

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFERT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 17.012

L'An Deux Mille Dix-Sept, le 5 janvier, à 10 h 30, 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 29 décembre 2016

DATE D'AFFICHAGE

Le 29 décembre 2016

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, Mme CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Alexandra COUDIGNAC, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, M. Pierre PAPEIX, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux.

ÉTAIT REPRÉSENTÉ : Néant

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Nancy LEFÈVRE, M. Alain LARRAIN

ABSENT (DÉCÉDÉ) : M. Bernard GIRAUD

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 30
Nombre de votants : 30

M. Yannick PAVON a été élu Secrétaire de Séance.

OBIET : ACQUISITION DE LOCAUX EN VEFA (VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT) DU PROJET IMMOBILIER DE LA SA LE FOYER, SITUÉ BOULEVARD FRANCK LAMY À ROYAN

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : UNANIMITÉ

Par délibérations n° 14.156 du 3 novembre 2014, n° 14.165 du 18 décembre 2014 et n° 16.105 du 3 octobre 2016, le Conseil Municipal a décidé d'aliéner, au profit de la SA LE FOYER, du groupe VILOGIA HORIZON, groupe filiale de VILOGIA pour le Grand-Ouest, les parcelles de terrains nouvellement cadastrées, compte tenu du nouveau bornage réalisé, section AM n°135, n°172, n°174, n°175, n°176, n°177, n°178 et n°179, sises boulevard Franck LAMY à ROYAN, en vue de la construction de bâtiments composés de quinze studios « YELLOME » (anciennement dénommés "IZIDOM"), destinés à recevoir sur des durées de location courte des jeunes salariés de moins de 25 ans, en insertion professionnelle, de quarante-huit logements locatifs aidés et de vingt logements en accession à la propriété.

Par délibération n° 14.156 du 6 novembre 2014, la Ville a décidé d'acheter à la société LE FOYER, dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), 1 000 m² de locaux destinés notamment à des associations et à la Médecine scolaire, pour un montant global net de 1.468.000 € T.T.C. (un million quatre cent soixante-huit mille euros Toutes Taxes Comprises).

Ce montant est aujourd'hui porté à 1.931.383,60 € T.T.C. (un million neuf cent trente et un mille trois cent quatre-vingt-trois euros et soixante centimes Toutes Taxes Comprises), décomposé comme suit :

- Prix de vente des locaux : 1.468.000,00 € T.T.C.
- Différence entre le coût du désamiantage et la réfection de trottoir (8.310,00 € H.T.) : 9.972,00 € T.T.C.
- Coût d'aménagement intérieur proposé par la SA LE FOYER à la Ville de ROYAN (341.971 € H.T.) : 410.365,20 € T.T.C.
- Honoraires du Maître d'Œuvre s'y rattachant (35.872 € H.T.) : 43.046,40 € T.T.C.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'acquisition en VEFA de locaux destinés à des associations et à la Médecine scolaire, pour un montant global net de 1.931.383,60 € T.T.C. (un million neuf cent trente et un mille trois cent quatre-vingt-trois euros et soixante centimes Toutes Taxes Comprises) et d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à conclure et signer le contrat préliminaire de réservation, ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu le projet de contrat préliminaire de réservation,
- Vu le projet de règlement de copropriété et l'état descriptif de division,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'acquérir en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) 1 000 m² de locaux destinés notamment à des associations et à la Médecine scolaire, pour un montant global net de 1.931.383,60 € T.T.C. (un million neuf cent trente et un mille trois cent quatre-vingt-trois euros et soixante centimes Toutes Taxes Comprises), décomposé comme suit :

- Prix de vente des locaux :1.468.000,00 € T.T.C.
- Différence entre le coût du désamiantage et la réfection de trottoir (8.310,00 € H.T.) : 9.972,00 € T.T.C.
- Coût d'aménagement intérieur proposé par la SA LE FOYER à la Ville de ROYAN (341.971 € H.T.) : 410.365,20 € T.T.C.
- Honoraires du Maître d'Œuvre s'y rattachant (35.872 € H.T.) : 43.046,40 € T.T.C.

- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à conclure et signer le contrat préliminaire de réservation, ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, annexés à la présente, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.

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 6 janvier 2017

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Patrick MARENCO



1035751 03
LD SAH SAH

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE QUINZE JUIN .

A LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 12, place de Verdun, pour le
VENDEUR,

A ROYAN (17200), 80 Avenue de Pontaillac, pour l'ACQUEREUR,

Par devant Maître Lanig DAOULAS, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle "Lanig DAOULAS, Delphine LEBOSSE, Edith GIRARDEAU et Benjamin CHAVIGNIER, Notaires Associés", titulaire d'un office notarial à LA ROCHELLE, Lanig DAOULAS,

Avec la participation de Maître Hugues LEBRETEVILLOIS, notaire à ROYAN, assistant l'ACQUEREUR.

Ici présent

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE LOCAUX EN COPROPRIETE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR"

La Société dénommée LE FOYER, SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE DE LA CHARENTE, Société anonyme à

nr | 27

directoire au capital de 22695984,00 €, dont le siège est à ANGOULEME (16000), 11 RUE D'ENNA, identifiée au SIREN sous le numéro 561820481 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME.

"ACQUEREUR"

La Commune de **ROYAN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Charente-Maritime, dont l'adresse est à ROYAN (17200), Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211703061.

QUOTITES ACQUISES

La Commune de ROYAN acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Annexe n° 1

ELECTION DE DOMICILE

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée LE FOYER, SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE DE LA CHARENTE est représentée à l'acte par :

Madame Stéphanie AMBLARD-HIBON, notaire assistante, demeurant en cette qualité à LA ROCHELLE (17000), 12 Place de Verdun,

Agissant en sa qualité de mandataire de Monsieur Alain AUZERAL, Directeur Juridique et de la Gestion, domicilié professionnellement à ANGOULEME (16000), 11 Rue d'Iéna, suivant procuration sous seing-privé en date à ANGOULEME du 3 novembre 2016, demeurée ci-joint et annexée après mention.

Annexe n° 2

Ledit Monsieur AUZERAL, ayant tous pouvoirs à l'effet de représenter ladite société en vertu d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 9 avril 2013, approuvant une délibération du Directoire en date du 27 mars 2013, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de délégation de ses pouvoirs, en vertu d'une délibération du Directoire en date du 24 octobre 2016, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

Annexe n° 3

- La Commune de ROYAN est représentée à l'acte par :

Monsieur Patrice MARENGO, agissant en qualité de Premier Adjoint au Maire de la Commune de ROYAN.

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal 5 janvier 2017, visée par la Préfecture de la Charente-Maritime le 6 janvier 2017, dont une ampliation est demeurée ci-annexée après mention.

Annexe n° 4

Le représentant de la Commune déclare à ce sujet :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- 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 y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

t Pn /

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend en leur état futur d'achèvement, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 411 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et avec application volontaire des articles L 261-10 et suivants dudit Code.

Les dispositions de l'article L 411-3 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après intégralement relatées :

« Art. L. 411-3. - Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 ;
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;
- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui sont l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6 ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant le transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS

:

Dans un ensemble immobilier situé à ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200, Boulevard Franck Lamy, qui comportera à son achèvement :

- trois bâtiments à usage de, savoir : commercial professionnel et d'habitation pour le bâtiment A, habitation exclusivement pour les bâtiments B et C ;
- les parkings automobiles attachés à l'usage des bâtiments ;
- les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

Bâtiment A :

Au rez-de-chaussée : 7 locaux professionnels et commerciaux

Du premier au quatrième étage : 15 logements YELIOME, 28 logements locatifs sociaux.

Bâtiment B :

20 logements locatifs sociaux construits de quatre étages surplombant un parking collectif

Bâtiment C :

20 logements en accession construit de quatre étages surplombant un parking collectif.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	135	BD FRANCK LAMY	00 ha 00 a 78 ca
AM	172	BD FRANCK LAMY	00 ha 07 a 52 ca
AM	174	PL DE LA GARE	00 ha 10 a 33 ca
AM	175	PL DE LA GARE	00 ha 02 a 67 ca
AM	176	55 BD FRANCK LAMY	00 ha 08 a 07 ca
AM	177	BD FRANCK LAMY	00 ha 00 a 51 ca
AM	178	PL DE LA GARE	00 ha 19 a 34 ca
AM	179	PL DE LA GARE	00 ha 00 a 50 ca

Total surface : 00 ha 49 a 72 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A de 112,30m² environ.

Et les cent soixante-treize /dix millièmes (173 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent trente-deux /dix millièmes (332 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

F pn f

Lot numéro deux (2) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 133m² environ.

Et les deux cent cinq /dix millièmes (205 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (392 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 216,94m² environ.

Et les trois cent trente-deux /dix millièmes (332 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les six cent trente-trois /dix millièmes (633 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 90,14m² environ comprenant également un préau.

Et les cent dix-huit /dix millièmes (118 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent vingt-cinq /dix millièmes (225 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie d'environ 253,13m².

Et les trois cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (397 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les sept cent cinquante-neuf /dix millièmes (759 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro six (6) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie d'environ 155,28m².

Et les deux cent vingt-deux /dix millièmes (222 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt-quatre /dix millièmes (424 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro sept (7) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 12,25m² environ.

Et les dix-huit dix millièmes (18 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les trente-cinq dix millièmes (35 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Demeureront annexés aux présentes après visa des parties et mention du notaire associé soussigné, un plan côté des locaux vendus et la notice descriptive relatant les éléments d'équipement propres aux fractions vendues.

Annexe n° 5

Il est convenu que les différences de moins de trois pour cent des surfaces ou des cotes indiquées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Il est expressément convenu entre VENDEUR et ACQUEREUR que seuls les plans et notices auxquels il pourra être fait référence concernant la présente vente sont ceux annexés aux présentes après mention, tout plan ou notice ayant pu être remis, antérieurement, à l'ACQUEREUR étant considéré comme nul et non avenu.

En outre, les plans et notices annexes aux présentes prévaudront sur ceux déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE, le 15 juin 2017, en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des BIENS.

Ces BIENS appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE le 9 novembre 2016 en cours de publication au service de la publicité foncière de MARENNES.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

Le montant de la charge augmentative du prix ressort à la somme toutes taxes comprises de CINQ CENT QUARANTE-DEUX EUROS ET CINQ CENTIMES

γ

an /

(542,05 EUR) représentant la quote-part des frais de l'état descriptif de division/règlement de copropriété à la charge de l'**ACQUEREUR**.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes à compter de ce jour.

Il deviendra propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des **BIENS** vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du **VENDEUR**.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **UN MILLION NEUF CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1.931.383,60 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : **UN MILLION SIX CENT NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (1.609.486,33 EUR)**,

- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : **TROIS CENT VINGT ET UN MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (321.897,27 EUR)**.

Ce prix inclut les aménagements intérieurs :

- Prix de vente des locaux : 1.468.000,00 euros TTC,

- Différence entre coût désamiantage et réfection trottoir : (36.283,00 - 27.973,00 = 8.310,00 euros HT) soit 9.972,00 euros TTC,

- Cout aménagement intérieur : 341.971,00 euros HT soit 410.365,20 euros TTC,

- Honoraire Architecte complémentaire : 35.872,00 euros HT = soit 43.046,40 euros TTC

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de **VINGT-CINQ (25) POUR CENT** soit :

- **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (482.845,90 EUR)**

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement de la partie du prix exigible entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera l'**ACQUEREUR** à due concurrence.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la présente vente, soit la somme de UN MILLION QUATRE CENT QUARANTE-HUIT MILLE CINQ CENT TRENTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (1.448.537,70 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de UN MILLION NEUF CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1.931.383,60 EUR) sont les suivants :

- 25 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES,

ci 482.845,90 €

- 30 % à la mise hors d'eau, soit la somme de CINQ CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT QUINZE EUROS ET HUIT CENTIMES,

ci 579.415,08 €

- 30 % à l'achèvement, soit la somme de CINQ CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT QUINZE EUROS ET HUIT CENTIMES,

ci 579.415,08 €

- 15 % à la livraison, soit la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT SEPT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES,

ci 289.707,54 €

TOTAL égal au prix de la vente soit **UN MILLION NEUF CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES**, ci **1.931.383,60 €**.

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,

f / B

- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés le cas échéant par l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des travaux particuliers demandés par l'**ACQUEREUR**,
- des frais de copropriété de l'**IMMEUBLE** à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

Toutefois, si des travaux particuliers demandés par l'**ACQUEREUR** avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les frais de copropriété seraient dus à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'immeuble aurait été notifiée au syndic.

- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.
- de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété.

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit de son privilège, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Inscription de ce privilège de **VENDEUR** sera requise avec réserve de l'action résolutoire, à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : UN MILLION QUATRE CENT QUARANTE-HUIT MILLE CINQ CENT TRENTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (1.448.537,70 EUR)

Durée : 18 mois

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL DIX-NEUF

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MARENNES, conformément à la loi.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il est révélé des inscriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-dessus élu.

DECLARATIONS FISCALES

Imposition des profits de construction

La Société sera soumise au régime inhérent aux organismes d'HLM.

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les locaux vendus est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement entre dans le champ d'application de l'article 257-7 du Code général des impôts se trouvant assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts étant exonérée des droits d'enregistrement.
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 561820481,
- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises d'ANGOULEME, 1, Rue de la Combe à ANGOULEME, où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro 561820481.

ASSIETTE DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La mutation est exonérée de la taxe de publicité foncière aux termes de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

			Mt à payer
<i>Taxe départementale</i>			
1 609 486,33	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	1.931.925,65	0,10%	1.932,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

f 20 /

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE**I°/ ACQUISITION DU FONCIER**

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier dont dépendant les biens et droits immobiliers, objet des présentes, appartient à la société « LE FOYER », pour en avoir fait l'acquisition de :

La VILLE DE ROYAN, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Charente-Maritime, dont l'adresse est à ROYAN (17200), Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211703061,

Suivant acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, Notaire associé à LA ROCHELLE, le 9 novembre 2016,

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1

II°/ PERMIS DE CONSTRUIRE

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par le Maire de ROYAN, le 25 mars 2015, sous le numéro PC 017306 1400102.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

AFFICHAGE DU PERMIS

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Guillaume LHERAUD, huissier de justice à ROYAN, en date du 11 mai 2015 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain et en Mairie, à différentes dates savoir : les 11 mai, 11 juin et 13 juillet 2015.

CARACTERE DEFINITIF DE L'AUTORISATION D'URBANISME

Le **RESERVANT** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par la Mairie le 1er avril 2016.

Le Tribunal administratif de POITIERS, dans un courrier du 20 mars 2017, a également indiqué, savoir :

« Au vu des renseignements que vous me communiquez et des éléments dont dispose le Tribunal, il m'est cependant possible de constater que l'acte précité ne paraît pas avoir fait l'objet de contestation à ce jour ».

Copie de ces pièces sont demeurées annexées au dépôt de pièces de début de programme ci-après plus longuement relaté.

III°/ DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER – CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -

1° Description de l'ensemble immobilier -

L'immeuble dont dépendent les fractions bâties, objet de la présente vente, est ainsi décrit dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessus énoncé.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER comportera à son achèvement : 83 logements collectifs et 1000 m² de locaux associatifs répartis dans 3 bâtiments :

Le Bâtiment A comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un plateau pour locaux associatifs à aménager
- Aux étages : des logements collectifs « locatifs » PLUS PLAI et des logements collectifs « locatifs » YELLOME

Le Bâtiment B comprenant :

- Au rez-de-chaussée : des parkings
- Aux étages : des logements collectifs « locatifs » PLUS / PLAI

Le Bâtiment C comprenant :

- Au rez-de-chaussée : des parkings
- Aux étages : des logements collectifs accessions

Le tout, tel que cet ensemble est figuré au jeu de plans établi par la société dénommée « ABP ARCHITECTE », dont le siège social est situé à LA ROCHELLE (17000), 52 Boulevard Winston Churchill, agissant en qualité de maître d'œuvre de l'opération.

2° / Description des fractions vendues -

Les fractions vendues sont décrites au paragraphe « DESIGNATION » en première partie du présent acte.

3°/ Consistance des fractions vendues -

La consistance des fractions vendues et du bâtiment qui les comprend est définie et figure :

♦ *pour ce qui concerne les fractions vendues :*

Par le plan côté du local, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et qui est annexé au présent acte après visa par les parties et mention d'annexe par le notaire soussigné.

Cf. Annexe n° 5

♦ *pour ce qui concerne le bâtiment dans lequel sont comprises les fractions vendues :*

Par les plans du bâtiment, y compris coupes et élévations, lesquels ont été déposés au rang des minutes du notaire associé soussigné, aux termes du dépôt de pièces reçu par le notaire soussigné, et ci-après énoncé.

♦ *pour ce qui concerne les autres éléments de l'ensemble immobilier et les équipements extérieurs communs :*

Par le plan de masse portant indication de l'implantation de cet immeuble et du nombre d'étage, le plan des réseaux et équipements extérieurs, lesquels ont été déposés au rang des minutes du notaire associé soussigné, aux termes du dépôt de pièces reçu par le notaire soussigné, et ci-après énoncé.

h en /

4°/ Caractéristiques techniques des fractions vendues –

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation, s'il y a lieu, résulte de la notice descriptive établie par le **VENDEUR**, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 10 mai 1968, comportant, également, les éléments d'équipement propres aux fractions vendues et qui a été déposée au rang des minutes du notaire associé soussigné, aux termes de l'acte ci-après énoncé.

Il est ici précisé que les constructions en sous-sol s'il y en a, sont considérées comme des locaux non habitables.

En outre, il est convenu que les documents contractuels annexés au présent acte (notamment la notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968) primeront tous les autres documents ayant été déposés préalablement au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ainsi que ceux précédemment remis.

Cependant, l'**ACQUEREUR** autorise expressément, d'ores et déjà, le **VENDEUR** à changer et à modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et, éventuellement, les remplacer par des prestations similaires ou s'y rapprochant au moins équivalentes en qualité et en prix, dans l'un des cas suivants :

- ✓ difficultés ou impossibilité d'approvisionnement ou de mise en œuvre impliquant des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier,
- ✓ en cas d'amélioration esthétique ou d'apparition d'un matériau nouveau au cours du chantier et, plus généralement, si des impératifs techniques le justifiaient,
- ✓ abandon de fabrication de certains produits entraînant le changement de certaines prestations d'équipement à l'intérieur des logements ou dans les parties communes,
- ✓ en cas de réglementation administrative plus contraignante, en cas de survenance d'impératifs techniques non prévus ou de faits susceptibles de contrarier la bonne marche du chantier.

Dans tous les cas, les plans d'architecte et les prestations prévues devront être conformes aux règlements en vigueur.

Pour l'exécution des travaux restant à faire, la société venderesse devra se conformer aux plans et à la notice descriptive susvisée.

En cas de contradiction entre les plans et la notice descriptive,

↳ la notice descriptive prévaudra pour la désignation des équipements fournis,

↳ les plans prévaudront pour ce qui concerne l'agencement des locaux et la localisation éventuelle des équipements.

IV°/ DEPOT DE PIECES –

1°/ Dépôt de pièces de début de programme

Le **VENDEUR** a déposé, conformément à la Loi, au rang des minutes du notaire associé soussigné, suivant acte reçu par lui le 15 juin 2017, les documents suivants, savoir :

1°) Copie du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la Ville de ROYAN, le 25 mars 2015, sous le numéro PC 017306 1400102 et ses pièces annexes, soit :

- ✓ courrier émis par ERDF, en date du 11 décembre 2014, au profit de la Ville de ROYAN,
- ✓ courrier émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime en date du 6 janvier 2015,

- ✓ avis favorable de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité aux personnes handicapées des Etablissements Recevant du Public, en date du 16 décembre 2014,
- ✓ avis favorable du Service Technique Assainissement de la Communauté d'Agglomération ROYAN ATLANTIQUE, en date du 2 février 2015,
- ✓ courrier émis par le service exploitation de ROYAN EAU ET ENVIRONNEMENT, pour l'approvisionnement en eau potable en date du 27 novembre 2014,
- ✓ courrier émis par la Communauté d'Agglomération ROYAN ATLANTIQUE en date du 10 février 2015 relatif à la gestion des déchets.
- ✓ copie de la demande de permis de construire,
- ✓ bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire,
- ✓ dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique,
- ✓ plan de coupe sur prospect,
- ✓ plan de perspective,
- ✓ notice stationnement et accessibilité,
- ✓ notice accessibilité - pièce n° 10,
- ✓ plan de situation,
- ✓ plan de géomètre avec bâtiments à démolir,
- ✓ photographies des bâtiments à démolir,
- ✓ plan de masse,
- ✓ plan du rez-de-chaussée,
- ✓ plan du premier étage,
- ✓ plan du deuxième étage,
- ✓ plan du troisième étage,
- ✓ plan du quatrième étage,
- ✓ plan de toitures,
- ✓ plan coupes,
- ✓ plan coupe sur le terrain,
- ✓ plan façades 01,
- ✓ plan façades 02,
- ✓ volet paysage : plan des sols et altimétrie,
- ✓ volet paysage : plan des réseaux,
- ✓ volet paysage : plan des plantations,
- ✓ insertions dans le site,
- ✓ perspectives,
- ✓ photographie du terrain dans le paysage proche,
- ✓ photographie du terrain dans le paysage lointain,
- ✓ plan terrain recevant les parkings manquants,
- ✓ mémoire architectural,
- ✓ mémoire technique,
- ✓ notice paysagère,
- ✓ notice descriptive,
- ✓ coût des énergies et maintenance,
- ✓ démarche environnementale,
- ✓ note de calculs RT 2012 EFFINERGIE +,
- ✓ solution énergétique,
- ✓ notice sécurité,
- ✓ notice accessibilité,
- ✓ notice acoustique,
- ✓ tableau des surfaces du bâtiment A - phase 01,
- ✓ tableau des surfaces du bâtiment B - phase 02,

f 99 /

- ✓ tableau des surfaces du bâtiment C – phase 02,
- ✓ attestation architecte,
- ✓ attestation conformité règles parasismiques,
- ✓ dossier conformité ERP et accessibilité (ERP : plan situation – plan masse – plan RDC – coupe – façades – notice
Accessibilité : plan situation – plan des extérieurs – plan RDC – notice) ;

2°) Expédition du procès-verbal de constats d'affichage du permis de construire sur le terrain, dressé par Maître Guillaume LHERAUD, Huissier de Justice à ROYAN (17200), 37, Rue de la Manche, en date des 11 mai, 11 juin et 13 juillet 2015 ;

3°) L'original du certificat d'affichage délivré par la Mairie de ROYAN, le 19 août 2016, aux termes duquel, savoir :

« Le Député-Maire de ROYAN soussigné, certifie qu'il a été procédé à l'affichage réglementaire, sur l'emplacement prévu à cet effet en Mairie, de l'arrêté de permis de construire n° PC 017306 1400102, délivré le 25 mars 2015, au profit de la SA LE FOYER-VILOGIA, représentée par Monsieur Frédéric DUPONT, sis 11 rue d'Iéna – BP 50270 – 16007 ANGOULEME CEDEX. Cet affichage a débuté à le 25 mars 2015 pour une durée de deux mois. » ;

4°) L'original d'une attestation émise par la Mairie de ROYAN, en date du 1^{er} avril 2016, ci-après littéralement rapportée :

« Je soussigné, Didier QUENTIN, Député-Maire, atteste que, à sa connaissance et à ce jour : le Permis de Construire, PC n° 017 306 1400102, délivré le 25 mars 2015, relatif à la démolition de 6 bâtiments et à la construction d'une résidence de 83 logements collectifs et locaux associatifs, situé boulevard Franck Lamy, 17200 ROYAN, au profit de la SA LE FOYER-VILOGIA, représentée par Monsieur Frédéric DUPONT, sis 11 rue d'Iéna – BP 500270 – 16007 ANGOULEME CEDEX,

• n'a pas fait l'objet de notification de recours contentieux, ni de recours gracieux,

• n'a pas fait l'objet d'une procédure de retrait. » ;

5°) L'original d'un courrier émis par le Greffe du Tribunal Administratif de POITIERS, en date du 20 mars 2017, duquel il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« [...] vous demandez si un recours a été enregistré au tribunal administratif de Poitiers à l'encontre du permis de construire portant le n° PC 017306 1400102 délivré le 25 mars 2015 concernant l'immeuble situé sur la commune de ROYAN, Boulevard Frank Lamy.

