techniques du D.C.E. (Dossier de Consultation des Entreprises) sont conformes aux normes D.T.U. (Documents Techniques Unifiés) et aux dispositions réglementaires et normes en vigueur à la date de l'obtention du permis de construire en particulier à la norme électrique NFC 15-100 et la Nouvelle Réglementation Acoustique NRA2000.

Le programme est conforme à la nouvelle réglementation thermique 2012 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, les codes de calculs étant en cours de mise au point, ce présent descriptif est susceptible d'évoluer en fonction des conclusions des études et de l'évolution des normes en vigueur.

Le programme immobilier fait l'objet d'une instruction de permis de construire et doit rester strictement conforme au permis qui sera délivré.

Toutes demandes de modifications demandées par les clients ne peuvent en aucun cas s'opposer aux réglementations thermiques et acoustiques, doivent respecter les contraintes d'accessibilités aux personnes à mobilité réduite et aux normes électriques, ne doivent pas mettre en œuvre des techniques et équipements n'ayant pas d'avis techniques et ne peuvent induire de non-conformités du permis de construire. Toutes modifications, aussi minimes soient elles, ont des incidences importantes et peu compatibles avec les marchés de construction passés avec les entreprises titulaires, tant pour le strict respect des réglementations que du planning de construction. Le Maître d'Ouvrage ou l'architecte se réservent le droit de les refuser. Le changement d'un seul élément du dossier technique, validé par les entreprises, est contraire aux règles contractuelles régissant la passation des marchés de travaux, en conséquence la SCCV ne peut accepter aucune modification des plans et/ou documents techniques, de quelque nature qu'elle soit.

Le présent descriptif devient contractuel par la signature de l'acquéreur et du représentant de la société EDEN PROMOTION.



Limite de parcelle

Limite de parcelle

RUE ANDRE MALRAUX

Terrain de basket