[...]

Au vu des renseignements que vous me communiquez et des éléments dont dispose le Tribunal, il m'est cependant possible de constater que l'acte précité ne paraît pas avoir fait l'objet de contestation à ce jour. » ;

6°) Copie de l'Etude Géotechnique préliminaire du site dressé par la société GINGER CEBTP, par l'agence de NIORT (79000), située Zone Mendès France, 22, Rue Jean-François Cail, en date du 8 octobre 2013 ;

7°) Copie de l'Etude Géotechnique de conception phase avant-projet (G2 phase AVP) dressé par la société GINGER CEBTP, par l'agence de NIORT (79000), située Zone Mendès France, 22, Rue Jean-François Cail, en date du 30 juin 2014 ;

8°) Copie de l'Etude Géotechnique de conception phase projet (G2-PRO) dressé par la société GINGER CEBTP, par l'agence située à MERIGNAC (33700), Domaine de Pelus, 19 Avenue Pythagore, en date du 6 juillet 2015 ;

9°) Un exemplaire de la notice descriptive établie par le vendeur conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 - article 18 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967 pour les locaux à usage d'habitation du bâtiment C.

10°) Un exemplaire de la notice descriptive établie par le vendeur conformément à l'arrêté du 10 mai 1968 - article 18 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967 pour les locaux d'activité.

10°) Copie de la déclaration d'ouverture de chantier reçue en Mairie le 3 juin 2016, et indiquant un chantier ouvert depuis le 11 mai 2016 ;

11°) Attestation de la société « ABP ARCHITECTE », dont le siège social est situé à LA ROCHELLE (17000), 52 Boulevard Winston Churchill, en qualité de maître d'œuvre de l'opération, en date du 2 février 2017, indiquant que l'ensemble immobilier est au stade « ACHEVEMENT DES FONDATIONS ».

12°) Un jeu de plans « d'exécution » dressé par la société « ABP ARCHITECTE », dont le siège social est situé à LA ROCHELLE (17000), 52 Boulevard Winston Churchill, en qualité de maître d'œuvre de l'opération, comprenant :

- ✓ plan poutres-bandes noyées PHRDC Zone 1,
- ✓ plan linteaux PHRDC Zone 1,
- ✓ plan poteaux PHRDC Zone 1,
- ✓ plan voiles-acrotères-balcon PHRDC Zone 1,
- ✓ plan poteaux-voiles-acrotères-poutre-linteaux PHRDC Zone 2,
- ✓ plan plancher haut R+1 (vue en plan, coupes - coffrage),
- ✓ plan poutres-linteaux PHR+1,
- ✓ plan poteaux-voiles-corbeaux PHR+1,
- ✓ plan poutres-linteaux PHR+2,
- ✓ plan poteaux-voiles-corbeaux PHR+2,
- ✓ plan balcons-relèves PHR+2,
- ✓ plan coursive-ferraillage de dalle PHR+2,
- ✓ plan fondations Zone 1 (vue en plan, coupes - coffrage),
- ✓ plan fondations Zone 2 (vue en plan, coupes - coffrage),
- ✓ plan fondations Zone 1 (longrines Lg022 à Lg045 - armatures),
- ✓ plan fondations Zone 2 (têtes de pieux, longrines, attentes - armatures),
- ✓ plan fondations Zone 1 (plan de ferraillage de dalles),
- ✓ plan fondations Zone 2 (plan de ferraillage de dalles),
- ✓ plan plancher haut RDC Zone 1 (vue en plan, coupes - coffrage),
- ✓ plan plomberie - sanitaire du rez-de-chaussée,
- ✓ plan plomberie - sanitaire du 1^{er} étage,
- ✓ plan plomberie - sanitaire du 2^{ème} étage,
- ✓ plan plomberie - sanitaire du 3^{ème} étage,
- ✓ plan plomberie - sanitaire du 4^{ème} étage,
- ✓ plan plomberie - sanitaire de la toiture,
- ✓ plan électricité du rez-de-chaussée,
- ✓ plan électricité du 1^{er} étage,
- ✓ plan électricité du 2^{ème} étage,
- ✓ plan électricité du 3^{ème} étage,
- ✓ plan électricité du 4^{ème} étage,
- ✓ plan électricité de la toiture,

r An /

- ✓ plan chauffage ventilation – rez-de-chaussée,
- ✓ plan chauffage ventilation – 1^{er} étage,
- ✓ plan chauffage ventilation – 2^{ème} étage,
- ✓ plan chauffage ventilation – 3^{ème} étage,
- ✓ plan chauffage ventilation – 4^{ème} étage,
- ✓ plan chauffage ventilation – toiture,
- ✓ plan chauffage ventilation – schémas de chaufferie.

12°) Copie des conditions particulières relatives à un contrat d'assurance multirisque de chantier, souscrit auprès de la société dénommée " MMA IARD Assurances Mutuelles/ MMA IARD SA ", par contrat numéro 143601803, à effet du 11 mai 2016, et couvrant les garanties :

- ♦ Dommages Ouvrage soumis à obligation d'assurance comprenant :
 - Dommages-ouvrage obligatoire
 - Dommages aux éléments d'équipement et immatériels.
- ♦ RC Décennale des ouvrages soumis à obligation d'assurance comprenant :
 - R.C. décennale obligatoire autres intervenants désignés.
 - R.C. décennale facultatives autres intervenants désignés.
- ♦ L'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DU CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR comprenant :
 - Responsabilité civile.

13°) Copie de l'attestation émise en date du 9 février 2017, par la compagnie d'assurances " MMA IARD Assurances Mutuelles/ MMA IARD SA ", susnommée, et confirmant le paiement de la cotisation prévisionnelle relative au contrat sus-relaté.

14°) Copie d'une attestation délivrée par la société "SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION DES ORGANISMES D'H.L.M.", SA au capital de 150.000 EUR dont le siège est à PARIS (750384), 14 rue Lord Bryon, identifiée au SIREN sous le numéro 449205723 et immatriculée au RCS de PARIS, confirmant qu'une convention de garantie d'activité accession, conforme aux articles L 453.1 et suivants et R 453.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation en date du 25 novembre 2016, a été établi pour l'année 2016 et ce, au profit de la société requérante.

15°) Copie d'une attestation délivrée par la société "SOCIETE DE GARANTIE DE L'ACCESSION DES ORGANISMES D'H.L.M.", SA au capital de 150.000 EUR dont le siège est à PARIS (750384), 14 rue Lord Bryon, identifiée au SIREN sous le numéro 449205723 et immatriculée au RCS de PARIS, confirmant qu'une convention de garantie d'activité accession, conforme aux articles L 453.1 et suivants et R 453.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation en date du 21 février 2017, a été établi pour l'année 2017 et ce, au profit de la société requérante.

16°) Copie du contrat de raccordement au réseau de distribution de gaz naturel conclu entre la société GrDF et la société LE FOYER le 5 décembre 2014 ;

17°) Copie de la convention de raccordement conclue entre la société ErDF et la société LE FOYER, le 5 octobre 2016 ;

18°) Un extrait K Bis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE en date du 10 mai 2017.

19°) Une procuration consentie par la société "LE FOYER" au profit de tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes pour représenter ladite société aux contrats de réservation des lots dépendant de l'ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, formant le programme immobilier, objet des présentes.

20°) Une procuration consentie par la société "LE FOYER" au profit de tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes pour représenter ladite société aux actes de vente en état futur d'achèvement des lots dépendant de l'ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, formant le programme immobilier, objet des présentes et consentir toutes cessions d'antériorité.

21°) Une procuration consentie par la société "LE FOYER" au profit de tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes pour représenter ladite société à la signature du dépôt de pièces de début de programme et de l'état descriptif de division et règlement de copropriété pour le programme immobilier, objet des présentes.

3°) Dépôt de pièces de fin de programme

A l'issue de l'opération de construction et, afin d'assurer la mémoire de construction de l'immeuble, le **VENDEUR** s'engage à déposer au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, les pièces suivantes :

- ✓ un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatif éventuellement obtenu(s) pendant le cours des travaux,
- ✓ la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux déposée auprès de l'autorité compétente,
- ✓ l'attestation de non contestation de la conformité délivrée par l'autorité compétente,
- ✓ les éventuels avenants aux polices d'assurances obligatoires de construction,
- ✓ une attestation du paiement de la totalité des primes émanant de la compagnie d'assurance elle-même,

V°) ASSURANCES -

Le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit, près de la compagnie dénommée " MMA IARD Assurances Mutuelles/ MMA IARD SA ", par contrat numéro 143601803, les garanties suivantes :

- ♦ Dommages Ouvrage soumis à obligation d'assurance comprenant :
 - Dommages-ouvrage obligatoire
 - Dommages aux éléments d'équipement et immatériels.
- ♦ RC Décennale des ouvrages soumis à obligation d'assurance comprenant :
 - R.C. décennale obligatoire autres intervenants désignés.
 - R.C. décennale facultatives autres intervenants désignés.
- ♦ L'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DU CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR comprenant :
 - Responsabilité civile.

Une copie desdits documents a été déposée au rang des minutes ainsi qu'il en est relaté ci-dessus.

f m /

VI/ ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX –

Les travaux de construction sont parvenus, actuellement, au stade suivant :

◆ Achèvement des fondations

Ainsi qu'il résulte d'une attestation de la société « ABP ARCHITECTE », dont le siège social est situé à LA ROCHELLE (17000), 52 Boulevard Winston Churchill, en qualité de maître d'œuvre de l'opération, en date du 2 février 2017.

Une copie de ladite attestation est demeurée ci-annexée.

Annexe n° 6

Le **VENDEUR** déclare que la partie déjà exécutée des constructions l'a été conformément aux règles de l'art, aux prescriptions des règlements sanitaires et de voiries municipaux et aux obligations du permis de construire et des plans et descriptifs sus-énoncés, déposés au rang des minutes du notaire soussigné, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

VII/ PRETS DESTINES AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION –

Le **VENDEUR** déclare n'avoir fait état vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** d'aucun prêt destiné au financement de la construction tel que visé à l'article L 261-11 du Code de la construction et de l'habitation, ce que l'**ACQUEREUR** reconnaît. En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue par cet article.

EXPOSE DE L'ACQUEREUR

1/ L'**ACQUEREUR** déclare et reconnaît avoir été invité, antérieurement à ce jour, à prendre connaissance, en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, de tous les actes et documents analysés ou mentionnés en l'exposé qui précède et qu'il a été mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes du notaire soussigné et, notamment, les plans de l'immeuble et des locaux objet de la présente vente, ainsi que le permis de construire et le descriptif des travaux.

2/ Il déclare, en outre, avoir eu connaissance, dès avant ce jour, du plan et de la notice visés au paragraphe III & IV de l'exposé du **VENDEUR** et reconnaît avoir obtenu dudit **VENDEUR**, toutes les indications utiles et renseignements nécessaires complémentaires concernant la consistance et les caractéristiques de l'immeuble.

3/ Enfin, il reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, les pièces et documents suivants :

- ✓ une copie de l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété ;
- ✓ un plan des locaux ci-dessus désignés, objet de la présente vente ;
- ✓ et un exemplaire de la notice descriptive concernant les éléments de finition des locaux prévus aux fractions vendues.

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

La société dénommée « **LE FOYER** » **VEND**, en s'obligeant aux garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière,

A la Commune de « **ROYAN** »,
ACQUEREUR ICI PRESENT QUI ACCEPTE,

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS désignés dans la partie normalisée du présent acte.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente vente appartiennent à la Société venderesse, savoir :

A/ le terrain :

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier en cours de construction dont dépend le bien, objet des présentes, appartient à la société « **LE FOYER** », venderesse aux présentes, pour l'avoir acquise, ainsi qu'il en a été rapporté ci-dessus, en l'exposé du **VENDEUR**.

B/ les constructions : pour les faire édifier en vertu du permis de construire sus relaté.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Divisions cadastrales :

Précision étant ici faite que les parcelles représentant l'assiette foncière proviennent de division et remaniement cadastraux, repris dans le tableau ci-après :

Anciennes références cadastrales d'origine		Références cadastrales actuelles correspondantes	
Section	Numéro	Section	Numéro
AM	132	AM	172
AM	167	AM	174
		AM	175
AM	169	AM	176
		AM	177
AM	168	AM	178
		AM	179

ETANT ICI PRECISE que :

- les parcelles anciennement cadastrées section AM numéros 167 et 168 proviennent elles-mêmes de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 139,

- la parcelle anciennement cadastrée section AM 169 provient elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 101.

Y Pq /

Origine de propriété :

Les parcelles appartenaient antérieurement à la Commune de ROYAN, par suite des faits et actes ci-après rapportés :

Concernant les parcelles cadastrées section AM numéros 172, 176 et 177 :

Arrêté de clôture des opérations de remembrement avec attribution à la commune de Royan en remplacement en date du 1er mars 1961, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 28 mars 1961, volume 3081, numéro 16.

Procès-verbal de cadastre en date du 31 décembre 1968, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 2 janvier 1969, volume 3929, numéro 9.

Concernant les parcelles cadastrées section AM numéros 174, 175, 178 et 179 :

Par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956.

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

Il est donné ici connaissance à l'ACQUEREUR des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."

Article R 261-24-1

"Lorsqu'une vente en l'état futur d'achèvement est réalisée par un organisme d'habitations à loyer modéré, les garanties de remboursement et d'achèvement prévues à l'article L. 453-3 résultent de la détention par l'organisme vendeur de la garantie accordée par la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions fixées à l'article L. 453-1.

Le contrat de vente, auquel est annexée une attestation de la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré établie depuis moins de six mois, précise que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur des garanties mentionnées à l'alinéa précédent."

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie de la part de la société de garantie des organismes d'HLM contre les risques d'opérations immobilières d'une assurance contre les risques encourues dans les opérations de promotion immobilière définie par les articles R 453-1 à R 453-8 du Code de la construction et de l'habitation.

L'attestation visée au deuxième alinéa de l'article R 261-24-1 ci-dessus, est demeurée annexée aux présentes, étant observé que par rapport à la date des présentes cette attestation a moins de six mois d'antériorité. Une copie de ladite attestation est ci-annexée aux présentes.

Annexe n° 7

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été averti de la teneur des garanties figurant au premier alinéa dudit article R 261-24-1.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

Pour l'application de l'échelle de versements ci-dessus prévus, l'avancement des travaux et l'achèvement des locaux vendus seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives délivrées par le Maître d'œuvre du programme.

Il est ici rappelé, en conformité des dispositions de l'article R 261 .1 du Code de la Construction et de l'Habitation, que l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et que sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination.

Il demeure expressément convenu :

Les sommes dues sont indivisibles. En conséquence, en cas de décès des acquéreurs ou de l'un d'eux, avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous leurs héritiers, représentants et ayants cause, tant pour le paiement du solde du prix que pour l'exécution de toutes les charges et conditions de la vente.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil venaient à être faites, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

1° Exigibilité -

Pour l'application des dispositions ci-dessus concernant la partie du prix payable à terme, il est convenu que le **VENDEUR** informera l'**ACQUEREUR**, par lettre simple, de la survenance de l'état d'avancement de travaux (hors livraison), justifiant un paiement et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements, devra être versée par l'**ACQUEREUR**, dans un délai de TRENTE JOURS (30) de l'émission de cette lettre. La justification de la livraison du bien s'effectuera par pli recommandé avec accusé de réception.

Y M /

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Œuvre du chantier.

L'ACQUEREUR donne mandat exprès et irrévocable au VENDEUR, de procéder, passé le délai de TRENTE (30) jours à compter de la réception de l'attestation et pour le cas où aucun versement n'aurait été effectué, aux appels de fonds tels que prévus au présente acte, en exécution des différents stades d'avancement des travaux, auprès de l'établissement bancaire assurant totalité ou partie du financement de la présente acquisition.

L'établissement financier sera valablement libéré par le versement direct effectué au profit du VENDEUR.

Ce mandat expirera le jour de la livraison des biens acquis aux présentes et du paiement de la totalité du prix.

2°/ Mode de paiement –

Il est convenu que tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires devra, obligatoirement, être effectué par l'ACQUEREUR qui s'y oblige, au moyen de versements au crédit du compte ouvert au nom du VENDEUR pour la présente opération auprès de la **BANQUE HSBC – Compte 30056 00100 0100 224 5020 70 – IBAN FR76 3005 6001 0001 0022 4502 00**, ces versements devant être effectués sur appels de fonds du VENDEUR, par virements bancaires.

Il est expressément convenu que, seuls seront libératoires, les paiements effectués au compte ouvert au nom de la société venderesse, dans les livres de la BANQUE HSBC, à l'exclusion de toute autre modalité de paiement.

ETANT ICI PRECISE que le règlement du dernier appel de fonds et correspondant à « Livraison et remise des clés à l'acquéreur » devra, obligatoirement, être réglé par virement bancaire effectué avant ladite remise des clés.

3°/ Intérêts de retard – Indemnités –

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Elle sera due sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable et son versement ne vaudrait pas, de la part du VENDEUR, accord de délai de règlement.

Cette pénalité sera exigible le premier jour de chaque mois de retard.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'ACQUEREUR.

Au cas où le vendeur serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

4°/ Indivisibilité –

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de l'ACQUEREUR avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

5° Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance -

En outre, il est expressément stipulé, qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause.

Par application de l'article L 261-13 du Code la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code civil.

Pendant le cours des délais qui seraient judiciairement octroyés à l'**ACQUEREUR**, dans les conditions prévues à l'article 1244-1 du Code Civil, les effets de la clause de résolution de plein droit, ci-dessus convenue, seraient suspendus.

Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

6° Indemnité en cas de résolution -

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

Le **VENDEUR** promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de ce privilège et à renoncer, tant à l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code civil, qu'à la clause résolutoire ci-dessous stipulée, et ce, au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'**ACQUEREUR** se réserverait de faire ultérieurement appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

En conséquence, le **VENDEUR** donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'**ACQUEREUR**
- céder au profit du ou des établissements prêteurs le rang hypothécaire du **VENDEUR** ;
- consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au **VENDEUR** pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;
- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'**ACQUEREUR**, et ce par préférence au **VENDEUR** ;
- s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans l'accord formel de la banque ou de l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'**ACQUEREUR** ;
- généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

CONVENTIONS RELATIVES AU RANG HYPOTHECAIRE

1°) Le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au **VENDEUR** et au **PRETEUR** sera le suivant :

- viendra d'abord le privilège de l'article 2374-2° du Code civil ou éventuellement l'hypothèque conventionnelle, conférés au **PRETEUR**,

f m

- viendra ensuite le privilège de l'article 2374-1° dudit Code dont bénéficie le **VENDEUR**.

2°) L'ordre ci-dessus convenu, s'appliquerait le cas échéant aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles.

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** serait dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des **BIENS** présentement vendus ou l'indemnité d'assurance en cas de sinistre, colloqué par préférence au **VENDEUR**.

Il en serait de même de tous tiers qui pour une cause quelconque seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles.

Le représentant ès-qualités de la société venderesse déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, pour les compagnies d'assurances, qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité à sa mandante dans les caisses du **PRETEUR**.

Chacune des parties ou ses ayants-droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause. En aucun cas ne pourra être recherchée la responsabilité du service de la publicité foncière qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

Le **VENDEUR** s'interdit d'exercer l'action résolutoire dont il bénéficie sans l'accord du **PRETEUR** tant que dureront les causes du prêt sus-énoncé.

Conformément aux dispositions de l'article 2441 alinéa 2 du Code civil, le notaire soussigné certifie exact l'état, la capacité, la qualité et les pouvoirs des comparants et de leurs représentants.

POURSUITE ET ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

La présente vente est faite en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et des articles R 261-1 du même code. Les stipulations contractuelles ci-après précisent les conditions de la poursuite, de l'achèvement et de livraison de la construction.

1/ Dispositions générales : Conformément aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les biens vendus seront réputés achevés au sens de l'article L 261-11 dudit Code, et du présent contrat, lorsque auront été exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, des biens, objet des présentes.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons ne rendant pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte, par elle-même, ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'**ACQUEREUR** tient de l'article 1642-1 du Code Civil et du présent contrat.

2 / Engagement d'achever les travaux de construction : le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre les travaux de construction et à les achever, dans le délai qui sera ci-après fixé et aux énonciations de la notice descriptive susvisée, du plan et de la notice ci-après annexés, et d'une façon générale, aux règles de l'art.

Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

3 Engagement d'achèvement des travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des biens, objet des présentes -

Le **VENDEUR** s'oblige, en outre, à effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des biens vendus, conformément à leur destination, de telle manière qu'ils soient achevés dans des délais raisonnables. Ces travaux, menés selon les règles de l'art, s'entendent de ceux qui n'apportent aucun trouble de jouissance aux locaux privatifs, tels que les finitions de certaines parties communes, l'aménagement des espaces verts, abords et halls d'entrée. En conséquence, les dates d'achèvement de ces ouvrages ne sont pas contractuelles.

4/ Qualités conférées au VENDEUR pour assurer l'exécution des travaux -

Conformément aux dispositions des articles 1601-3 du Code Civil et R 261-7 du Code de la Construction et de l'habitation, pour permettre au **VENDEUR** d'exécuter son obligation ci-dessus contractée, d'achever les ouvrages, il conservera, malgré la vente et jusqu'à la réception desdits ouvrages, la qualité de maître de l'ouvrage, vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers jusqu'à la réception des travaux.

Il résulte de l'article 1601-3 du Code Civil que la conservation par le **VENDEUR** de la qualité de maître d'ouvrage ne prend fin qu'après réception de l'ouvrage prévu à l'article 1792-6 du Code Civil.

En conséquence :

a) la signature, par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente, emportera automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus et, de plus, ledit **VENDEUR** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués prévue par l'article 1792-6 du Code Civil et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet et, en tout état de cause, jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité.

b) l'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR**, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes qui se révéleraient nécessaires ;

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et obligations imposées par le permis de construire de l'immeuble dont dépendent les locaux vendus et ses modificatifs éventuels ;

- pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement aux réseaux de distribution et aux services publics en régie ou concédés,

- pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant sur les plans cadastraux,

- et pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

c) l'**ACQUEREUR** investit également le **VENDEUR**, de tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de constituer toutes servitudes, de consentir toutes cessions de terrain, en un mot, de passer toutes conventions qui seraient nécessaires ou utiles, soit à la construction de l'immeuble soit à sa desserte - de même il demeurera seul qualifié,

Y M /

malgré la présente vente, pour procéder à toutes acquisitions, mitoyennetés de vues, de droit de passage de terrain et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme et qui seraient nécessaires ou utiles à la réalisation de l'immeuble ou à sa desserte.

d) Le **VENDEUR**, par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

Toutefois, cette demande devra respecter les règles générales du permis de construire et, en particulier, la surface hors œuvre.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que, dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

e) les pouvoirs résultant des paragraphes précédents sont conférés au **VENDEUR**, dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et, en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront lors de la délivrance de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

f) le **VENDEUR** devra rendre compte, à ses mandants, et notamment à l'**ACQUEREUR**, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Toutefois il est expressément convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **VENDEUR**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **VENDEUR**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la présente vente puisse en être modifié.

5/ Conditions d'exécution des travaux -

a) Le **VENDEUR** s'oblige à faire poursuivre l'exécution des travaux à venir, dans le respect des conditions techniques découlant des règles, prescriptions ou obligations sus-énoncées, auxquelles il demeure soumis, jusqu'à l'achèvement de la construction qui, bien entendu, devra être conforme aux plans, coupes, élévations et devis descriptif visés aux paragraphes III et IV de l'exposé du **VENDEUR** ;

b) le **VENDEUR** s'interdit expressément en conséquence, d'arguer de sa qualité de maître de l'ouvrage, pour donner aux architectes, entrepreneurs et autres techniciens du bâtiment, des instructions tendant à modifier ses plans et devis, initialement établis auxquels aucun changement important ne pourra être apporté, sans le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

Toutefois, il demeure convenu que l'**ACQUEREUR** devra supporter les modifications mineures qui pourraient être apportées en cours de construction par le maître de l'ouvrage et qui seraient rendues nécessaires pour la bonne fin des travaux.

6/ Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division, autres que ceux présentement vendus -

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent le **VENDEUR** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à

Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente qui est fixé ci-dessus, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement. Le **VENDEUR** ne pourra, en aucun cas être recherché, en responsabilité quant aux travaux modificatifs ou supplémentaires commandés par l'**ACQUEREUR**.

En outre, ces travaux pourront entraîner un report de la date prévisible pour la livraison.

b) Après la livraison des travaux, l'**ACQUEREUR** aura la faculté de faire exécuter dans les parties privatives lui appartenant tous travaux particuliers de décoration, par des entreprises de son choix.

8/ Délai d'exécution des travaux -

Le **VENDEUR** exécutera son obligation d'achever, il devra, en conséquence, mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement communs, prévus aux documents visés aux paragraphes III & IV de l'exposé qui présentent de l'utilité pour ces locaux soient achevés, au plus tard, **FIN DU DEUXIEME TRIMESTRE 2018**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- les intempéries retenues par le maître d'œuvre, empêchant les travaux ou l'exécution du corps d'état considéré, et dûment justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche de l'immeuble,
- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- la cessation de paiement, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprise effectuant les travaux (même postérieure à la fin des travaux dans la mesure où les événements ayant conduit à la mise en œuvre de ces procédures auront provoqué la cessation ou l'interruption du marché de travaux par cette ou ces entreprises,
- les jours de retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'Entrepreneur défaillant,
- les jours de retard entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- la résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'entreprise, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Maître d'ouvrage),
- les jours de retard consécutifs à l'intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autres administrations en cas de découverts de vestiges archéologique dans le terrain,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier,
- les retards de la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides,

Si des travaux exécutés par l'**ACQUEREUR** devaient être à l'origine d'une contestation de l'autorité compétente portant sur la conformité des travaux au permis, l'**ACQUEREUR** s'oblige, à ses frais exclusifs, à faire le nécessaire pour remettre les locaux concernés en état initial ou effectuer la modification des travaux effectués par lui, permettant la délivrance de l'attestation prévue par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

L'**ACQUEREUR** s'oblige, également et oblige ses éventuels locataires ou occupants à laisser un accès à l'immeuble, aux entreprises du **VENDEUR** pour permettre à celui-ci d'effectuer les travaux lui permettant de mettre les travaux initialement entrepris en conformité avec le permis de construire. Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans les conditions et délais compatibles avec l'exploitation des locaux de manière à n'entraîner dans toute la mesure du possible aucune gêne dès l'utilisation des locaux.

10/ Travaux de parachèvement -

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, et le cas échéant, des plantations (réalisation en période de prise des végétaux), pour achever les parties communes extérieures et d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les documents descriptifs contractuels, de sorte que le non parachèvement des dits ouvrages ne peut constituer pour l'**ACQUEREUR** un motif de refus de livraison.

L'**ACQUEREUR** s'engage à ne pas entraver la réalisation des travaux d'achèvement et de parachèvement. Il supportera sans indemnité les nuisances éventuelles et s'interdit d'intenter tous recours contre la société vendeuse pour privation de jouissance des éléments non encore achevés.

L'**ACQUEREUR** s'oblige, sans pouvoir prétendre à quelque indemnité que ce soit, à livrer l'accès des biens objets des présentes à l'Architecte, au **VENDEUR** et aux entreprises et techniciens de ce dernier, afin de permettre la réalisation de tous travaux nécessaires ou simplement utiles à la finition de l'immeuble, à la levée des réserves ou à l'obtention de la conformité.

Le délai ci-dessus visé tiendra compte le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation du programme immobilier.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art, de telle manière qu'ils soient achevés dans les meilleurs délais.

L'**ACQUEREUR** souffrira ces travaux sans indemnité.

CHARGES ET CONDITIONS

En outre, la présente vente en l'état futur d'achèvement est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, en pareille matière et, notamment, sous celles suivantes que le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter et accomplir, savoir :

A/ Etat de l'immeuble - contenance du sol -

La contenance du sol n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins, jardinets, terrasses, balcons, loggias et annexes, affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de dix pour cent (10%).

L'**ACQUEREUR** prendra, donc, l'immeuble dont les parts et portions ci-dessus font l'objet de la présente vente, dans l'état où il se trouvera, lors de son achèvement, sauf l'effet des clauses ci-après concernant les vices de construction.

Il est rappelé que la superficie de l'appartement est exprimée, sur le plan ci-annexé, au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit une surface habitable. L'**ACQUEREUR** est informé, qu'en cas de revente, par lui, après achèvement, il devra indiquer, à son acquéreur, la surface privative telle que celle-ci s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (loi « Carrez »).

B/ Servitudes -

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent ou pourront grever l'immeuble objet des présentes, sauf à lui à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout, à ses risques et périls, sans recours possible contre le **VENDEUR** et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celle ci-après rappelée ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

C/ Obligation de souffrir le passage des câbles, canalisations, conduits fluides, ouvrages divers -

L'**ACQUEREUR** devra souffrir le passage, dans ses parties privatives, à quelque niveau que ce soit, des câbles, canalisations, prises d'air et conduits de fluide et ouvrages tels que tuyauteries, poutres, poteaux, décaissé de dalles, soffites, VMC.... qui pourront être utiles à la desserte d'ouvrages ou d'éléments communs ou à l'usage, en conformité avec leur destination, de locaux appartenant à un ou plusieurs autres copropriétaires.

D/ Règlement de copropriété -

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, conformément aux dispositions de l'article L261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, une copie du règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens, objet des présentes.

L'**ACQUEREUR** devra respecter et faire respecter par ses ayants-droits et locataires, auxquels il devra le communiquer, les dispositions dudit règlement de copropriété.

Il s'oblige à exécuter toutes les charges et conditions qui en résultent ainsi que de ses modificatifs éventuels.

L'**ACQUEREUR** accepte en tant que de besoin, l'installation de groupe froid et, plus généralement, d'éléments d'équipement nécessaires à des activités professionnelles et/ou commerciales, sur la façade arrière du bâtiment et dans le respect de la réglementation acoustique et olfactive, hormis sur la façade arrière du lot numéro 1 à usage professionnel, objet des présentes.

E/ Contrats d'abonnements -

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et/ou à l'électricité qui auront été souscrits par le **VENDEUR** et qui concerneront l'ensemble immobilier où sont situés les locaux vendus, seront continués par le **SYNDICAT DES**

1 Pa /

COPROPRIETAIRES et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de copropriété.

Dans le cas où le **VENDEUR** aurait souscrit un contrat de vidéocommunication, l'**ACQUEREUR** s'oblige, de plein droit, à l'exécution pour ce qui concerne cette convention.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux présentement vendus.

F/ Impôts -

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter du jour de la livraison, les impôts, contributions et autres charges de toute nature, auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujettis.

Taxe Foncière :

Il est rappelé que, sauf délibération contraire prise par la Commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code Général des Impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient, l'article 1383-I- du Code Général des Impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celles de leur achèvement notamment les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406-11 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre-vingt-dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à l'**ACQUEREUR** aux présentes, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux des **BIENS** présentement vendus auprès du Centre des Impôts dont ils relèvent, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

G/ Assurances -

Le **VENDEUR** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition de l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **VENDEUR**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, l'**ACQUEREUR** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

Conformément au règlement de copropriété précité, l'**ACQUEREUR** sera tenu, à compter du jour de la première occupation des locaux par lui acquis, d'assurer le mobilier y contenu contre les risques de l'incendie, les accidents causés par l'électricité, le gaz et les dégâts des eaux, et le recours des voisins.

H/ Transmission des biens vendus -

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L 261-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, la cession, par l'**ACQUEREUR**, des droits qu'il tient en vertu des présentes, se substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers le **VENDEUR**. Les mandats ci-dessus conférés se poursuivant entre le cessionnaire éventuel et la société venderesse.

I/ Frais -

Enfin, l'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

De même l'**ACQUEREUR** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

DEFINITION ET CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT**1/ Définition de l'achèvement -**

Il est convenu que l'achèvement, au sens du présent acte, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ici littéralement rapporté :

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent Code, et de l'article L 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à la destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

"Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur destination.

"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent code. »

2/ Constatation de l'achèvement -

L'achèvement des ouvrages sera constaté par l'entreprise Maître d'Œuvre qui délivrera au **VENDEUR**, un certificat attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini en l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3/ Epoque de prise de possession des lieux -

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR**, par courrier recommandé avec accusé de réception, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement.

Par la même lettre, le **VENDEUR** invitera, au moins **DIX (10) JOURS** à l'avance, l'**ACQUEREUR** à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixes, afin, également, de procéder à la signature d'un procès-verbal de livraison lequel tiendra lieu, éventuellement, de constat des lieux et de remise des clés.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et même s'il n'était pas présent ou valablement représenté, il serait réputé avoir pris possession des lieux et le vendeur avoir rempli son obligation de délivrance. Le procès-verbal de livraison et d'état des lieux, valablement établi par le vendeur seul, serait signifié à l'acquéreur auquel il serait alors opposable.

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler sur les malfaçons et les défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé à cet égard, qu'aux termes de l'article R 261.1 précité, ci-dessous reproduit :

"La constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même, ni reconnaissance de la conformité avec les prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'ACQUEREUR tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L 261.5 du présent Code".

Y gn /

Les réserves de l'**ACQUEREUR** seront acceptées ou contredites par la Société venderesse.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession et l'**ACQUEREUR** procédera, par chèque émis par sa banque, au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise de clés, paiement du solde du prix.

L'**ACQUEREUR** ne pourra prendre possession des biens vendus qu'autant qu'il aura, préalablement, payé au **VENDEUR** :

- la totalité du prix de la présente vente,
- et, en outre, s'il y a lieu, les pénalités de retard qui pourraient être dues, par application des stipulations qui précèdent, et les factures des éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'**ACQUEREUR**.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par l'**ACQUEREUR** de s'être rendu au rendez-vous fixé par le **VENDEUR**, ou pour cause de non-paiement par l'acquéreur du solde du prix, le **VENDEUR** pourra sommer l'**ACQUEREUR** par une seconde lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre les clés, de verser le solde du prix et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par l'**ACQUEREUR** de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'Huissier lui sera adressée par le **VENDEUR** avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins quinze jours à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, l'**ACQUEREUR** ne pourra plus élever de contestation tant en ce qui concerne la conformité qu'en ce qui concerne les vices de construction apparents.

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de constatation d'état des lieux sera établi par le **VENDEUR** seul, les charges afférentes aux biens vendus seront alors dues par l'**ACQUEREUR** à compter de la première convocation et les biens vendus seront à ses risques, à compter de la même date.

En ce qui concerne les parties autres que les ouvrages et éléments d'équipements indispensables à l'utilisation des biens vendus, conformément à leur destination, l'**ACQUEREUR** confère un mandat irrévocable au syndic futur aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement desdites parties non encore achevées, voire non encore commencées.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix.

Désaccord des parties :

Si les parties ne sont pas d'accord pour constater l'achèvement ainsi qu'il a été dit, ci-dessus, soit que l'une d'elle soulève une contestation sur la réalité de l'achèvement, ou encore en l'absence de toute tentative de constatation amiable de l'achèvement en la forme ci-dessus, la partie la plus diligente fera constater par une personne désignée à cet effet par autorité de justice, l'état de l'immeuble vendu, et plus précisément, s'il remplit les conditions posées par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-dessus reproduit.

La mise en place de cette procédure ne fera pas obstacle à ce qui est prévu, ci-dessus, au cas où l'**ACQUEREUR** ne se présente pas à la première convocation de livraison, notamment, quant à l'exigibilité du solde du prix et du paiement des charges.

A cette fin, la partie demandera, par requête à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, de désigner une personne qualifiée aux fins de procéder aux opérations de construction de l'achèvement au sens de l'article le R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les frais et honoraires de la personne qualifiée seront supportés par le **VENDEUR** s'il est constaté que l'immeuble n'est pas achevé, et par l'**ACQUEREUR**, dans le cas contraire.

Levée des réserves et malfaçons :

Le **VENDEUR** fera procéder aux travaux de levée des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix.

L'**ACQUEREUR** accepte, expressément, d'autoriser à pénétrer dans les locaux, sur simple demande des intéressés, des représentants du **VENDEUR**, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment, pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, etc...

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrages des entreprises, aux jours et heures déterminés par ces derniers, sous réserve, toutefois, d'avoir averti l'**ACQUEREUR**, préalablement.

A cet effet, l'**ACQUEREUR**, devenu propriétaire, s'oblige à fournir tous renseignements utiles aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant l'ensemble immobilier au cas où il ne pourrait être présent, pendant la durée des travaux.

Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, du passage de ce dernier ainsi que la nature de la réserve levée.

CONSTATATION DU PARACHEVEMENT DES OUVRAGES

L'**ACQUEREUR** donne mandat au Syndic assisté, s'il a été constitué, du Conseil Syndical, aux fins de procéder, en son nom à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes.

Cette constatation sera faite dans les mêmes formes que celles prévues ci-dessus pour les locaux propres à l'**ACQUEREUR**.

Observation particulière concernant les lots accessoires.

Jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des lots accessoires tels que parkings, garages pourra éventuellement être perturbée temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

En outre, il est convenu que pour des raisons climatiques, les travaux de terrassement et d'engazonnement ne seront entrepris, s'il y a lieu, que pendant la période mai à mi-octobre, et la plantation, s'il y a lieu, pendant la période novembre à mars.

Ces dispositions ne nuiront pas à l'exigence des appels de fonds de l'avancement des travaux de construction.

r so /

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et s'engage à en supporter les inconvénients qui en découleraient, renonçant, d'ores et déjà, à tous recours contre le VENDEUR.

GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

Pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, il est rappelé que :

➤ le terme « réception » renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil, à l'acte par lequel la société venderesse déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'immeuble dont dépendent les biens vendus.

➤ le terme « livraison » vise la remise par la société venderesse à l'ACQUEREUR des locaux, objet de la présente, en visant le procès-verbal de constatation d'état des lieux, dressé selon les modalités explicitées ci-dessus.

Le VENDEUR ne demeure tenu que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code Civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648 alinéa 2, 1792, 1792-1, 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil ci-après littéralement reproduites.

Ces dispositions sont ici rapportées :

« Article 1646-1 :

« Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent Code.

« Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

« Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1, 1792-2 du présent Code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

1°/ Garantie de parfait achèvement –

Elle résulte des cinq derniers alinéas de l'article 1792-6 du Code Civil ci-après reproduits :

« Article 1792-6 –

« ...

« La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen des réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

« Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

« En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

« L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

« La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

L'ACQUEREUR s'engage à signaler, au VENDEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement (un an) dans les meilleurs délais, de manière à permettre, au VENDEUR, de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

2°/ Garantie des vices de constructions ou défauts de conformité apparents -

Elle résulte des articles 1642-1 et 1648-2ème alinéa du Code Civil ci-après reproduits :

« Article 1642-1 -

« Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de constructions ou des défauts de conformité alors apparents.

« Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer.

« Article 1648-2ème alinéa -

« ...

« Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »

3°/ Garantie de l'isolation phonique -

Elle résulte de l'article L 111.11 du Code de la Construction et de l'Habitation, instituant la garantie de l'isolation phonique :

« Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation, sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

« Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil reproduit à l'article L 111-19.

« Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession. »

(Article 14 de la loi du 31 décembre 1992).

Conformément aux dispositions de l'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation (ci-dessus reproduite), le VENDEUR est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est exclusivement limitée au premier occupant de chaque logement d'habitation et toute action à l'encontre du VENDEUR à raison de cette garantie, sera prescrite, soit au départ du premier occupant du logement, soit en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an de la prise de possession du premier occupant si celui-ci se maintient dans les lieux au-delà de ce délai, la "prise de possession" s'entendant de la définition qui a été donnée ci-dessus.

4°/ Garantie de bon fonctionnement -

Elle résulte de l'article 1792-3 du Code Civil ci-après reproduit :

f pa f

« Article 1792-3 –

« *Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.* »

5°/ Garantie décennale -

Elle résulte des articles 1792, 1792-2 et 1792-4-1 du Code Civil, ci-après reproduits :

« Article 1792 -

« *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

« *Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que « les dommages proviennent d'une cause étrangère. »*

« Article 1792-2 -

« *La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

« *Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »*

« Article 1792-4-1 –

« *Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3 à l'expiration du délai visé à cet article.* »

6°/ Point de départ de ces garanties –

Les garanties résultant des articles ci-dessus ont, pour point de départ, soit « *la réception* » ainsi définie par l'article 1792-6 - 1er alinéa du Code Civil, soit par « *la prise de possession* ».

« Article 1792-6 - 1er alinéa -

« *La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit, à défaut, judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement ... »*

7°/ Modalités d'application –

Pour l'application des dispositions ci-dessus indiquées, il est précisé que ne sera couvert par aucune garantie du vendeur tout vice ou désordre qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale ou défaut d'entretien d'un élément d'équipement quelconque du local vendu.

a) Point de départ de l'action

Le **VENDEUR** fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle est intervenue la réception des travaux de construction de l'immeuble :

- soit lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, mention de cette date étant faite sur ledit procès-verbal ,
- soit si la réception n'est pas intervenue lors de ce procès-verbal par lettre recommandée.

Aussi, le **VENDEUR** s'oblige à informer le syndic de l'immeuble la date de réception des ouvrages, et à déposer les procès-verbaux de réception au rang des minutes du notaire soussigné, pour que celui-ci en assure la garde et la conservation.

b) délaï de mise en œuvre de l'action en garantie des vices apparents

Pour la mise en jeu de la garantie des vices apparents, l'acquéreur dispose d'un délai de un an à compter du plus tardif des événements ci-dessus relatés au a).

À cet effet, l'**ACQUEREUR** devra informer le **VENDEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices ou non conformités apparents, qui apparaîtraient avant l'expiration de l'année qui suivra le plus tardif des deux événements ci-dessus rappelés au a) à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux ci-dessus visé.

À défaut par l'**ACQUEREUR** d'avoir informé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices apparents qui apparaîtraient dans l'année qui suivra le plus tardif des deux événements rappelés au a), à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux ci-dessus visé, ledit **VENDEUR** serait déchargé de la garantie des vices apparents lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.

Il est ici précisé que le délai visé à l'article 1642-1 du Code civil est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648 alinéa 2 du Code civil sus relaté est un délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur au titre des vices apparents dans le délai visé à l'article 1642-1, et d'inaction consécutive de la société venderesse, l'**ACQUEREUR** doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annuel fixé par l'article 1648 alinéa 2 dudit code.

c) délaï de mise en œuvre de l'action en garantie des défauts de conformité

Les défauts de conformité avec les énonciations de la notice descriptive et des plans, devront être dénoncés par lettre recommandée avec accusé de réception au **VENDEUR** dans le délai d'un mois, à compter de la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de déchéance de l'**ACQUEREUR** de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Toute action contre le **Vendeur** en garantie de défaut de conformité apparent, notifié dans le délai et les conditions indiqués ci-dessus, devra être introduite dans un délai d'un an à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de forclusion.

d) Mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'**ACQUEREUR** devra signaler au **VENDEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie. À peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

e) Mise en jeu de la garantie d'isolation phonique

Il en sera de même pour la mise en jeu de la garantie de la réalisation des exigences minimales requises en matière d'isolation phonique ci-après relatée.

f m f

L'ACQUEREUR doit signaler au VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai d'un an à compter de sa prise de possession, les défauts d'isolation phonique pouvant résulter d'un non-respect des exigences minimales en la matière.

f) Mise en jeu de la garantie décennale

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'ACQUEREUR, en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages dont il sera ci-après parlé, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul vendeur la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrages n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le vendeur auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'ACQUEREUR ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

f) Libre accès des entreprises

L'ACQUEREUR devra laisser au vendeur, à l'architecte, et aux entrepreneurs libre accès aux locaux vendus, toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la réparation des vices constatés.

g) Substitution

Le VENDEUR ne donne aucune garantie des défauts de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code Civil.

De convention expresse, les garanties tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévues se substituera ainsi qu'il en est expressément convenu à celle des articles 1641, 1642 et 1643 du Code Civil en vertu des articles du Code Civil.

8°/ Assurances obligatoires –

a)/ Indication des textes -

Il est donné connaissance à l'ACQUEREUR des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1 et L 243-2 du Code des Assurances indiquant les assurances obligatoires (responsabilité et dommages pour le VENDEUR).

" Article L 241-1 -

« Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, doit être couverte par une assurance.

« A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

« Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance. »

« Article L 241-2 -

« Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil et résultant de son fait.

« Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente. »

« Article L 242-1 -

« Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil.

« Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

« L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat

« Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

« Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

« Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

« Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonnée à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

« L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code Civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

« Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

« Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

f gn f

« Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L 241-1 et L 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article. »

« Article L 243-2 -

« Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L 241-1 à L 242-1 du présent Code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait audites obligations.

« Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code Civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance ».

b)/ Assurance responsabilité –

En conformité des articles L 241-1 et L 241-2 sus-relatés, le **VENDEUR** a souscrit une assurance garantissant sa responsabilité pouvant naître de la garantie décennale à laquelle il est tenu ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Cette assurance a été souscrite auprès de la société dénommée " SMABTP ", sus nommée, ainsi qu'il est dit ci-dessus, en l'exposé.

c)/ Assurance dommage –

En conformité de l'article L 242-1 sus-relaté, le **VENDEUR** a souscrit une assurance dommages auprès de la société " SMABTP ", sus nommée, ainsi qu'il est dit ci-dessus, en l'exposé.

Paiement de la prime –

Le **VENDEUR** s'engage à acquitter la totalité de la prime correspondante à ce contrat et de justifier ce paiement, à première réquisition du nouveau propriétaire.

Information de l'ACQUEREUR -

Pour l'information de l'acquéreur, le notaire soussigné lui a rappelé qu'aux termes du premier alinéa de l'article L 242.1 du Code des Assurances, sa qualité d'acquéreur emporte celle d'assuré quant à l'assurance dommages-ouvrages.

Du fait des présentes, il bénéficiera de toutes les prérogatives attachées à cette qualité. Il pourra se faire remettre tous documents juridiques ou techniques se rattachant à la construction.

Obligation du VENDEUR -

Le **VENDEUR**, tant qu'il conservera la qualité de maître de l'ouvrage en vertu de la Loi, sera tenu envers l'entreprise d'assurance de lui déclarer la réception des travaux, de lui adresser un dossier technique comprenant plan et devis descriptifs, dans le mois de l'achèvement des travaux, de lui déclarer tous arrêts dans les travaux excédant trente jours, de dénoncer les sinistres dans les cinq jours, de permettre à l'assureur ou à toute personne mandatée par ce dernier, d'accéder au chantier et de lui fournir, à première demande, la preuve de l'existence des contrats d'assurance-responsabilité professionnelle du vendeur et des divers intervenants à la construction.

Le **VENDEUR** fournira, à première demande de l'**ACQUEREUR**, toutes les justifications afférentes aux obligations qui précèdent.

Après la réception des locaux par l'**ACQUEREUR**, ce dernier sera tenu de toutes les obligations attachées à la qualité d'assuré.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pu en désigner un, le **VENDEUR** maître de l'ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPTIONNER LES PARTIES COMMUNES

L'**ACQUEREUR** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Il est fait observer en tant que de besoin que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCE EN CAS D'INCENDIE

En cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** vendus, avant complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article L 121-13 du Code des assurances.

L'**ACQUEREUR** cède et transporte au **VENDEUR**, qui accepte, une somme égale au solde alors dû sur le prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires, dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le **VENDEUR** toucher et recevoir cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite aux frais de L'**ACQUEREUR** à la compagnie d'assurances intéressée, lorsque l'**IMMEUBLE** actuellement en cours de construction sera assuré contre l'incendie.

CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Paiement des Charges de Copropriété :

L'**ACQUEREUR** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** aura convoqué l'**ACQUEREUR** pour la livraison (première convocation).

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

B/ - Visite du Chantier :

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

En conséquence, s'il transgressait cette interdiction, **L'ACQUEREUR** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **VENDEUR**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

C/ Réserve sur les plantations :

Il est précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ou tout document d'information publicitaire ou autre, le constructeur n'étant tenu de planter que les végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant la disposition de son choix.

D/ - Commercialisation du programme - Affichage :

Le **VENDEUR** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de **L'ACQUEREUR** qui accepte,

↳ procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de **L'IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative,

↳ aménager et faire visiter à sa clientèle un ou plusieurs appartements témoins ou décorés ainsi qu'un parking.

Cette faculté prendra fin lors de la vente ou de la location du dernier lot de l'ensemble immobilier.

E/ - Réserve du droit à l'image de l'immeuble vendu :

Les parties conviennent expressément que le **VENDEUR** se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers, etc, ...) les photographies de l'ensemble immobilier dont dépend le bien vendu, achevé ou en cours de construction, sur lesquelles peuvent apparaître le bien, objet des présentes.

Cette autorisation est donnée par **L'ACQUEREUR** pour la durée de la commercialisation du groupe d'habitations et au terme de la commercialisation, sans limitation de durée pour la confection de dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la société vendeuse ou au groupe d'habitations dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle.

F/ Nom du programme – Affichage permanent :

Le **VENDEUR** pourra à ses frais apposer sur les bâtiments édifiés une plaque portant le nom du programme. Cette plaque, installée à titre définitif, pourra également porter le nom du promoteur, son logo commercial, et le nom de l'architecte ayant réalisé le programme et la date de cette réalisation.

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

f m f

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.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques délivré le 15 juin 2017 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

Annexe n° 8

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone " 2 - faible ".

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa " a priori nul ".

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée au rapport GEORISQUES lui-même annexé.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

//
Pa /

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble à construire, et ce en application du " b " de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance des articles L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et du décret du 14 septembre 2006, imposant la production d'un diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment neuf pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 30 juin 2007.

Le **VENDEUR** s'engage à remettre ce diagnostic, à l'**ACQUEREUR**, au plus tard le jour de livraison des biens, objet des présentes.

Il est précisé que, conformément à l'article L 271-4-II du Code de la Construction et de l'Habitation, l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur indicative et l'**ACQUEREUR** déclare décharger le **VENDEUR** de toute responsabilité susceptible de résulter de la remise de ce document, du choix de l'auteur du diagnostic, de sa compétence, de son assurance et des informations contenues dans le diagnostic ou qui pourraient y être contenues, le **VENDEUR** n'entendant encourir aucune responsabilité à cet égard.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont font partie les **BIENS** vendus, n'est grevé d'aucune inscription.

Pour le cas où l'état sur formalités se révélerait positif, le **VENDEUR** s'engage à rapporter mainlevée dans les meilleurs délais et à ses frais exclusifs.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis à l'**ACQUEREUR** aucun ancien titre de propriété.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** présentement vendus.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes, constituant son siège social.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties aux présentes, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des biens vendus.

Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement prêteur quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement prêteur à l'ACQUEREUR, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

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 du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Lanig DAOULAS, Delphine LEBOSSÉ, Edith GIRARDEAU et Benjamin CHAVIGNIER, Notaires associés à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 12, place de Verdun. Téléphone : 05.46.00.42.50 Télécopie : 05.46.34.25.00 Courriel : office.1dl@notaires.fr.

t

pn

f

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.

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 sur cinquante-quatre pages

Comprenant

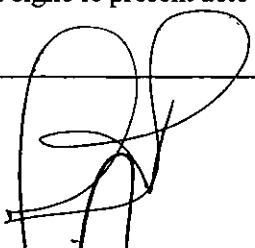
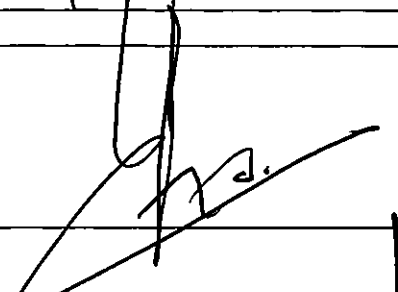

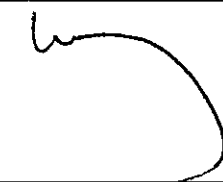
- renvoi approuvé : *quant*
- blanc barré : *neant*
- ligne entière rayée : *neant*
- nombre rayé : *neant*
- mot rayé : *neant*

Paraphes

f r fr

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

VENDEUR	
ACQUEREUR	
NOTAIRE	
NOTAIRE en 2nd	



N° de gestion 1956B00048

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 10 mai 2017

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	561 820 481 R.C.S Angoulême
<i>Date d'immatriculation</i>	31 10 1956
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	LE FOYER, Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré de la Charente
<i>Sigle</i>	LE FOYER
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
<i>Capital social</i>	22 695 984,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	11 rue d'Iéna 16000 Angoulême
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 30 10 2091
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président du directoire - Membre du directoire

<i>Nom, prénoms</i>	BORDIN Elodie
<i>Nom d'usage</i>	AMBLARD
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 27 05 1982 à Arles (13)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	13B rue Gontran Labregere 16000 Angoulême

Membre du directoire

<i>Nom, prénoms</i>	AUZERAL Alain Jean-Didier
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 29 08 1955 à Agen (47)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	7 rue Porthos 16800 Soyaux

Membre du directoire

<i>Nom, prénoms</i>	CHARGELEGUE Catherine
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 21/05/1961 à Poitiers (86)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	99 route des 3 Villages - Combefolle 16570 Marsac

Président du conseil de surveillance - Membre du conseil de surveillance

<i>Nom, prénoms</i>	LEYDIER-DELAVALLADE Jean-Luc
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 21/05/1955 à Viviers (07)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Chez le Meunier 16110 Marillac-le-Franc

Membre du conseil de surveillance - Vice-président du conseil de surveillance

<i>Nom, prénoms</i>	BOUYER Daniel Paul Michel
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 04/11/1955 à DOMPIERRE SUR MER (17)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	7 rue Francis Carco 16710 Saint-Yrieix

Membre du conseil de surveillance

N° de gestion 1956B00048

Nom, prénoms GARDIN Patrick
Date et lieu de naissance Le 27/07/1958 à Lésignac-Durand (16)
Nationalité Française
Domicile personnel 21 avenue du Général de Gaulle 16420 Brigueuil

Membre du conseil de surveillance

Nom, prénoms CHAUME Jean, Gérard
Date et lieu de naissance Le 22/09/1963 à Angoulême (16)
Nationalité Française
Domicile personnel 1 chemin de la Grande Pièce 16800 Soyaux
Membre du conseil de surveillance

Membre du conseil de surveillance

Nom, prénoms QUENTIN Nadine Thérèse
Nom d'usage BROCHARD
Date et lieu de naissance Le 23/08/1962 à La rochefoucauld (16)
Nationalité Française
Domicile personnel 174 rue du Logis 16590 Brie

Membre du conseil de surveillance

Dénomination LIMOGES METROPOLE
Forme juridique Collectivité territoriale de la République
Adresse 64 avenue Georges Dumas 87000 Limoges
Immatriculation au RCS RCS Limoges
Représentant permanent
Nom, prénoms REILHAC Philippe
Date et lieu de naissance Le 30/05/1971 à LIMOGES (87)
Nationalité Française
Domicile personnel 11 rue des Allois 87000 Limoges

Membre du conseil de surveillance

Nom, prénoms GARANDEAU Béatrice Yvonne Ann
Nom d'usage SOUCARET
Date et lieu de naissance Le 07/12/1947 à Londres (ROYAUME-UNI)
Nationalité Française
Domicile personnel le Petit Boussac 16370 Cherves-Richemont

Membre du conseil de surveillance

Nom, prénoms DELAGE Lucette
Date et lieu de naissance Le 27/10/1957 à Vitrac-Saint-Vincent (16)
Nationalité Française
Domicile personnel 10 place Hildesheim 16000 Angoulême

Membre du conseil de surveillance

Nom, prénoms BROUILLET Véronique Françoise Dominique
Date et lieu de naissance Le 31/03/1959 à Casablanca (MAROC)
Nationalité Française
Domicile personnel 4 chemin de la Garenne 16400 Puymoyen

Membre du conseil de surveillance

Dénomination ACTION LOGEMENT NORD

Greffes du Tribunal de Commerce d'Angoulême13 PI DU CHAMPS DE MARS
16000 ANGOULÊME

N° de gestion 1956B00048

<i>Forme juridique</i>	Autre forme juridique
<i>Adresse</i>	104 rue Nationale 59000 Lille
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	783 633 506
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	DUILO Jean-François
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 17/12/1963 à LILLE (59)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	57 rue du Général Leclerc 59840 Pérenchies

Membre du conseil de surveillance

<i>Dénomination</i>	CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES
<i>Forme juridique</i>	Autre forme juridique
<i>Adresse</i>	61 rue du Château d'Eau 33076 Bordeaux
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	353 821 028 RCS Bordeaux
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	CANETE Maria Dulce
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 24/12/1965 à Barbastro (ESPAGNE)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	3 rue Gabriel Fauré 33320 Eysines

Membre du conseil de surveillance

<i>Dénomination</i>	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME - COMAGA -
<i>Forme juridique</i>	Autre forme juridique
<i>Adresse</i>	25 boulevard Besson Bey 16000 Angoulême
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	DAURE Jean-François Jacques Amédée
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 11/09/1958 à BARBEZIEUX ST HILAIRE (16)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	la Mondone 16400 La couronne

Membre du conseil de surveillance

<i>Nom, prénoms</i>	LAGARD Sylvia
<i>Nom d'usage</i>	EZNACK
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 13/03/1950 à Verdille (16)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	9 rue des Chaumes rondes 16000 Angoulême

Membre du conseil de surveillance

<i>Nom, prénoms</i>	MAINDRON Anne-Marie Julia
<i>Nom d'usage</i>	ROCHE
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 26/03/1938 à Angoulême (16)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Tour W3 Appt n°8 9 Rue des Frères Pélissier 16800 Soyaux

Membre du conseil de surveillance

<i>Nom, prénoms</i>	EN NKHILI El Bachir
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 01/02/1956 à Oujda (MAROC)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	16 rue des Jonquilles 16270 Roumazières Loubert

Membre du conseil de surveillance

N° de gestion 1956B00048

Nom, prénoms AUBINEAU Joseph
Date et lieu de naissance Le 29/04/1953 à Saint-Hilaire-de-Voust (85)
Nationalité Française
Domicile personnel 11 chemin de l'Anguillard 16400 Couronne (la)

Membre du conseil de surveillance

Nom, prénoms BISCH Frédéric Charles Pierre
Date et lieu de naissance Le 02/07/1962 à TALENCE (33)
Nationalité Française
Domicile personnel 13 rue de l'Eglise Saint Martin 16100 Cognac

Commissaire aux comptes titulaire

Nom, prénoms PACE Philippe
Domicile personnel ou adresse professionnelle 5 place du 18 Juin 1940 75006 Paris

Commissaire aux comptes suppléant

Nom, prénoms MANDIN Philippe
Nationalité Française
Domicile personnel ou adresse professionnelle 10 rue Nouvelle 78500 Sartrouville

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 11 rue d'Ièna 16000 Angoulême
Nom commercial LE FOYER
Activité(s) exercée(s) Construction d'habitations à loyer modéré en vue de la location et la vente. Réalisation des lotissements soit en qualité de maître d'ouvrage soit à titre de prestataires de services pour le compte des collectivités locales ou de leurs groupements. L'aménagement, la maîtrise d'ouvrage déléguée, la réalisation d'hébergements de loisirs, la fonction de Syndic. La zone de compétence est élargie aux départements limitrophes à la Région.
Date de commencement d'activité 31/10/1956
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

IMMATRICULATION HORS RESSORT

R.C.S. Bordeaux

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 2 du 11/03/2003 Mise en harmonie des statuts avec la loi du 15.5.01

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

Franck

Lamy



TRANCHE
CONDITIONNELLE
TRANCHE FERME



SECOURS POPULAIRE

SECOURS POPULAIRE

al mentaires

Local tri
reserves

vetements

UNRPA

Place

POLE
JEUNESSE



BATIMENT C

CROIX ROUGE

CROIX ROUGE

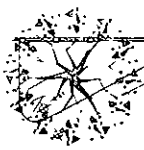
Accueil Maman Bebe

LIMITE TRANCHES

TRANCHE FERME
TRANCHE
CONDITIONNELLE

70
71
72
73
74

78
79
80
81



INSERTION DANS LE SITE VUE DU PLAN AERIE

Boulevard Franck Lamy

ENTREE
PARKING

SORTIE
PARKING

BATIMENT B

BATIMENT B

PLACE

TRANSFORMATEUR
ELECTRIQUE

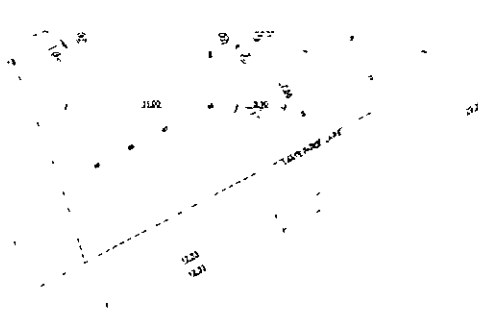
BATIMENT C

BATIMENT C

POLE
JUMELAGE

CRONE ROUGE

INSERTION DANS LE SITE
VUE DU STADE



Boulevard

Fra

ENTREE
PARKING

SORTIE
PARKING

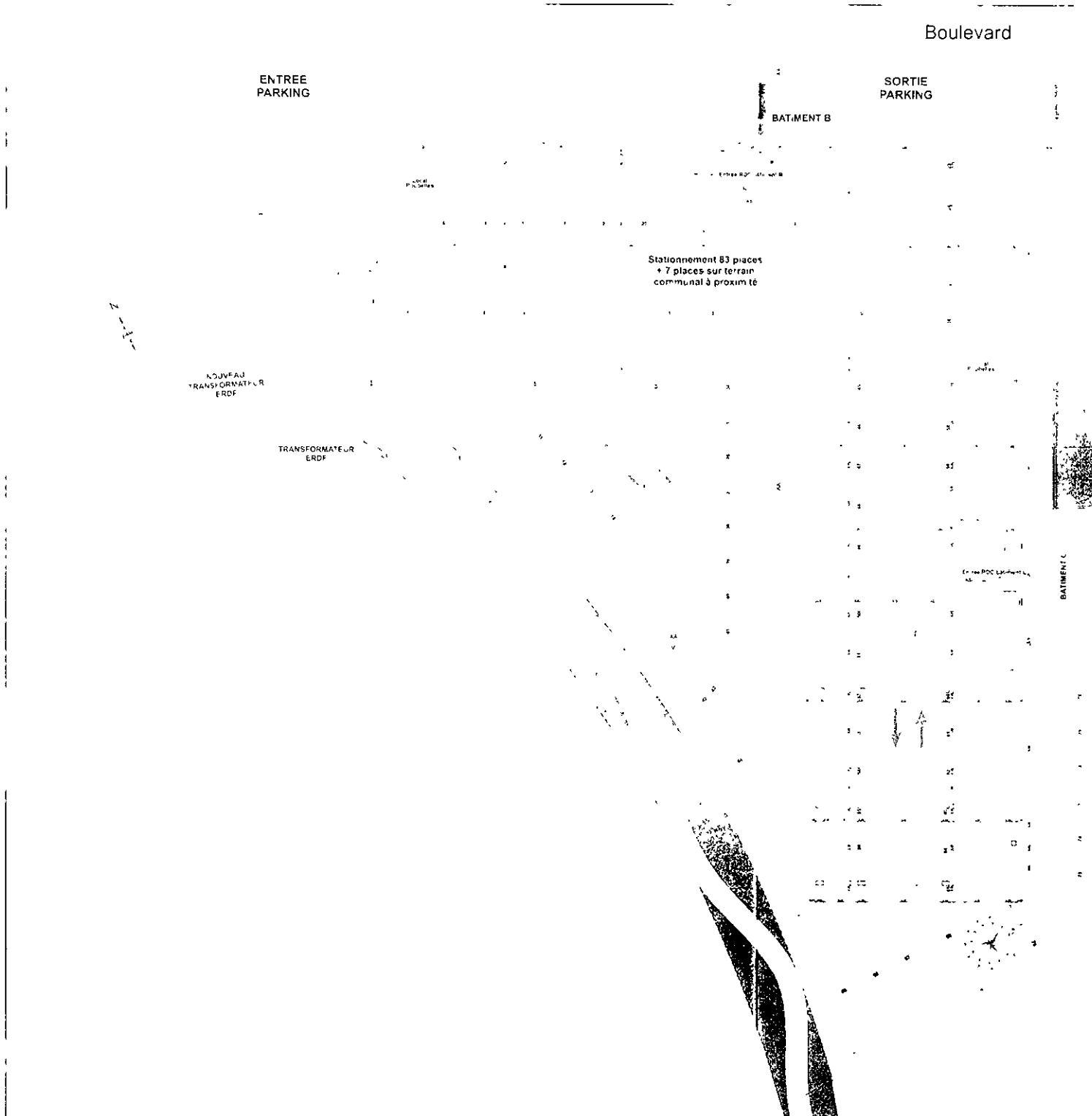
BATIMENT B

Stationnement 83 places
+ 7 places sur terrain
communal à proximité

NOUVEAU
TRANSFORMATEUR
ERDF

TRANSFORMATEUR
ERDF

BATIMENT C



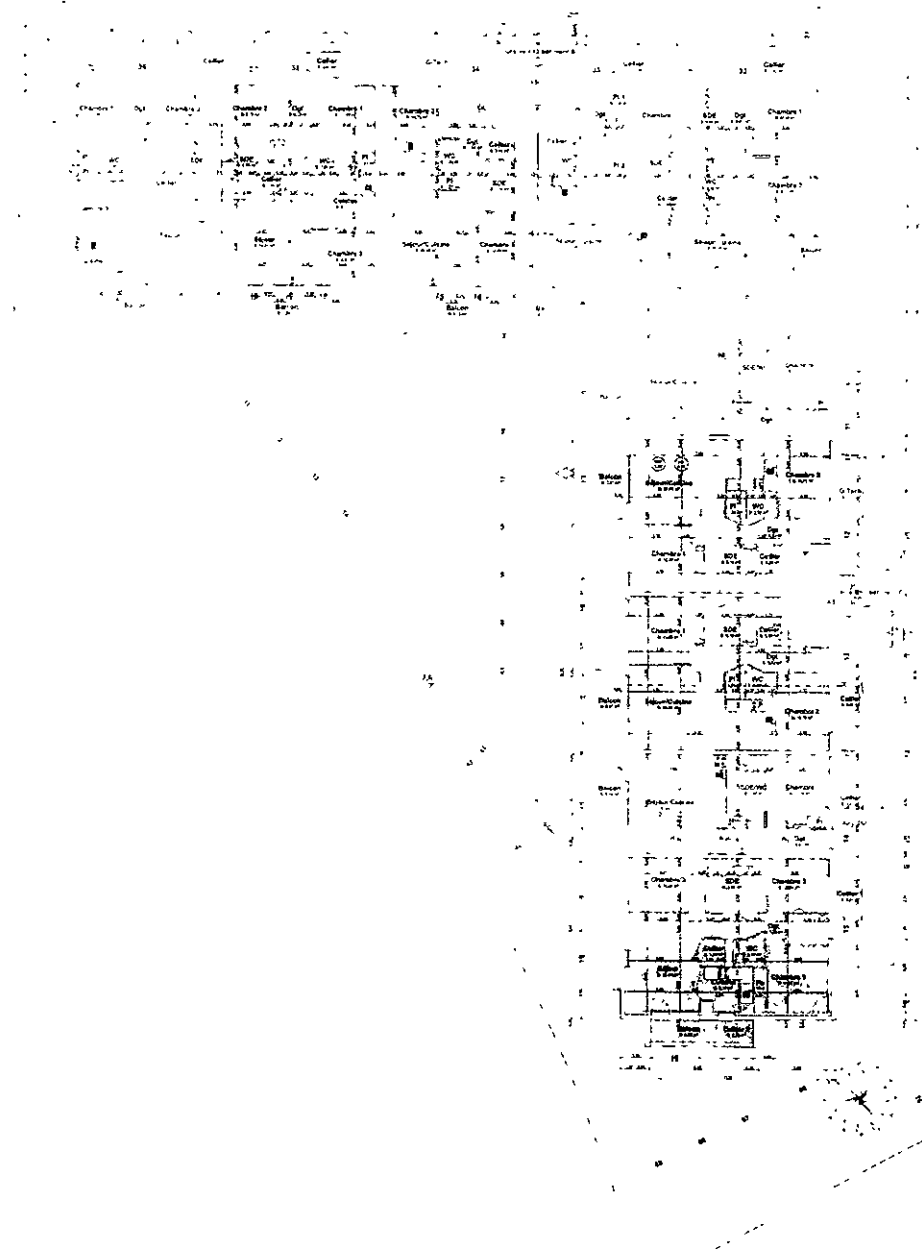
Boulevard

Franck



Boulevard

Fra



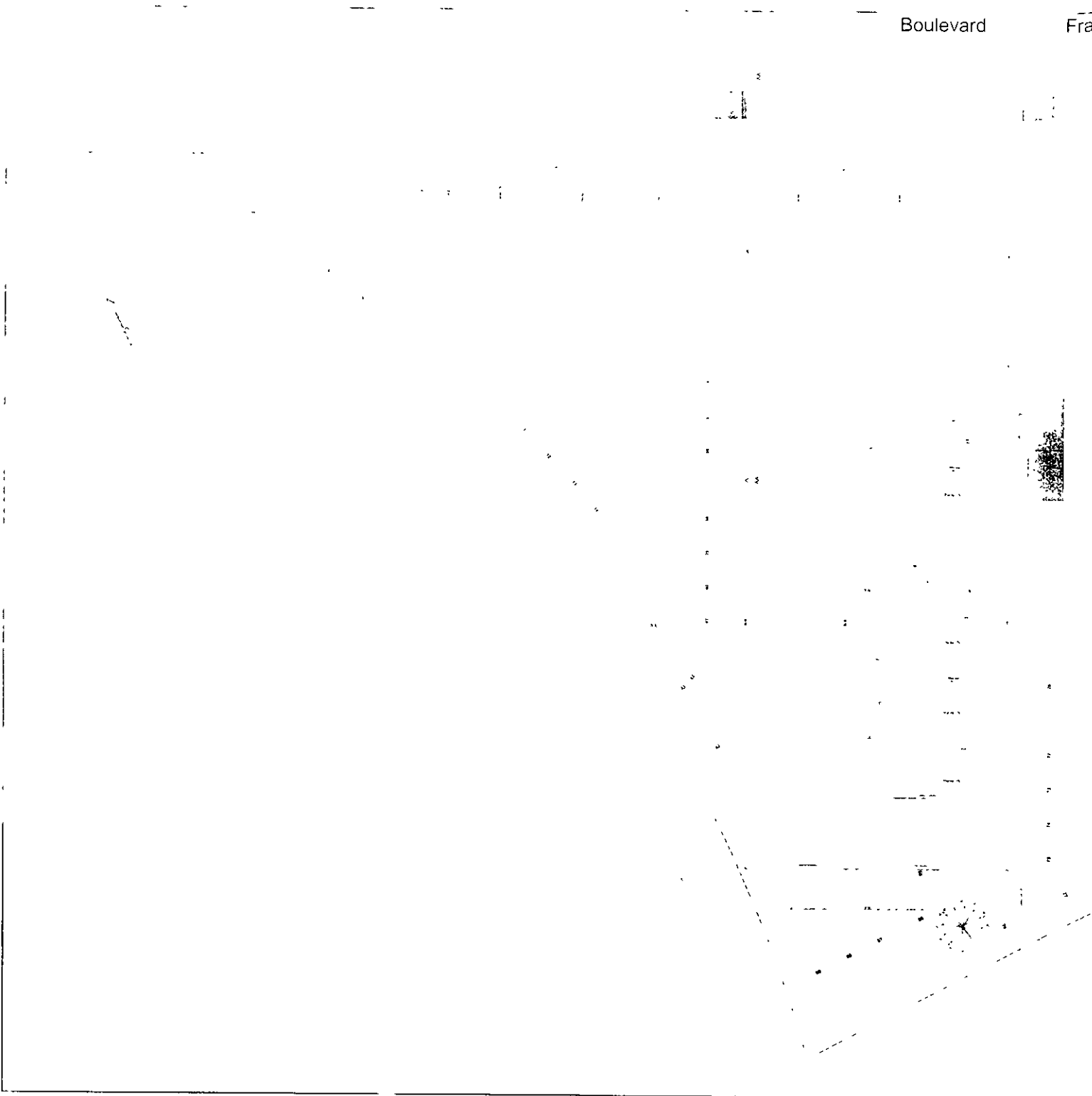
Boulevard

Franc



Boulevard

Fra



101626708
LD/SAM/SAM

le 15/06/2017

PROCURATION POUR VENDRE

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Alain AUZERAL, Directeur de la société « **LE FOYER** », domicilié à cet effet en son siège,

Agissant au nom et pour le compte de

La Société dénommée **LE FOYER**, Société anonyme à directoire au capital de 22.695 984,00 €, dont le siège est à ANGOULEME (16000), 11 rue d'Iéna, identifiée au SIREN sous le numéro 561820481 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME.

Lequel **CONSTITUANT** a, par ces présentes, constitué pour mandataire :

Tout **clerc ou employé de l'Office notarial sis à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 12 Place de Verdun,**

A qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom, **A L'EFFET DE SIGNER UN CONTRAT DE RESERVATION ET DE VENDRE les BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Au profit de :

La Commune de **ROYAN**, dont l'adresse est à ROYAN (17200), Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211703061

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à ROYAN (CHARENTE-MARITIME) 17200 Boulevard Franck Lamy.

Un ensemble immobilier.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	135	BD FRANCK LAMY	00 ha 00 a 78 ca
AM	172	BD FRANCK LAMY	00 ha 07 a 52 ca
AM	174	PL DE LA GARE	00 ha 10 a 33 ca
AM	175	PL DE LA GARE	00 ha 02 a 67 ca
AM	176	55 BD FRANCK LAMY	00 ha 08 a 07 ca
AM	177	BD FRANCK LAMY	00 ha 00 a 51 ca
AM	178	PL DE LA GARE	00 ha 19 a 34 ca
AM	179	PL DE LA GARE	00 ha 00 a 50 ca



Total surface : 00 ha 49 a 72 ca

L'ENSEMBLE IMMOBILIER comportera à son achèvement :

- trois bâtiments à usage de, savoir : commercial professionnel et d'habitation pour le bâtiment A, habitation exclusivement pour les bâtiment B et C ;
- les parkings automobiles attachés à l'usage des bâtiments ;
- les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

Bâtiment A :

Au rez-de-chaussée : 7 locaux professionnels et commerciaux

Du premier au quatrième étage : 15 logements Yellome, 28 logements locatifs sociaux

Bâtiment B : 20 logements locatifs sociaux construit de quatre étages surplombant un parking collectif

Bâtiment C : 20 logements en accession construit de quatre étages surplombant un parking collectif .

Désignation des BIENS :

Lot numéro un (1) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A de 111,63m² environ.

Avec les cent soixante-quinze /dix millièmes (175 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente-quatre /dix millièmes (334 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro deux (2) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 131,69m² environ.

Avec les deux cent six /dix millièmes (206 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (394 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 212,71m² environ.

Avec les cent six /dix millièmes (106 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les deux cent deux /dix millièmes (202 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussee du bâtiment A d'une superficie d'envrion de 252,15m²

Avec les trois cent quatre-vingt-quize /dix millièmes (395 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les sept cent cinquante-quatre /dix millièmes (754 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro six (6) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 139,59m² environ.

Avec les deux cent dix-neuf /dix millièmes (219 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent dix-huit /dix millièmes (418 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro sept (7) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 12,25m² environ.

Avec les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente-sept /dix millièmes (37 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

OBLIGER le CONSTITUANT à conclure la vente moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de UN MILLION NEUF CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1.931.381,60 EUR) Taxe à la Valeur Ajoutée incluse.

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur.

Ce prix inclut les aménagements intérieurs :

- Prix de vente des locaux : 1 468 000 euros TTC,
- Différence entre coût désamiantage et réfection trottoir : (36 283-27 973=8 310 euros HT) soit 9 970 euros TTC,
- Cout aménagement intérieur : 341971 euros HT soit 410 365.20 euros TTC,
- Honoraire Architecte complémentaire : 35 872 euros HT =soit 43 046.40 euros TTC

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.



Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de UN MILLION NEUF CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1.931.381,60 EUR) sont les suivants :

- 25 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET QUARANTE CENTIMES,

ci 482845,40 EUR

- 30 % à la mise hors d'eau, soit la somme de CINQ CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT QUATORZE EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES,

ci 579414,48 EUR

- 30 % à l'achèvement, soit la somme de CINQ CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT QUATORZE EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES,

ci 579414,48 EUR

- 15 % à la livraison, soit la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT SEPT EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES,

ci 289707,24 EUR

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **MANDANT** exécutera son obligation d'achever, il devra, en conséquence, mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement communs, prévus aux documents visés aux paragraphes III & IV de l'exposé qui présentent de l'utilité pour ces locaux soient achevés, au plus tard, **FIN DU DEUXIEME TRIMESTRE 2018**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

a) *les journées d'intempéries au sens de l'article L. 731-2 du code du travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'oeuvre et dont une copie sera remise à l'acquéreur et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche;*

b) *la grève générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes;*

c) *les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, de limiter ou d'arrêter les travaux, y compris pour découvertes ou prescriptions archéologiques (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT ou à ses entreprises et maître d'oeuvre travaillant sur le chantier);*

d) *les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, ou incendies, ayant pour conséquence l'arrêt du chantier (à moins que ces incendies ne soient fondés sur des fautes ou des négligences imputables au RESERVANT ou à ses entreprises et maître d'oeuvre travaillant sur le chantier);*

e) *le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides (à moins que ce retard ne soit fondé par les fautes ou négligences du RESERVANT);*

g) *la découverte de pollution du sol, autre que celles qui sera portée à la connaissance du RESERVANT au termes du diagnostic environnemental du sol qui aurait été effectué par l'actuel propriétaire du terrain d'assiette ou par le RESERVANT, ayant pour conséquence de prolonger la durée des travaux de terrassement du terrain.*

h) *les retards de paiement par le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR.*

Dans cette hypothèse, le retard sera pris en compte au titre d'une cause légitime de suspension au sens de la présente clause, à compter du jour de l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une relance aux fins d'obtenir le paiement, non suivie d'effet dans les 8 jours de cet envoi

Les évènements ci-dessus seront admis au titre des causes légitimes de suspension de délai, à condition qu'ils soient intervenus après le démarrage des travaux et aient effectivement entraîné un retard dans la progression des travaux.

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

Pour l'appréciation des évènements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le Maître d'oeuvre ayant la direction des travaux sous sa responsabilité, accompagné des pièces justificatives.

Le RESERVANT devra notifier au RESERVATAIRE suivant lettre recommandée avec accusé de réception UN MOIS avant la date prévisionnelle de livraison (qu'il s'agisse de date prévue ci-dessus ou de toute autre date antérieure en cas de livraison anticipée) un état de la totalité des jours relevant d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, telles que celles-ci sont définies ci-dessus ».

OBLIGER le CONSTITUANT à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées sur les **BIENS** vendus, et de tous certificats de radiation de la ou des inscriptions prises du chef du toute banque ou établissement financier pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré sur la publication de la vente.

PRENDRE du chef du **CONSTITUANT** inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire, en garantie du paiement du solde du prix de vente.

OBLIGER le CONSTITUANT à toutes cessions d'antériorité de son inscription de privilège de vendeur si nécessaire.

De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations, avec ou sans garantie ainsi que toute limitation de privilège et toutes antériorités, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, et consentir la radiation de toutes inscriptions, le toute avec ou sans constatation de paiement, dispenser tous notaires de prendre inscription même pour sûreté des charges et obligations pouvant incomber à l'Acquéreur à quelque titre que ce soit et leur donner toutes décharges de responsabilité à cet égard.

A défaut de paiement, exercer toutes poursuites nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention de tous jugements et arrêts, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations.



INTERVENTION DU MANDATAIRE

Le mandataire intervient pour accepter la mission qui lui est confiée aux termes des présentes.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte.

Fait à ANGOULEME
L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE 03/11



SA LE FOYER
11, rue d'Iéna BP 50270
16007 ANGOULEME Cedex
Tél 05 45 95 85 07 - Fax 05 45 69 71 17

le 21/10/2016

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE LA REUNION DU DIRECTOIRE DU 24 OCTOBRE 2016**

L'An Deux Mil le Seize, le lundi 24 octobre à 14H00,

Le Directoire du FOYER, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de la Charente, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en son Siège Social : 11, Rue d'Iéna à ANGOULEME, sous la présidence de M François PITUSSI.

Étaient présents :

M. François PITUSSI, Président du Directoire

M. Alain AUZERAL, Membre du directoire, Directeur Juridique et Gestion

Mme Catherine CHARGELEGUE, Membre du Directoire, Directrice Développement

Était absente et excusée

Mme E'odie AMBLARD, Membre du Directoire, Directrice Financ.ère

Le procès-verbal de la séance tenue le 17 octobre 2016 est approuvé à l'unanimité, il est ensuite passé à l'ordre du jour.

**VENTE DE LOCAUX PROFESSIONNELS EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT A ROYAN (Charente-Maritime) –
BOULEVARD FRANCK LAMY**

Suite à l'acquisition de parcelles de terrain sur le territoire de la Commune de ROYAN (17200), la construction de 7 locaux professionnels et commerciaux a été engagée par la SA LE FOYER.

Après en avoir délibéré, le Directoire décide de procéder à la cession de ces locaux sis à ROYAN (Charente-Maritime), Boulevard Franck Lamy, à la commune de ROYAN.

Les caractéristiques des locaux professionnels et commerciaux du bâtiment A sont les suivantes :

Numéro du local commercial	Surface
Local 1	111,63 m ²
Local 2	131,69 m ²
Local 3	212,71 m ²
Local 4	67,54 m ²
Local 5	252,15 m ²
Local 6	139,59 m ²
Local 7	12,25 m ²

Le Foyer

11 rue d'Iéna CS 52119 - 16021 ANGOULEME Cedex
www.lf-habitat.fr

Le Foyer - Société Anonyme d'ILM de la Charente au capital de 22 695 984 €
RCS Angoulême B 561 820 481 - SIRET : 561 820 481 00019 - APE 6820A



Le prix de vente est de 1.931.381,60 € TTC, payable selon l'échéancier suivant :

	Stade d'avancement des travaux	Fractions des appels de fonds	Fractions cumulées des appels de fonds
1	Achèvement des fondations des biens réservés	25%	25%
2	Mise hors d'eau des biens réservés	30%	55%
3	Achèvement	30%	85%
4	Livraison des biens des biens réservés	15%	100%

Les actes seront passés en l'étude de Me Lanig DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE (17000), 12 Place de Verdun, avec la participation du notaire de l'acquéreur le cas échéant.
M. le Président du Directoire, François PITUSSI, M. le Directeur Juridique et Gestion, Alain AUZERAL, Mme la Directrice Immobilière, Catherine CHARGELEGUE, membres du Directoire, sont mandatés pour l'exécution de toutes formalités préalables ou consécutives avec faculté de substitution.

.....

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
ANGOULEME, LE 3 novembre 2016

Le Directeur Juridique et Gestion
membre du Directoire


Alain AUZERAL

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 17.012

L'An Deux Mille Dix-Sept, le 5 janvier, à 10 h 30, 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 29 décembre 2016

DATE D'AFFICHAGE

Le 29 décembre 2016

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENCO, Mme CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Alexandra COUDIGNAC, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, M. Pierre PAPEIX, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux.

ÉTAIT REPRÉSENTÉ : Néant

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Nancy LEFÈVRE, M. Alain LARRAIN

ABSENT (DÉCÉDÉ) : M. Bernard GIRAUD

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 30

Nombre de votants : 30

M. Yannick PAVON a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : ACQUISITION DE LOCAUX EN VEFA (VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT) DU PROJET IMMOBILIER DE LA SA LE FOYER, SITUÉ BOULEVARD FRANCK LAMY À ROYAN

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : UNANIMITÉ

Par délibérations n° 14.156 du 3 novembre 2014, n° 14.165 du 18 décembre 2014 et n° 16.105 du 3 octobre 2016, le Conseil Municipal a décidé d'aliéner, au profit de la SA LE FOYER, du groupe VILOGIA HORIZON, groupe filiale de VILOGIA pour le Grand-Ouest, les parcelles de terrains nouvellement cadastrées, compte tenu du nouveau bornage réalisé, section AM n°135, n°172, n°174, n°175, n°176, n°177, n°178 et n°179, sises boulevard Franck LAMY à ROYAN, en vue de la construction de bâtiments composés de quinze studios « YELLOME » (anciennement dénommés "IZIDOM"), destinés à recevoir sur des durées de location courte des jeunes salariés de moins de 25 ans, en Insertion professionnelle, de quarante-huit logements locatifs aidés et de vingt logements en accession à la propriété.

Par délibération n° 14.156 du 6 novembre 2014, la Ville a décidé d'acheter à la société LE FOYER, dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'achèvement (VEFA), 1 000 m² de locaux destinés notamment à des associations et à la Médecine scolaire, pour un montant global net de 1.468.000 € T.T.C. (un million quatre cent soixante-huit mille euros Toutes Taxes Comprises).

Ce montant est aujourd'hui porté à 1.931.383,60 € T.T.C. (un million neuf cent trente et un mille trois cent quatre-vingt-trois euros et soixante centimes Toutes Taxes Comprises), décomposé comme suit :

▪ Prix de vente des locaux :	1.468.000,00 € T.T.C.
▪ Différence entre le coût du désamiantage et la réfection de trottoir (8.310,00 € H.T.) :	9.972,00 € T.T.C.
▪ Coût d'aménagement intérieur proposé par la SA LE FOYER à la Ville de ROYAN (341.971 € H.T.) :	410.365,20 € T.T.C.
▪ Honoraires du Maître d'Œuvre s'y rattachant (35.872 € H.T.) :	43.046,40 € T.T.C.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'acquisition en VEFA de locaux destinés à des associations et à la Médecine scolaire, pour un montant global net de 1.931.383,60 € T.T.C. (un million neuf cent trente et un mille trois cent quatre-vingt-trois euros et soixante centimes Toutes Taxes Comprises) et d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à conclure et signer le contrat préliminaire de réservation, ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu le projet de contrat préliminaire de réservation,
- Vu le projet de règlement de copropriété et l'état descriptif de division,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'acquérir en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) 1 000 m² de locaux destinés notamment à des associations et à la Médecine scolaire, pour un montant globa net de 1.931.383,60 € T.T.C. (un million neuf cent trente et un mille trois cent quatre-vingt-trois euros et soixante centimes Toutes Taxes Comprises), décomposé comme suit :

- Prix de vente des locaux :1.468.000,00 € T.T.C.
- Différence entre le coût du désamiantage et la réfection de trottoir (8.310,00 € H.T.) : 9.972,00 € T.T.C.
- Coût d'aménagement intérieur proposé par la SA LE FOYER à la Ville de ROYAN (341.971 € H.T.) : 410.365,20 € T.T.C.
- Honoraires du Maître d'Œuvre s'y rattachant (35.872 € H.T.) : 43.046,40 € T.T.C.

- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à conclure et signer le contrat préliminaire de réservation, ainsi que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, annexés à la présente, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.

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

Pour extrait conforme,
Pour le Député-Maire et par délégation
Le Premier Adjoint



Patrick MARENCO

Le Foyer 

Groupe ActionLogement

Notice de vente - le 05/10/2016

DOCUMENT TYPE VERSION JUIN 2012

le 11/06/2016

« RESIDENCE LES EXPLORATEURS »
« Ilot Françoise FRESNEAU »

Boulevard Franck Lamy
17200 ROYAN

**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
A USAGE DE LOCAUX D'ACTIVITE.**

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE

Conforme à l'Arrêté du 10 mai 1968 fixant la notice descriptive prévue par l'Article R. 261-13 du CCH (Annexe : JO 29 juin 1968)

Maître d'Ouvrage :

SA LE FOYER
11, Rue d'iénà
16021 Angoulême

Tél : 05.16.42.35.00

Architecte :

ATELIER D'ARCHITECTURE DUNE
LIANG Minh - Architecte
Boîte Postale n°50081 - 10, boulevard Thiers

17204 - ROYAN CEDEX

PREAMBULE

PRESENTATION DU PROGRAMME GENERALITES

1.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE.....	6
1.1.	Infrastructure.....	6
1.2.	Murs et ossatures.....	6
1.3.	Planchers.....	7
1.4.	Cloisons de distribution.....	7
1.5.	Escaliers.....	8
1.6.	Conduits de fumée et de ventilation.....	8
1.7.	Chutes et grosses canalisations.....	8
1.8.	Toitures.....	9
2.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS.....	9
2.1.	Sols et plinthes.....	9
2.2.	Revêtements muraux.....	9
2.3.	Plafonds (sauf peintures, tentures).....	10
2.4.	Menuiseries extérieures.....	10
2.5.	Fermetures extérieures et occultations, protection solaire.....	10
2.6.	Menuiseries intérieures.....	10
2.7.	Serrurerie et garde-corps.....	11
2.8.	Peintures, papiers, tentures.....	11
2.9.	Equipements intérieurs.....	12
3.	ANNEXES PRIVATIVES.....	15
3.1.	Caves.....	15
3.2.	Box et parkings couverts (en sous-sol).....	15
3.3.	Parkings extérieurs.....	15
3.4.	Jardins privés et terrasses.....	15
4.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE.....	16

4.1.	Hall d'entrée de l'immeuble et circulations palières RdC	16
4.2.	Circulations des couloirs d'étage	16
4.3.	Circulations du sous-sol	17
4.4.	Cages d'escaliers	17
4.5.	Locaux communs	17
4.6.	Locaux sociaux	17
4.7.	Locaux techniques	18
4.8.	Conciergerie	18
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	18
5.1.	Ascenseur	18
5.2.	Chauffage, eau chaude	18
5.3.	Télécommunications	18
5.4.	Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères	19
5.5.	Ventilation mécanique des locaux.	19
5.6.	Alimentation en eau.	19
5.7.	Alimentation en gaz de la chaufferie.	19
5.8.	Alimentation en électricité	19
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	20
6.1.	Voirie et parkings	20
6.2.	Circulations des piétons	20
6.3.	Espaces verts (communs)	20
6.4.	Aire de jeux et équipements sportifs	20
6.5.	Éclairages extérieurs	21
6.6.	Clôtures et terres	21
6.7.	Réseaux divers	21

PREAMBULE

PRESENTATION DU PROGRAMME

L'ensemble immobilier « LAMY » est situé boulevard «Franck Lamy » à «Royan», sur un terrain d'une superficie totale de 4 972 m².

Le projet est constitué de 3 bâtiments :

Bâtiment A avec aux étages du logement collectif locatif (propriété SA LE FOYER) et au rez-de-chaussée des locaux associatifs (propriété VILLE DE ROYAN).

Bâtiment B avec aux étages du logement collectif locatif et au rez-de-chaussée un parking couvert non clos (propriété SA LE FOYER).

Bâtiment C avec aux étages du logement collectif en accession et au rez-de-chaussée un parking couvert non clos (propriété SA LE FOYER).

Le bâtiment A est composé de :

- 1000m² de locaux d'activité au rez-de-chaussée et habitations aux étages :
 Un bâtiment à R+ 4 de « 43 » logements destiné à la Location et une surface de locaux d'activité en pied de l'immeuble.
 . Il ne comporte pas de sous-sol.

 Une annexe à rez-de-chaussée. Le bâtiment comprend uniquement des locaux d'activité.
 Il ne comporte pas de sous-sol.

 Les locaux associatifs correspondent : à la CROIX ROUGE, à la MEDECINE SCOLAIRE, au SECOURS POPULAIRE, au POLE JEUNESSE et à l'UNRPA
- des espaces verts.

L'accès se fait depuis le boulevard Franck Lamy

Le Permis de Construire initial n° « PC 0173061400102 » a été obtenu le « 25 mars 2015 ».

La Ste SA LE FOYER se réserve la possibilité de modifier unilatéralement la distribution, ainsi que le nombre de places de stationnements, non encore commercialisés et de modifier les autres tranches, à partir du moment où cela n'affecte pas les parties privatives vendues.

La présente notice descriptive est complétée s'il y a lieu par les options modificatives demandées par l'acquéreur

GENERALITES

- La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme.

- Les caractéristiques techniques des immeubles sont définies par la présente notice

La construction se conformera :

- ↳ aux lois et réglementations en vigueur.
- ↳ aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire
- ↳ aux règles de construction et de sécurité

En particulier, la construction sera conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA), à la nouvelle Réglementation Thermique et à la réglementation handicapée.

- La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.
- Les prestations, natures de matériaux et marques décrits dans la présente notice descriptive, sont donnés à titre indicatif et de référence comme précisant la qualité des prestations

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple réglementation administrative, respect de Certification, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente mais sans remettre en cause la qualité de l'immeuble.

- De même seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (comme le déplacement de gaine technique, soffite ou faux plafonds, etc.. ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, et qui seraient apportées en cours de travaux, par l'Architecte.
- Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances, généralement déterminées dans le cadre du permis de construire seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués, et le Maître d'ouvrage.
- Il est également précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, tel que défini dans l'acte de vente
- L'acquéreur a la faculté de choisir la teinte de certains matériaux (faïence et revêtements de sols) dans la gamme d'harmonie proposée par le Maître d'ouvrage. Toutefois, ces choix, qui ne concernent que les locaux de l'acquéreur, ne pourront s'exercer que jusqu'à un certain stade d'avancement du chantier. Dans le cas où le stade déterminé serait passé, les choix sont effectués par la société Maître d'ouvrage.
- Il est rappelé que le plâtre entraîne inévitablement de légères fissures, surtout en liaison avec d'autres matériaux ; fissures normales qui ne rentrent pas dans les garanties offertes par le constructeur.
- Il est précisé que la pose de matériaux d'épaisseurs différentes entre deux pièces peut entraîner un décalage de niveau

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructure

1.1.1. Fouilles

Décapage des terres végétales.

Terrassements suivant Rapport d'Etude de Sols, plans du Bureau d'Etude et accord du bureau de contrôle.

Fouilles en tranchées pour les réseaux et canalisations enterrées.

Fouilles en pleine masse pour les bâtiments. Les terres sont partiellement stockées sur place et réemployées pour les remblais et mises à niveau.

1.1.2. Fondations.

Fondations par pieux, suivant Rapport d'Etude de Sols, plans du Bureau d'Etude et accord du bureau de contrôle, compris toutes sujétions de reprise en sous œuvre.

1.2. Murs et ossatures

NOTA : Les épaisseurs et les armatures seront fonction des calculs du bureau d'études béton armé et seront conformes à la Réglementation Acoustique.

1.2.1. Murs du Sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques.

Sans objet

1.2.1.2. Murs de refends.

Sans objet

1.2.2. Murs de façades

Suivant plans. Murs composés présentant en façade un mur en béton de ton foncée au choix du maître d'œuvre,

Appuis de baie en béton

Doublage de ces murs par un complexe d'isolation thermique composé d'une laine de verre de 140 mm d'épaisseur et d'une plaque de plâtre de 13 mm d'épaisseur.

Soubassement de l'immeuble en béton.

1.2.3. Murs pignons

Idem paragraphe 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Sans objet

1.2.5. Murs extérieurs divers

Sans objet

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Murs de refend porteurs en voiles béton. Épaisseur suivant calculs.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs :

- entre locaux privatifs contigus en voile béton
- entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseur, halls et locaux divers) :
voiles béton suivant études thermiques, acoustiques et des bureaux d'étude.

1.3. Planchers

1.3.1 Planchers bas de sous-sol

Sans objet

1.3.2. Planchers bas de Rez de Chaussée

Dalle pleine en béton portée par les fondations, épaisseur variable suivant calcul bureau d'étude béton armé Isolant et chape rapportée sur la dalle suivant nécessité calcul thermique

1.3.3. Planchers sur étage courant

Plancher dalle pleine en béton armé, épaisseur suivant calculs et suivant l'exigence de la NRA et de la réglementation contre l'incendie.

1.3.4. Planchers de balcons/ terrasses.

En Béton préfabriqué ou coulé en place, épaisseur selon calcul, sol lissé recevant une peinture.

1.3.5. Planchers sur locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Idem 1.3.3.

1.3.6. Planchers hauts sur locaux non chauffés ou ouverts

Plancher béton armé en dalle pleine épaisseur suivant étude technique et suivant l'exigence de la NRA et de la réglementation contre l'incendie.
Isolation thermique suivant étude, épaisseur suivant études thermiques, au-dessous du plancher haut.

1.4. Cloisons de distribution

1.4.1 Entre pièces principales.

Cloisons de distribution en Placoplâtre sur ossature métallique avec interposition d'un matelas de laine de verre acoustique de 45 mm ou équivalent. Ponctuellement, en fonction des exigences techniques, des cloisons d'épaisseur différente et de composition différente pourront être mises en œuvre.

1.4.2. Entre pièces réservées au sommeil et pièces de service.

Idem paragraphe 1.4.1

1.4.3. En pièces humides

Plaques hydrofuges suivant la norme NF P 75-203 de février 2003.
au pourtour des murs des sanitaires.

1.4.4. Cloisons des gaines techniques dans les logements

Cloisons sèches PLACOSTIL ou équivalent suivant étude technique et exigences de la NRA et de la réglementation contre l'incendie.

Remarque : Les épaisseurs d'isolant thermique peuvent varier en plus ou en moins suivant calculs du Bureau d'Etude et influencer les surfaces des différentes pièces. Isolation thermique conforme aux Normes Française en vigueur en fonction des types de chauffage et de VMC.

1.5. Escaliers

- 1.5.1. Escaliers.
Sans objet
- 1.5.2. Escaliers de secours.
Sans objet

1.6. Conduits de fumée et de ventilation

- 1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble
Sans objet
- 1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.
Ventilation mécanique double flux avec récupération d'énergie sur air extrait par bouches reliées par conduits en tôle galvanisée, situés en faux plafond des locaux.
Centrales de ventilation installées en locaux ventilation. Prise d'air en façade et rejet d'air en toiture. Système adopté en accord avec le bureau de contrôle.
- 1.6.3. Conduits d'air frais
Sans objet
- 1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie
Cheminée préfabriquée cheminant en gaine technique spécifique.
- 1.6.5. Ventilation haute et basse chaufferie
Par grilles extérieures en traversée de mur
- 1.6.6. Ventilation haute des parkings
Sans objet

1.7. Chutes et grosses canalisations

Canalisations, Eaux Pluviales, Eaux Usées, Eaux Vannes, en PVC, passant en plafond des locaux ou le long des murs et raccordées aux regards de branchement.

- 1.7.1. Chutes d'eaux pluviales.
Descentes d'eaux pluviales réalisées en PVC, et placées à l'intérieur des gaines techniques de certains locaux.
Les descentes pourront avoir un parcours horizontal en plancher haut ou le long des murs.
L'ensemble sera raccordé au réseau d'évacuation.
- 1.7.2. Chutes d'eaux usées.
Descentes réalisées en PVC, placées à l'intérieur des gaines techniques, de diamètre approprié aux différents appareils évacués. Les descentes pourront avoir un parcours horizontal en plancher haut de RDC.
- 1.7.3. Canalisations en sous-sol.
Sans objet
- 1.7.4. Branchements aux égouts.
Les réseaux sont de type séparatif, eaux pluviales, eaux usées et vannes.
Évacuation des eaux sur les canalisations du réseau urbain.
Par puits d'infiltration dans l'emprise du terrain puis rejet au réseau.

1.8. Toitures

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Sans objet

1.8.2. Étanchéité et accessoires

Les étanchéités prévues au présent projet sont les suivantes
En couverture TERRASSE NON CIRCULABLE sur élément porteur en maçonnerie,
avec Isolation Thermique
Protection meuble par végétalisation sur le bâtiment à Rez de chaussée

Tous les raccords : reliefs, rives, seuils, ventilations, canalisations, évacuations d'eaux pluviales, etc. , sont traités conformément aux prescriptions de la norme NF P 84-204 (DTU 43.1) et aux Avis Techniques.

Nota : Sur les toitures terrasse, la sélection des végétaux relève de la responsabilité des copropriétaires

Il est rappelé que certaines espèces végétales ne sont pas adaptées à une utilisation sur toiture terrasse jardin. Il appartient aux copropriétaires de se renseigner préalablement avant toute plantation

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers.

Souches pour rejet air vicié double flux

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes

2.1.1. Sols et plinthes des locaux d'activité

Revêtement PVC, classement U4P3, joints soudés à froid

Barres de seuils en acier inoxydable à chaque changement de nature de matériau (barre de seuil en "Z" ou arrêt de revêtement en jonction avec le revêtement de nature différente, pour rattrapage de différence de niveaux).

Plinthes bois en sapin à peindre, 70 x 10 mm, au pourtour des pièces concernées

Nota : Dans le cas où un acquéreur ferait réaliser à ses frais un revêtement de type stratifié ou parquet flottant, il devra impérativement indiquer à l'entreprise de son choix de respecter la norme NRA en vigueur.

2.1.2. Sols et plinthes des WC, et entrée/accueil direct depuis l'extérieur :

Carrelage grés cérame 30 * 30 pose droite collée sur chape. Classement U4P4

Choix de coloris dans la gamme proposée par la Société.

Plinthes de même nature au pourtour des pièces concernées.

2.1.3. Sols des Préau.

Carrelage grés cérame 30 * 30 pose droite collée sur chape. Classement U4P4

2.2. Revêtements muraux

(Autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des sanitaires :

2.2.1.1. Sanitaires

Faïence collée :

- sur 0.60ml de haut derrière les plans vasque suivant plans, y compris retours, tablettes et paillasse éventuelles.
- sur 1.40ml de haut derrière WC.
- Format : 20x30cms
- Choix de coloris dans la gamme proposée par la Société

2.2.1.2. Cuisines

3 rangs au-dessus de l'évier. Format 20x30 cm.

2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces.

Sans objet

Cf. Poste peinture.

2.3. **Plafonds (sauf peintures, tentures).**

2.3.1. Plafonds des locaux d'activité.

Suivant plans architecte, plafonds en dalle sur ossature apparente en laine de verre surfacée blanche acoustique de 60x60

2.3.2. Sous face des balcons.

Sans objet

2.3.3. Faux plafonds, soffites.

Suivant plans architecte, lors des tracés horizontaux de tuyauteries ou canalisation, pose d'un soffite par plaques de plâtre cartonées.

2.4. **Menuiseries extérieures**

2.4.1. Menuiseries extérieures.

Ensemble formant bloc porte d'entrée et châssis fixe selon plans, pliage et soudure de tôle acier électro-zingué, ouvrant à la française

Système de vitrage par cadre composé de profilés aluminium

Double vitrage isolant, épaisseur et nature du vitrage suivant étude thermique.

Classification d'étanchéité des menuiseries suivant réglementation.

2.4.2. Menuiseries extérieures de la chaufferie

Porte en acier laqué coupe-feu

2.5. **Fermetures extérieures et occultations, protection solaire.**

Sans objet

2.6. **Menuiseries intérieures**

2.6.1. Huisseries et bâtis.

Huisseries métalliques pour les blocs portes situés dans les cloisons de distribution.

- 2.6.2. Portes intérieures
 Portes de distribution intérieures à âme pleine repeinte
 Finition peinture
 Serrure à condamnation-dé condamnation de l'extérieur pour sa les de bains et W-C
 Serrure à bec de cane pour les autres pièces
 Quincaillerie béquilles doubles en zamac finition « chrome velour »
 Butées au sol pour les portes ouvrant sur une cloison ou un obstacle à 90 °
- 2.6.3. Portes palières.
 Sans objet
- 2.6.4. Portes des placards
 Portes de placards à vantaux en mélaminé blanc, coulissants ou un ouvrant à la française pour celles de faible largeur
 Position placard(s) mentionné(s) sur le plan
- 2.6.5. Portes de locaux de rangement
 Dito 2.6.2 ou sans objet
- 2.6.6. Moulures et habillages
 Sans objet
- 2.6.7. Divers
 Trappes de gaines techniques. ensemble composé de cadre dormant en métal ou bois, feuilluré avec remplissage en panneau de médium de 22 mm, ou plus si nécessaire, avec isolation par panneau rigide de laine de verre ou de roche si nécessaire. Finition à peindre et fermeture par batteuse à carré.

2.7. Serrurerie et garde-corps

- 2.7.1. Garde-corps et barres d'appui.
 Sans objet
- 2.7.2. Grilles de protection des baies
 Sans objet
- 2.7.3. Ouvrages divers
 Sans objet

2.8. Peintures, papiers, tentures

- 2.8.1. Peintures extérieures et vernis.
- 2.8.1.1. Sur menuiseries.
 Sans objet (menuiserie aluminium).
- 2.8.1.2. Serrurerie
 Sur acier : antirouille et peinture alkyde
 Sur aluminium : néant
- 2.8.1.3. Sur béton
 Peinture pliolite sur les surfaces de façade non enduites après préparation et débullage du support.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries

Sur les menuiseries bois et huisseries métalliques de toutes les pièces, il sera appliqué une peinture acrylique blanche satinée

2.8.2.2. Sur murs

Pièces sèches et pièces humides : - Après préparation du support, murs blanchis par peinture acrylique blanche mate
La prestation n'a pas la finition requise pour une peinture définitive.

2.8.2.3. Sur plafond

Sans objet

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers

Sur les canalisations et tuyauteries apparentes, il sera appliqué une peinture alkyde satinée.

2.8.2.5. Papiers Peints

Sans objet

2.9. Equipements intérieurs

2.9.1. Équipements ménagers

2.9.1.1. Bloc-évier, robinetterie.

Sans objet

2.9.1.2. Appareil et mobilier

Les appareillages représentés sur les plans de vente ne sont figurés que pour préciser l'implantation des prises électriques spécialisées et des canalisations (alimentation et évacuation). Aucun appareillage n'est fourni.

2.9.1.3. Évacuation des déchets.

Sans objet.

2.9.1.4. Armoire sèche-linge.

Sans objet.

2.9.2. Équipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1. Distribution d'eau froide.

Piquage individuel pour chaque entité avec comptage eau froide dans la gaine technique palière pour distribution secondaire.

Alimentation secondaire par distribution apparente en tube cuivre ou encastré en cuivre recuit en dalle sous fourreaux.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage.

Sans objet

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle.

Production d'eau chaude indépendante par chauffe-eau électrique à accumulation.

2.9.2.4. Evacuations

En tube PVC apparents, raccordées aux chutes collectives situées en gaines techniques

2.9.2.5. Distribution du gaz.

Depuis le comptage gaz alimentation de la chaufferie en tube PE enterré compr.s vanne de coupure sur vanne en façade de chaufferie

2.9.2.6. Branchements en attente.

Sans objet

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Vasque:

Vasque post formé avec robinetterie mitigeuse temporisée et miroir toute longueur

Lavabo PMR:

Lavabo PMR avec robinetterie mitigeuse temporisée et miroir

WC :

Cuvette W-C en porcelaine vitrifiée à mécanisme silencieux et bouton poussoir, 2 débits (3 / 6 litres), robinet d'arrêt avec abattant double en PVC rigide

Cuvette surélevée dans sanitaires PMR

2.9.2.8. Robinetterie

Vasque et lavabo : Robinetterie mitigeur temporisée mono trou avec aérateur, bonde à grille chromé et siphon

2.9.2.9. Accessoires divers

Miroir sur la largeur du plan vasque

Miroir au-dessus lavabo

2.9.3. Équipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation.

Installation conforme à la NF C 15-100 et aux normes et règlements en vigueur, intégralement encastrée, filerie incorporée en murs, planchers et plafonds.

Origine depuis le tableau général d'abonné TGBT et des 4 tableaux divisionnaires (1 par association). Tableaux de protection avec disjoncteurs différentiels, bornes de mise à la terre et sous-comptages.

Liaison équipotentielle selon NF-C 15.100.

2.9.3.2. Puissance à desservir.

Tarif jaune 48 kVA

2.9.3.3. Appareillages.

Appareillages décoratifs encastrés dans les bureaux et circulations ERP et techniques étanches dans les réserves et locaux techniques.

2.9.3.4. Eclairage

Eclairage via des luminaires basse consommation à LED

2.9.3.5. Eclairage de sécurité

Eclairage de sécurité par des blocs SATI basse consommation à LED conforme NF Environnement.

2.9.3.6. Pré-câblage banalisé catégorie C6

Origine depuis chacun des 4 coffrets de brassage (1 par association), Distribution terminale de catégorie C6 vers chaque RJ45 (bureaux, grandes salles) permettant la connexion à un système téléphonique ou à un réseau intranet (actifs informatiques et autocommutateur/ postes téléphoniques non fournis).

2.9.3.7. Visiophone / sonnerie

Sans objet.

2.9.3.8. Télévision

Distribution de la télévision terrestre et satellites des grandes salles d'attentes/ réunion.

2.9.3.9. Alarme incendie

Alarme incendie de type 4 avec déclencheur manuel et sirènes DSNA + diffuseurs lumineux.

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1. Type d'installation.

Chauffage collectif par chaudière à condensation gaz avec départ spécifique vers chaque entité et comptage de calories.

2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minimal extérieure de -4° C extérieur

Les températures des différentes pièces respecteront les normes et règlements en vigueur sur le site considéré.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur.

Emetteurs

Plancher chauffant eau chaude par trame PER noyé en dallage.

Distribution à partir de collecteurs répartis en placard techniques.

Thermostat d'ambiance pour régulation chauffage

Régulation pièce/pièce par sonde d'ambiance avec horloge de programmation permettant la gestion des horaires d'utilisation.

2.9.4.4. Conduits et prises de ventilation.

Ventilation mécanique double flux avec récupération d'énergie sur air extrait par bouches reliées par conduits en tôle galvanisée, situés en faux plafond des locaux.

Centrales de ventilation installées en locaux ventilation. Prise d'air en façade et rejet d'air en toiture. Système adopté en accord avec le bureau de contrôle

2.9.4.5. Conduits et prises d'air frais.
Sans objet

2.9.5. Équipements intérieurs des placards et pièces de rangement

2.9.5.1. Placards.

Aménagement intérieur :

- ↳ aménagé avec une tablette haute et une barre , avec 3 tablettes étagères

2.9.5.2. Pièces de rangement.

Sans objet

2.9.6. Autres équipements :

Moniteur vidéo : sans objet

Fibre optique : fourreautage avec le local FTTH/ Orange du bâtiment A

Climatiseur : sans objet

Humidificateur d'air : sans objet

3. ANNEXES PRIVATIVES.

3.1. Caves

Sans objet

3.2. Box et parkings couverts (en sous-sol)

Sans objet

3.3. Parkings extérieurs

Sans objet.

3.3.1. Sol

Sans objet.

3.3.2. Délimitation du sol

Sans objet.

3.3.3. Système de repérage

Sans objet.

3.3.4. Système condamnant l'accès

Sans objet.

3.4. Jardins privatifs et terrasses

3.4.1. Jardins à jouissance privative (suivant plans)

Parcelles engazonnées.

Des haies formeront séparatifs de jardins privés, ou clôtures réalisées en grillage rigide plastifié vert.

- 3.4.2. Terrasses à jouissance privative (suivant plans)
Terrasse en dalle gravillon lavé, posé sur sable.
Séparatifs en mitoyenneté : sans objet

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. Hall d'entrée de l'immeuble et circulations palières RDC

- 4.1.1. Sols.
Sans objet
- 4.1.2. Parois.
Sans objet
- 4.1.3. Plafonds.
Sans objet
- 4.1.4. Éléments de décoration.
Sans objet
- 4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture.
Sans objet
- 4.1.6. Porte d'accès aux étages et sous-sol.
Sans objet
- 4.1.7. Boîte aux lettres
Sans objet
- 4.1.8. Tableau d'affichage.
Sans objet
- 4.1.9. Chauffage.
Sans objet
- 4.1.10. Équipement électrique.
Sans objet

4.2. Circulations des couloirs d'étage

- 4.2.1. Sols aux étages.
Sans objet
- 4.2.2. Murs.
Sans objet
- 4.2.3. Plafonds.
Sans objet

4.2.4. Éléments de décoration

Sans objet

4.2.5. Chauffage

Sans objet

4.2.6. Portes d'accès.

Sans objet

4.2.7. Équipement électrique

Sans objet

4.2.8. Détecteurs de fumées

Sans objet

4.3. Circulations du sous-sol

Sans objet

4.4. Cages d'escaliers

4.4.1. Sols des paliers.

Sans objet

4.4.2. Murs.

Sans objet

4.4.3. Plafonds.

Sans objet

4.4.4. Escaliers, marches et contremarches, limons, garde-corps.

Sans objet

4.4.5. Chauffage/ ventilation

Sans objet

4.4.6. Menuiseries extérieures des pièces de service.

Sans objet

4.5. Locaux communs

4.5.1. Locaux vélos, voitures d'enfants.

Sans objet

4.5.2. Locaux rangement et entretien.

Sans objet

4.6. Locaux sociaux

Sans objet

4.7. Locaux techniques

- 4.7.1. Local poubelles (ordures ménagères)
Sans objet
- 4.7.2. Chaudière gaz, ou bois
Sans objet
- 4.7.3. Sous-station de chauffage urbain
Sans objet
- 4.7.4. Local des surpresseurs
Sans objet
- 4.7.5. Local transformateur EDF
Sans objet
- 4.7.6. Local machinerie ascenseur
Sans objet
- 4.7.7. Local ventilation mécanique
Sans objet
- 4.7.8. Local eau ou Station de relevage.
Sans objet

4.8. Conciergerie

Sans objet

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. Ascenseur

Sans objet

5.2. Chauffage, eau chaude

Sans objet

5.3. Télécommunications

- 5.3.1. Téléphone.
Sans objet
- 5.3.2. Antennes TV et radio.
Distribution des chaînes de télévision par antennes paraboliques et terrestres TNT HD
- 5.3.3. Branchement et comptages particuliers.
Sans Objet.

5.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères.

Stockage dans des containers roulants en tri selectif fournis par la commune et installés dans les locaux prévus à cet effet suivant plans. Le cycle d'enlèvement et le volume de stockage seront déterminés par la commune.

5.5. Ventilation mécanique des locaux.

Sans objet

5.6. Alimentation en eau.

5.6.1. Comptages généraux

Alimentation depuis le compteur général placé en limite de propriété suivant les indications du concessionnaire.

5.6.2. Suppresseurs- réducteurs et régulateurs de pression – traitement de l'eau

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

Suppresseurs ou détendeurs si nécessaires

5.6.3. Colonnes montantes

Sans objet

5.6.4. Branchement et comptages particuliers.

En gaine technique, il sera prévu un robinet de coupure générale par entité, ainsi qu'un compteur individuel (5 sous comptages).

5.7. Alimentation en gaz de la chaufferie.

Gaz amenée en chaufferie jusqu'à la chaudière compris toutes dissertation, depuis le domaine (de sécurité, coupure, comptage et public) – (5 sous comptages).

5.8. Alimentation en électricité

5.8.1. Comptages des services généraux

Branchement tarif jaune sur la rue. Mise en place d'un départ par association avec sous-comptage.

1 comptage général tarif jaune

5 sous comptages

- Médecine scolaire
- UNRPA
- Secours populaire
- Pôle jeunesse
- Croix rouge

5.8.2. Colonnes montantes

Sans objet

5.8.3. Branchements et comptages particuliers

Sans objet

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. Voirie et parkings

6.1.1. Voirie d'accès :
Couche de roulement en enrobé noir.
Délimitation par bordures béton.

6.1.2. Trottoirs :
En enrobé

6.1.3. Parkings visiteurs :
Places en enrobé noir

6.2. Circulations des piétons

Cheminement piéton en enrobé.

6.3. Espaces verts (communs)

6.3.1. Aires de repos
Sans objet

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes
Sans objet

6.3.3. Engazonnement
Sans objet

6.3.4. Arrosage
Sans objet

6.3.5. Bassins décoratifs, noues
Sans objet

6.3.6. Chemins de promenade
Sans objet

6.4. Aire de jeux et équipements sportifs

6.4.1. Sol
Sans objet

6.4.2. Equipements
Sans objet

6.5. Éclairages extérieurs

- 6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble
Sans objet
- 6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres
Sans objet

6.6. Clôtures et terres

- 6.6.1. Portails coulissants pour accès des véhicules
Sans objet
- 6.6.2. Portillon accès piétons en métal thermolaqué
Sans objet
- 6.6.3. Sur rue
Sans objet
- 6.6.4. Avec les propriétés voisines.
Sans objet
- 6.6.5. Soutènements.
Sans objet

6.7. Réseaux divers

- 6.7.1. Eau
Par branchement sur le réseau de la compagnie concessionnaire jusqu'au compteur général situé dans l'immeuble.
- 6.7.2. Gaz
Par un branchement sur le réseau du concessionnaire jusqu'au compteur général situé en pignon du bâtiment.
- 6.7.3. Electricité
Depuis le réseau basse tension d'ERDF jusqu'au coffret tarif jaune de façade.
- 6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs
Installations réglementaires des équipements suivants : éclairages de sécurité, bacs à sable dans parking, plan de sécurité incendie et extincteurs.
- 6.7.5. Egouts
L'immeuble sera relié aux réseaux de type séparatif eaux pluviales / eaux usées, passant sous la chaussée. Cuvette de branchement prévue en limite de propriété.
- 6.7.6. Epuration des eaux
Selon réglementation
- 6.7.7. Télécommunications
Raccordement des lignes téléphoniques depuis le local France Télécom jusqu'aux 4 différents coffrets informatique/ téléphone (1 par association).

6.7.8. Drainage du terrain

Sans objet

6.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain

Evacuation des eaux de pluies des cheminements et voiries par infiltration à la parcelle par la technique de noue paysagère et/ou tamponnement, suivant études

Certaines toitures terrasses seront réalisées de façon à permettre une rétention des EP recueillies sur les bâtiments, afin de réguler aussi le débit d'évacuation vers le réseau public.

Enfin, un bassin souterrain de rétention des eaux pluviales pourra être mis en œuvre en complément, suivant les exigences de l'arrêté du Permis de Construire.

6.7.10. Colonne sèche

Sans objet

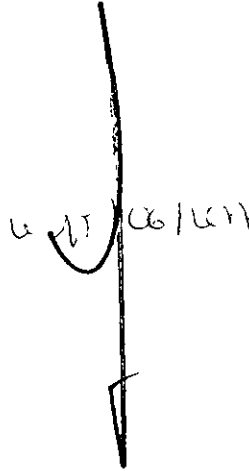
Fait à ROYAN le 7 octobre 2016

Ste SA LE FOYER



ABP ARCHITECTES

52, BD WINSTON CHURCHILL
17000 LA ROCHELLE F
T 05 46 50 50 50
F 05 46 41 33 90
WWW.ABP-ARCHITECTES.COM
N°0@ABP-ARCHITECTES.COM



SA LE FOYER
CS 52119
11 rue d'Iéna
16021 ANGOULEME Cedex

Page 1/1

ATTESTATION

Dans le cadre de la mission qui m'a été confiée par SA LE FOYER, située 11 rue d'Iéna à 16000 ANGOULEME, Maître d'ouvrage,

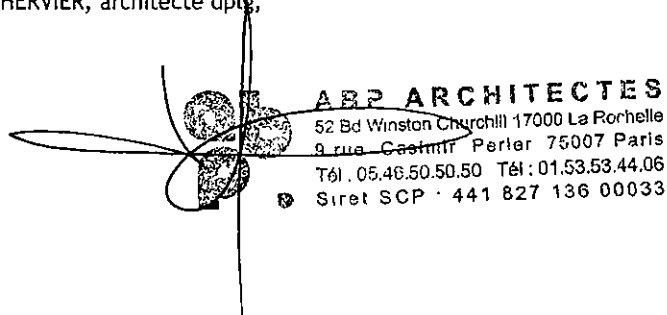
Je soussigné, Vincent CHERVIER, architecte dplg, représentant la SCP ABP ARCHITECTES, 52 Boulevard Winston Churchill à 17000 LA ROCHELLE,

Atteste que le chantier « construction de 83 logements collectif et de 1000 m² de locaux associatifs, Boulevard Lamy à 17200 ROYAN », est à ce jour au stade de :

- ✓ Achèvement des fondations

Fait à La Rochelle, le 2 Février 2017
Pour servir et valoir ce que de droit.

Vincent CHERVIER, architecte dplg,



N°TVA INTERCOMMUNAUTAIRE
FR 88441827136/00033
SIRET : 441 827 136 00033
A B P A R C H I T E C T E S
N° ORDRE DES ARCHITECTES NATIONAL :
S05173, RÉGIONAL POITIERS - 64
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE
ACCEPTANT À CE TITRE LE RÈGLEMENT
DES HONORAIRES PAR CHEFQUE.

ATTESTATION

4
17/06/2017

Une Convention de Garantie d'activité accession conforme aux articles L 453-1 et suivants et R 453-1 et suivants du CCH a été établie pour l'année 2017 pour

**LE FOYER, Société anonyme d'Hlm, immatriculée sous le RCS Angoulême 561 820 481
représentée par Madame Elodie AMBLARD en qualité de Directrice Financière et domiciliée :**

11 rue d'Iéna CS 52119 16021 ANGOULEME Cedex

Le montant de l'encours prévisionnel déclaré par le garanti "A" est de : 3 015 000,00 €

Le montant des fonds propres disponibles mis en couverture de l'activité accession déclarés par le garanti est de 841 000,00 €

A la date du 21 février 2017, la Société a satisfait à ses obligations envers la Société de Garantie de l'Accession des Organismes d'Hlm.

Cette attestation est valable jusqu'au 21 août 2017 et peut être produite en application de l'article R 261-24-1 du code de la construction et de l'habitation

Fait à Paris, le 21 février 2017



Le Directeur Général
Vincent Lourier

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

Informations relatives au bien immobilier (bail ou non bail)

2. Adresse : Boulevard Franck Leamy
 code postal : 17200
 commune : COYAN

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n) :

> L'immeuble est soumis à un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n) : oui non

L'immeuble est soumis à un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n) : oui non

L'immeuble est soumis à un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n) : oui non

Si OUI, les risques naturels pris en compte sont les :

inondation crue torrentielle séisme volcan

sécheresse cyclone

mouvement de terrain remonée de nappe autres

avallanches feux de forêt

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m) :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers : oui non

L'immeuble est soumis à un PPR miniers : oui non

L'immeuble est soumis à un PPR miniers : oui non

L'immeuble est soumis à un PPR miniers : oui non

Si OUI, les risques miniers pris en compte sont les :

prescrit appliqué par anticipation autres

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t) :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers : oui non

L'immeuble est soumis à un PPR miniers : oui non

L'immeuble est soumis à un PPR miniers : oui non

L'immeuble est soumis à un PPR miniers : oui non

Si OUI, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont les :

effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est soumis à un PPR technologiques : oui non

> L'immeuble est soumis à un PPR technologiques : oui non

> L'immeuble est soumis à un PPR technologiques : oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

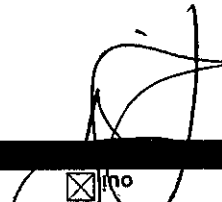
Zone 5 Zone 4 Zone 3 Zone 2 Zone 1

forte moyenne modérée faible très faible

> L'immeuble est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente : oui non

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique :

Vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur : Prénom :  Nom : LE Foyer

9. Acquéreur - Locataire : à La Rochelle le 15 juin 2017

A l'attention : S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les alicéas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 175-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez www.prim.net



CHARENTE-MARITIME

LE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

LE PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

ARRÊTÉ N° 11-1316

Relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de

Royan

Le préfet du département de la Charente-Maritime

**Président de la Région de la Charente
Président du Parc National La Merle**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu les décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français

Vu l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié listant les communes du département de la Charente-Maritime où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Vu l'arrêté préfectoral n° 08-4205 du 27 octobre 2008 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de Royan,

Vu l'arrêté préfectoral n° 11-854 du 8 avril 2011 portant mise à jour de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Charente-Maritime,

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime,

ARRÊTÉ

Article 1 : le dossier d'information concernant la commune de Royan annexé à l'arrêté n° 08-4205 du 27 octobre 2008 est mis à jour.

Article 2 : l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Royan, prévue aux paragraphes I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, porte sur les risques d'incendies de forêt et littoraux (érosion et submersion marines) et de sismicité.

Article 3 : les éléments nécessaires à cette information sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté qui comprend :

- une fiche synthétique listant les risques auxquels la commune est exposée,
- une cartographie au 1/25 000 délimitant les zones exposées et indiquant la nature des risques dans chacune des zones exposées.

Ce dossier communal d'information est librement consultable en préfecture et en mairie de Royan et est accessible sur internet à partir des sites :

- <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr>,
- <http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr>,

Article 4 : ces informations sont mises à jour à chaque arrêté modifiant la situation de la commune de Royan au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'environnement.

Article 5 : hormis les risques cités à l'article 1 et dans la fiche synthétique mentionnée à l'article 2 et annexée au présent arrêté, tout autre type de risques est exclu du champ de l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Article 6 : le présent arrêté sera :

- notifié au maire de la commune de Royan qui assurera son affichage en mairie,
- adressé à la chambre départementale des notaires,
- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

Il fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal *Sud-Ouest*.

Il sera accessible sur internet à partir des sites :

- <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr>,
- <http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr>,
- <http://www.prim.net>.

Article 7 : le présent arrêté s'applique à compter du 1er mai 2011.

Article 8 :

- le secrétaire général de la préfecture,
 - le sous-préfet de l'arrondissement de Rochefort,
 - le maire de la commune de Royan,
 - le directeur départemental de la protection des populations,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Rochelle, le 18 avril 2011

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
Julien CHARLES



Mairie de Royan
ROYAN (FRANCE)

SECTEUR L'ACHARON ET MAGLHE

Commune de Royan

CH 12

27 OCTOBRE 2008

Projet

27 octobre 2008

Différents (érosion et
submersion marines)
Incendies de forêt

une fois pour la carte d'exposition des zones exposées

carte informative au 1/25 000 delimitant les zones exposées et indiquant la nature des risques dans chacune
des zones exposées

2- Cartographie

Parcelle 176 - Feuille 000 AM 01 - Commune : ROYAN (17)

cadastr.e.gouv.fr





Information Acquéreurs Locataires

Commune de Rovani

dossier communal d'information

Carte informative

Direction Départementale

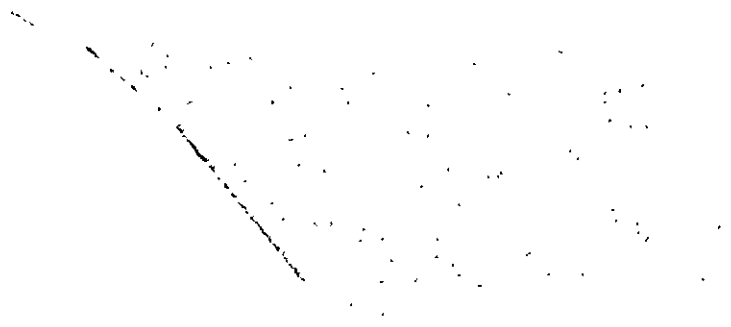
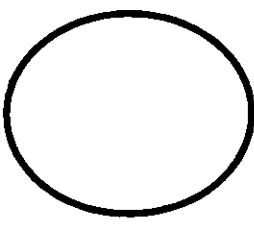
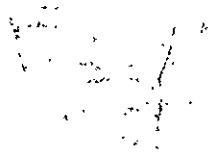
de l'Équipement de la Région wallonne

Annexe 5 - MISE à JOUR

du Dossier d'Information de 2014

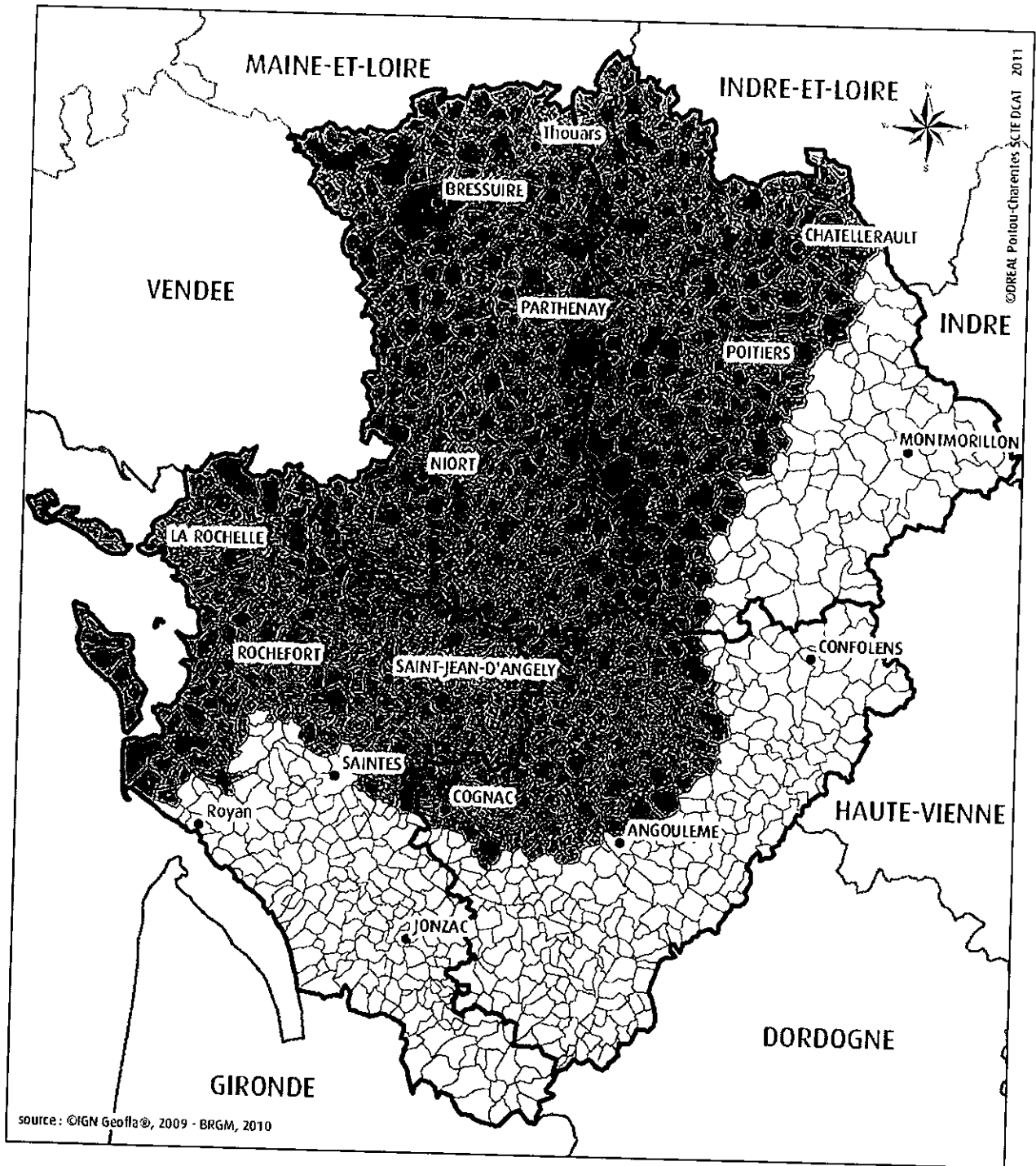
1 / 2

Echelle : 1/25000





3- Cartographie zonage de sismicité:

Zones de sismicité en Poitou-Charentes



République Française
 Direction régionale
 de l'aménagement
 et du logement
 POITOU-CHARENTES

Décret du 22 octobre 2010

	Commune en risque sismique faible (2)
	Commune en risque sismique modéré (3)

0 5 10 20 km

Déclaration de sinistres indemnisés

Chapitre III de l'article L 125-5 du Code l'Environnement

Adresse de l'immeuble
55 Boulevard de la République

Commune
ROYAN

Sinistres indemnisés dans le cadre
d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle consécutifs à l'un ou plusieurs des événements suivants :
Sont-ils indemnisés par le propriétaire de l'immeuble à fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle consécutifs à l'un ou plusieurs des événements suivants :	Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle consécutifs à l'un ou plusieurs des événements	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 11/01/1983	OUI	NON
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 14/05/1991	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 21/02/1994	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/02/1994	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 01/01/1994	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 15/11/1994	OUI	NON
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 03/05/1995	OUI	NON
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 18/03/1996	OUI	NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 22/10/1998	OUI	NON
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 29/12/1999	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 30/11/2000	OUI	NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 25/08/2004	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 24/04/2007	OUI	NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 20/02/2008	OUI	NON
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 01/03/2010	OUI	NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 11/07/2012	OUI	NON

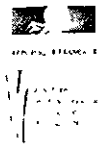
Etabli le .

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Cachet / Signature en cas de prestataire
ou mandataire

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Un site du réseau développement durable gov.fr (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/>)



Rechercher...

Basias

Accueil (/) Ma maison / Mes risques (/ma_maison_mes_risques) Cartes interactives (/cartes-interactives) Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisation) Téléchargement (/accès-aux-données-ppr) Glossaire (/glossaire) Aide (/aide/presentation-de-georisques)

Accueil (/) » Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisation) » Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) (/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-actives-en-service-basias) » Accès aux données (/dossiers/basias/donnees) »

Liste des résultats

Basias Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Departement : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : ROYAN (17306)

Nombre de sites : 73 (3 pages)

[EXPORTER UNE LISTE \(/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITES/_SEARCH.CSV?DEPT=17&COMMUNE=17306&ACTIV](#)

[EXPORTER UN TABLEAU \(/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/_SEARCH.CSV?DEPT=17&COMMUNE=17](#)

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connues(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
POC1702762 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702762)	PRIET Jacques	Garage et station service	Rue des Chevreuils	ROYAN	G45 21A G47 30Z	En activité	Inventorié
POC1702783 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702783)	Entreprise MAGNE puis EUROVIA	Dépôt de liquides inflammables _ Station service	Lieu dit La Grande Pèce	ROYAN	G47 30Z G45 21A	En activité	Inventorié
POC1702793 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702793)	S C I Clovis Robin	dépôt d'acétylène dissous et de GCL	55 Boulevard Georges Clemenceau	ROYAN	V89 03Z V89 07Z	En activité	Inventorié
POC1702807 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702807)	La Glacière de Royan (MARCHAIS Odette) puis PICARD Surgelés (MARCHAIS Bruno)	Fabrique de glace hydrique alimentaire puis vente de produits surgelés	54 Rue Pierre Loti	ROYAN	C10 7 D35 45Z	En activité	Inventorié
POC1702808 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702808)	De Sosa Marthe	Laverie teinturerie	122 Rue Gambetta	ROYAN	S96.01	Activité terminée	Inventorié
POC1702857 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702857)	Centre Commercial Intermarché	station service	Boulevard de la Perche	ROYAN	G47 30Z	En activité	Inventorié
POC1702877 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702877)	Sté "L'Union Charentaise d'Entreprises"	activités de forge, serrurerie mécanique et distribution de carburants	123 Avenue Charles Regazzoni	ROYAN	F43 3 E38 39Z G45 21A G47 30Z	Activité terminée	Inventorié

6 11 / 06 / 2017

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
POC1702889 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702889)	Imprimerie FREFMINET Dany	atelier de décoration - publicité	Rue Lavoisier	ROYAN	C18 1	Activité terminée	Inventorié
POC1702927 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702927)	Société ELF France	station service	56 Avenue d'Aquitaine	ROYAN	G47 30Z	Activité terminée	Traité
POC1702936 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702936)	ROYER Marc	station service et garage EUROMASTER	60 Boulevard de Laitre de Tassigny	ROYAN	G45.21A C20.17Z G47 30Z	En activité	Inventorié
POC1702969 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702969)	M. Fuchs	dépôt de carburants		ROYAN	G47 30Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703050 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703050)	M. TOURTELO T puis S.A. BILLARD	fabrique d'agglomérés en béton	52 Rue André Marie Ampère	ROYAN	C23 5	En activité	Inventorié
POC1703064 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703064)	Grammatico Antoine et Antonn	dépôt de véhicules et réparations	7 Rue François Antoine	ROYAN	G45 21A	Activité terminée	Inventorié
POC1703087 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703087)	R.O.F.I.C.O. Puis C.M.G.O	dépôt de résine et atelier de tôlerie/peinture automobiles	12 Rue Giles Personne de Roberval	ROYAN	C20.52Z V89.07Z C25.1 G45 21B	En activité	Inventorié
POC1703113 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703113)	PELLAT Mireille	dépôt de GCL	14 Boulevard de la Perche	ROYAN	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703166 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703166)	Société des Meubles BARREAUD	Atelier de fabrication de Sommier et réparation de meubles	72 Avenue Louis Bouchet	ROYAN	C31.0 V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703184 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703184)	Ets BLANCHIER	dépôt de liquides inflammables	82 Boulevard de Laitre de Tassigny	ROYAN	V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703194 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703194)	EPF et CARA - Ex Centre de Distribution Mixte de EDF	DLI	16 Rue de l'Electricité	ROYAN	V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703240 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703240)	SARL Combustibles Léon Gravère puis Atlantique Fioul Service	dépôt de liquides inflammables	60 Rue André Marie Ampère	ROYAN	V89 03Z	En activité	Inventorié



Rechercher...

Basias

- Accueil (/)
- Ma maison / Mes risques (/ma_maison_mes_risques)
- Cartes interactives (/cartes-interactives)
- Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisationes)
- Téléchargement (/accés-aux-données-ppr)
- Glossaire (/glossaire)
- Aide (/aide/presentation-de-georisques)

Accueil (/) » Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisationes) » Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) (/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-activites-en-service-basias) » Accès aux données (/dossiers/basias/donnees) »

Liste des résultats

Basias Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : ROYAN (17306)

Nombre de sites: 73 (3 pages)

[EXPORTER UNE LISTE \(/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITES/_SEARCH.CSV?DEPT=17&COMMUNE=17306&ACTIV](#)

[EXPORTER UN TABLEAU \(/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/_SEARCH.CSV?DEPT=17&COMMUNE=173](#)

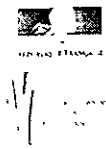
N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
POC1703752 (http://fichs- risques-brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703752)	Garage CORPRON	Garage Sta on service	20 Boulevard Georges Clemenceau	ROYAN	G47 30Z G45 21A	Activité terminée	Inventoré
POC1703753 (http://fichs- risques-brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703753)	Lycée professionne LHAMPLAN	Serrurerie/Fe rronnerie	44 bis Boulevard Champlain	ROYAN	G25 71Z	Activité terminée	Inventoré
POC1703754 (http://fichs- risques-brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703754)	Carrosserie AUGIGIE	Carrosserie	41 Avenue de la Libération	ROYAN	G45 21B	Activité terminée	Inventoré
POC1703755 (http://fichs- risques-brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703755)	Houilles Et Carburants	Station service	85 Rue Font de Cherves	ROYAN	G47 30Z	Activité terminée	Inventoré
POC1703756 (http://fichs- risques-brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703756)		Station service	110 Avenue Pontailiac	ROYAN	G47 30Z	Activité terminée	Inventoré
POC1703757 (http://fichs- risques-brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703757)	Garage Loti	Garage et Station service	38 Rue Pierre Loti	ROYAN	G47 30Z G45 21A	Activité terminée	Inventoré
POC1703758 (http://fichs- risques-brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703758)	Garage LAPORTE (Concession RENAULT)	Garage_ Station service_ Concession	1 Avenue des Tilleuls	ROYAN	G47 30Z G45 21A G45 11Z	Activité terminée	Inventoré

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
POC1703759 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703759)	Commune de ROYAN	Décharge municipale	Lieu dit Langlade	ROYAN	E38.11Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703760 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703760)	Garage RICHARD et concession PEUGEOT	Garage et Concession automobile	83 Avenue de la Grande Conche	ROYAN	G45.21A G45.11Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703761 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703761)	FARGUES Henri	Fours à chaux	Lieu dit Langlade	ROYAN	C23.5	Activité terminée	Inventorié
POC1703762 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703762)		Garage et station service	150 Avenue de Rochefort	ROYAN	G45.21A G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703763 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703763)	Ets MARCHAIS/FEVRICHAUD	Dépôt de charbon et de fuel	17 Rue des Fauvettes	ROYAN	V89.02Z V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703764 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703764)	EDF Gaz de France Distribution Charente-Maritime	Ancienne usine à gaz	9 Avenue Maréchal Leclerc	ROYAN	D35.28	Activité terminée	Traité
POC1703765 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703765)		Station service	56 Boulevard Colonel Robert Baillet	ROYAN	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703766 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703766)		Station service	2 Avenue Daniel Hedde	ROYAN	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703767 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703767)	Dépôt SNCF	Entretien et réparation de locomotives	7 Place de la Gare	ROYAN	H49.10Z	En activité	Inventorié
POC1703768 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703768)	Commune de ROYAN	Décharge Publique Municipale	Zone industrielle la Robrière	ROYAN	E38.11Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703769 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703769)		Briqueterie	20 Rue Eugène Fromentin	ROYAN	C23.3	Activité terminée	Inventorié
POC1703770 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1703770)		Garage, réparation automobile	6 Route de Maisonfort	ROYAN	G45.21A	Activité terminée	Inventorié

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connues(s)	Nom(s) usuels(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activite	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
POC1703817 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703817)	Commune de ROYAN	Abattoir de ROYAN		ROYAN	C101	Ne sait pas	Inventoré
POC1703888 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703888)	PEBAYLES	cabine de peinture	75 Avenue de Pontillac	ROYAN	G45 21B	Ne sait pas	Inventoré
POC1703889 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703889)	ELF France	Station Service	8 ter Avenue Maryse Bastie	ROYAN	G47 30Z	En activité	Inventoré
POC1703902 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703902)	RENO CAR Ste	Atelier de carrosserie peinture	54 Avenue des Bouches	ROYAN	G45 21B	En activité	Inventoré
POC1703905 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703905)	RICHARD SA	Atelier de mécanique et cabine de peinture	38 Rue Lavoisier	ROYAN	G45 21B	En activité	Inventoré
POC1703919 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703919)	ATLANTIC FIOUL SERVICES	Dépôt d'hydrocarbures (fioul)	52 Boulevard Baillet	ROYAN	G47 30Z	Activité terminée	Inventoré
POC1703926 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703926)	LAUTIER JF	Atelier de développement photo	60 Boulevard de la République	ROYAN	C181	En activité	Inventoré
POC1703988 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703988)	SCI de Ruiss	Station Service de Rallye (Centre Commercial)	Lieu dit Le tir au pigeon	ROYAN	G47 30Z	Ne sait pas	Inventoré
POC1703999 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1703999)	Total France	Station service (Total)	8 Avenue Maryse Bastie	ROYAN	G47 30Z	En activité	Inventoré
POC1704004 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1704004)	SCI Maisonfort	Station Service	Route de Maisonfort	ROYAN	G47.30Z	Ne sait pas	Inventoré
POC1704010 (http://fichers- risques.brgm fr/georisques/ basias- detaillee/POC 1704010)	SA RICHARD	Garage et cabine de peinture	38 Rue Lavoisier	ROYAN	G47 30Z G45.21B	Activité terminée	Inventoré

Premier « 1 2 3 » Dernier

Le site du réseau développement-durable.gouv.fr (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/>)



Rechercher..

GÉORISQUES

Mieux connaître les risques sur le territoire

Basias

Accueil (/) **Ma maison / Mes risques (/ma_maison_mes_risques)** Cartes interactives (/cartes-interactives) **Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisation)** Téléchargement (/accès-aux-données-ppi)

~~Glossaire (/glossaire)~~ ~~Aide (/aide/presentation-de-georisques)~~

Accueil (/) » Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisation) » Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) (/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-actives-en-service-basias) » Accès aux données (/dossiers/basias/donnees) »

Liste des résultats

1. Basias

Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : ROYAN (17306)

Nombre de sites: 73 (3 pages)

[EXPORTER UNE LISTE \(/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITES/_SEARCH.CSV?DEPT=17&COMMUNE=17306&ACTIV](#)

[EXPORTER UN TABLEAU \(/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/_SEARCH.CSV?DEPT=17&COMMUNE=173](#)

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connues(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
POC1704016 (http://fiches-risques-brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704016)	Société Lartigues et Viate	D.I.	Rue Ampère	ROYAN	V89 03Z	Ne sait pas	Inventorié
POC1704021 (http://fiches-risques-brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704021)	SA Les Perches Distribution (Intermarché)	Station Service Intermarché	Boulevard de la Perche	ROYAN	G47 30Z	Ne sait pas	Inventorié
POC1704024 (http://fiches-risques-brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704024)	RENOCAR (gérant Valina)	Cabine de peinture - Carrosserie	54 Avenue Louis Bouchet	ROYAN	G45 21B	En activité	Inventorié
POC1704044 (http://fiches-risques-brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704044)	Tota Raffinage SA	Depot de carburant (Distribution carburéacteur)	Aerodrome de Royan Medis	ROYAN	G47 30Z	En activité	Inventorié
POC1704067 (http://fiches-risques-brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704067)	PEBAYES (Agent Renault).	Garage du Chay	75 Avenue de Poulillac	ROYAN	G45.21A G47.30Z	En activité	Inventorié
POC1704117 (http://fiches-risques-brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704117)	TOTAL SA	Station Service Fin	1 Avenue de la libération	ROYAN	G47 30Z	En activité	Inventorié
POC1704123 (http://fiches-risques-brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704123)	Centre Leclerc Sodisroy	Station Service Leclerc	2 Rue Lavoisier, 17200 ROYAN.	ROYAN	G47 30Z	En activité	Inventorié

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
POC1704125 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704125)	Coop Atlantique	Station Service Supermarché STOC	Boulevard Colonel Bailet, 17200 ROYAN	ROYAN	G47.30Z	En activité	Inventoré
POC1704196 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704196)	SARL Atlantic Floul Services (Gérant : Picoly Michel).	DLI	55 Boulevard Bailet	ROYAN	G47.30Z	En activité	Inventoré
POC1704246 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704246)	SA NICOLLIN	centre de tri de déchets banals		ROYAN	E38.44Z	En activité	Inventoré
POC1704269 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704269)	Sté Côte de Beauté Automobile	garage (Toyota)	40 Rue Lavoisier	ROYAN	G45.20	En activité	Inventoré
POC1704277 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704277)	EURL Bétizeau	station service AVIA		ROYAN	G47.30Z	En activité	Inventoré
POC1704284 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704284)	Charente Pare Brise	station service	15 Avenue de Rochefort	ROYAN	G47.30Z	Activité terminée	Inventoré

Premier < 1 2 **3** > Dernier

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/>)

 (<https://www.facebook.com/ministeredudeveloppementdurable>) 

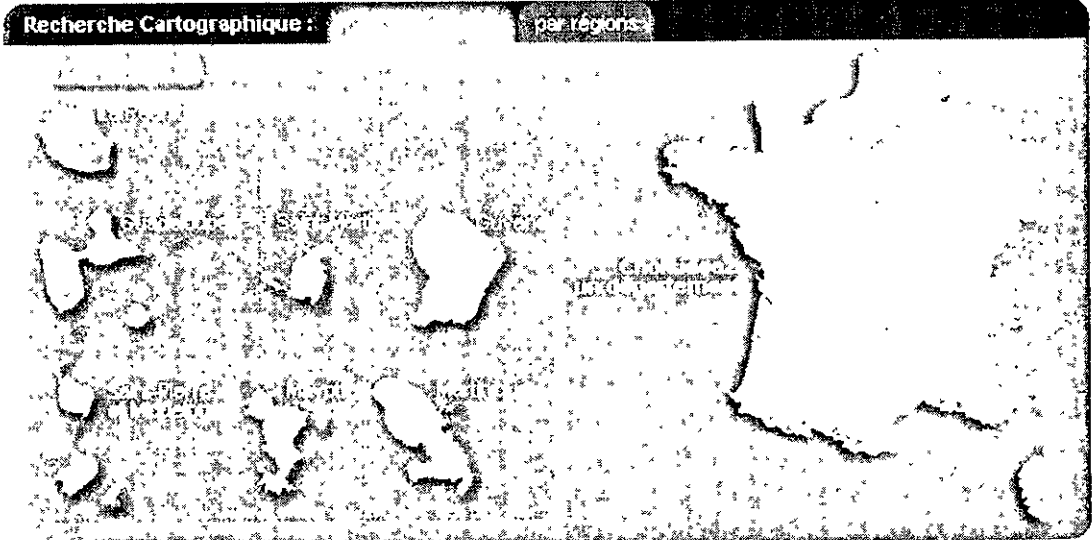
(<https://twitter.com/ecologiEnergie>)

Contact (/contact) | Plan du site (/sitemap) | Mentions légales (/mentions-legales) | Liens (/liens) | Flux RSS (/flux-rss)

Pollution des sols : BA

Base de données BASOL sur les sites et les sols pollués (en tant qu'éléments d'os) appartenant à l'Etat ou les opérateurs publics à titre onéreux ou gratuit

- Présentation / Actualités
- Tableaux de bord
- Politique nationale sur les sols pollués
- FAQ
- Liens
- Contactez-nous



Désolé, pas de site correspondant au(x) critère(s) de recherche suivant(s) :
 Mot-clé : ROYAN / Département : 17 - Charente-Maritime / Poitou

État du site

- Indifferent
- Site mis en sécurité et/ou devant faire l'objet d'un diagnostic
- Site en cours d'évaluation
- Site en cours de travaux
- Site traité avec surveillance et/ou restriction d'usage
- Site traité et libre de toute restriction

Lieu

Site ou Commune

Polluants

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Arsenic | <input type="checkbox"/> Cadmium |
| <input type="checkbox"/> Benzène | <input type="checkbox"/> Chlore (Cl) |
| <input type="checkbox"/> Chrome | <input type="checkbox"/> Chrome (Cr) |
| <input type="checkbox"/> Cobalt (Co) | <input type="checkbox"/> Hydrocarbures |
| <input type="checkbox"/> Cyanures | <input type="checkbox"/> Mercure (Hg) |
| <input type="checkbox"/> Hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) | <input type="checkbox"/> Nickel (Ni) |
| <input type="checkbox"/> Molybdène (Mo) | <input type="checkbox"/> Plomb (Pb) |
| <input type="checkbox"/> Placage | <input type="checkbox"/> Polychlorobiphényles (PCB PCT) |
| <input type="checkbox"/> Substances radioactives | <input type="checkbox"/> Sulfures |
| <input type="checkbox"/> Tétrahydrofur (TF) | <input type="checkbox"/> Sulfures non oxygénés |
| <input type="checkbox"/> Solvants chlorés | <input type="checkbox"/> Zinc (Zn) |
| <input type="checkbox"/> Sulfates | |
| <input type="checkbox"/> Benzène, Toluène, Ethylbenzène, Xylènes, BTEX | |
| <input type="checkbox"/> Autre | |

Opport

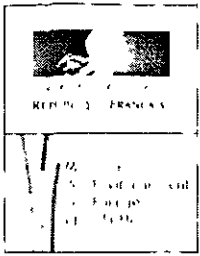
Stratégie

Agence de l'eau

Voies d'urbanisme

Intervention de l'ADEME

Lancer la recherche



Base des installations classees

Base des Installations Classées

Site national PPRT

- Services du service
- Installation classées (IC) des
- Installation classées des
- Installation classées des
- Regime d'installation
- Journal officiel
- Installation classées
- Installation classées
- Service de l'exploitation
- Contrôles de l'inspection
- Aspects financiers
- Responsabilité et contact ex
- Information du public
- Elaboration de la réglementation
- Echanges internationaux

Resultats de la recherche

Critères de recherche

Dans la région : NOUVELLE-AQUITAINE
 Dans le département : CHARENTE MARITIME (17)
 Dans une commune dont le nom commence par : ROYAN

Etablissements 1 à 6 sur un total de 6 établissement(s) trouvé(s).

Nom de l'établissement	Code NAF	Commune	Statut	Seveso
ROYAN (SARL)	17200	ROYAN	Autorisation	Non Seveso
ROYAN (SARL)	17200	ROYAN	Inconnu	Non Seveso
VILLE DE ROYAN (SARL)	17200	ROYAN	Inconnu	Non Seveso
ROYAN (SARL)	17200	ST SULPICE DE ROYAN	Enregistrement	Non Seveso
ROYAN (SARL)	17200	ST SULPICE DE ROYAN	Autorisation	Non Seveso
ROYAN (SARL)	17200	ST SULPICE DE ROYAN	Autorisation	Non Seveso

Exporter les résultats au format CSV

< 1 >

Retour au formulaire de recherche

- Air
- Bruit et vibrations
- Déchets
- Directive IPD (Industrial Emission Directive) - BREF
- Fau
- Impacts sanitaires
- Radioprotection
- Risques accidentels
- Risques naturels
- Sites et sols pollués
- Substances et préparations chimiques

Secteurs

- Activités de soins
- Agriculture
- Agroalimentaire, boissons
- Bois, papier, carton, imprimerie
- Carrières
- Chimie
- Energie
- Entrepôts, commerces
- Foliennes
- Industrie minérale

Pétrole et gaz
Sidérurgie, métallurgie
Textiles, cuirs et peaux
Traitement des déchets

Tous nos sites

- MEDDE
- AIDA
- Emissions Polluantes (IREP)
- Portail SITES-POLLUES
- BASOL
- BASTAS
- PRIM NET
- ARIA
- GIDAF



GÉORISQUES

✓ Vu sur / CG / hen

Précautions d'usage

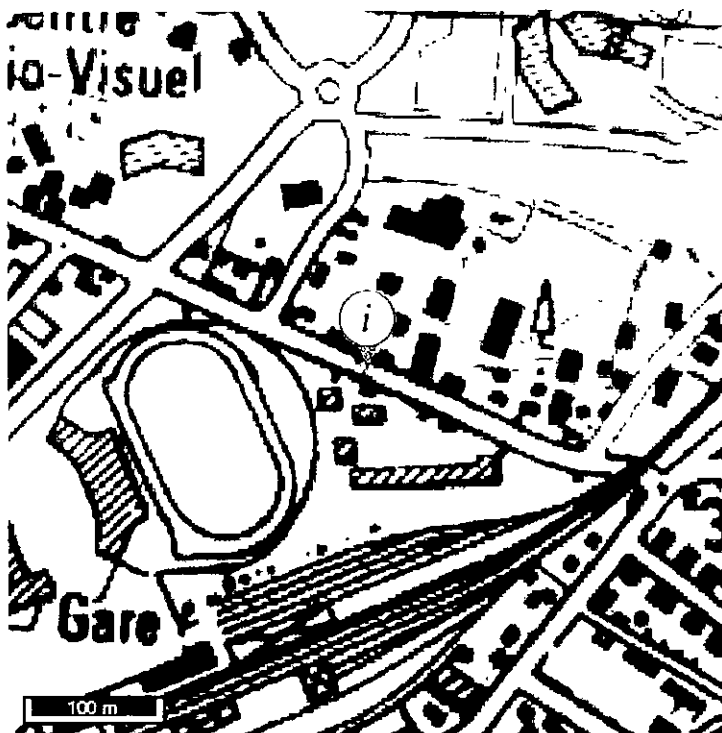
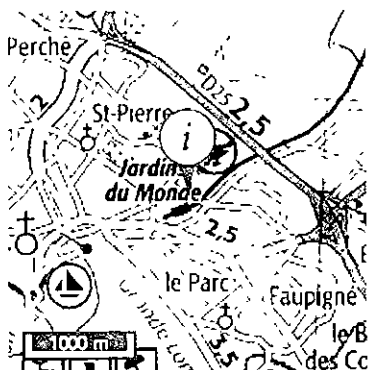
Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aëreas, administratives et réglementaires.

La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur GÉORISQUES par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible.

Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

>> Plus d'information à la fin du rapport

bd franck lamy
17200 Royan



Informations sur la commune

Nom : Royan

Code INSEE : 17306

Commune dotée d'un DICRIM : Non

Date de publication du DICRIM : -

Nombre d'arrêtés CatNat : 18

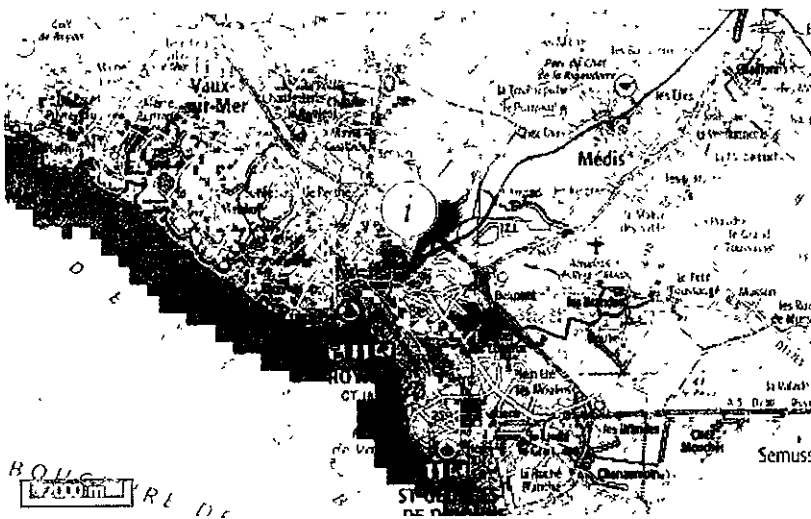
		Inondations	Mouvements de terrain	Retrait-gonflements des argiles	Cavités souterraines
Informations administratives et réglementaires	Localisation située en zone réglementée	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Zone réglementée de type	-	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Date de prescription du PPR	2008-10-27	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Date d'approbation du PPR	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Lien vers le règlement associé	Information non disponible	Information non disponible	Information non disponible	Information non disponible
Informations générales	Localisation exposée	Oui	Non	Non	Non
	Type d'exposition	Voir détails pages suivantes	-	-	-

		Sites pollués (BASOL)	Canalisations de matières dangereuses	Installations nucléaires
Informations administratives et réglementaires	Localisation située en zone réglementée	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Zone réglementée de type	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Date de prescription du PPR	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Date d'approbation du PPR	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Lien vers le règlement associé	Information non disponible	Information non disponible	Information non disponible
Informations générales	Localisation exposée	Non	Non	Non
	Type d'exposition	-	-	-

INFORMATIONS REGLEMENTAIRES (PPR)

Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires affleurent et qu'une inondation spontanée se produise

INFORMATIONS GÉNÉRALES



- Sol de type argilo-sableux
- Sol de très faible
- Sol de faible
- Sol de très faible
- Sol de très faible

Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes contenues dans les roches dures du sol affleurent et qu'une inondation spontanée se produise.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Localisation exposée a une remontée de nappe dans le socle : Non

Type d'exposition :

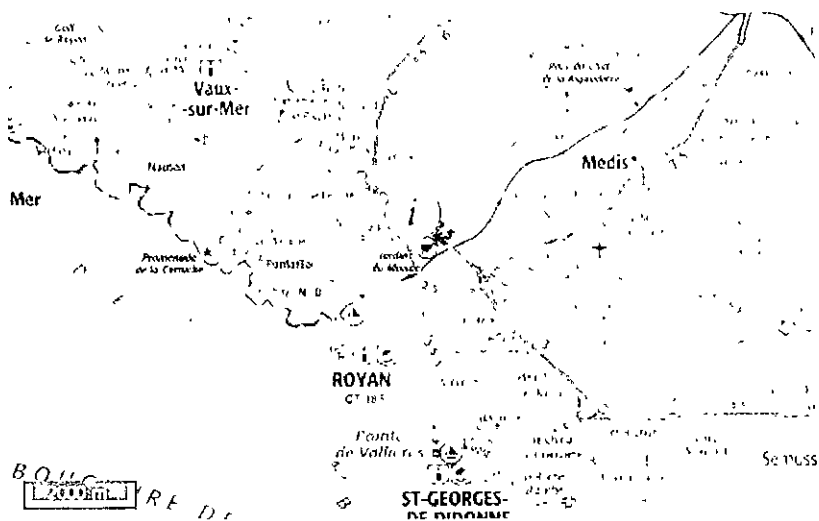
INFORMATIONS HISTORIQUES SUR LES INONDATIONS

2 évènements historiques d'inondations sont identifiés sur la commune de ROYAN

Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Dommages sur le territoire national	
		Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels(€)
30-11-1993 / 27-01-1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé), rupture d'ouvrage de défense, Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09-01-1924 / 09-01-1924	Mer/Marée, Action des vagues	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol

INFORMATIONS REGLEMENTAIRES (PPR)

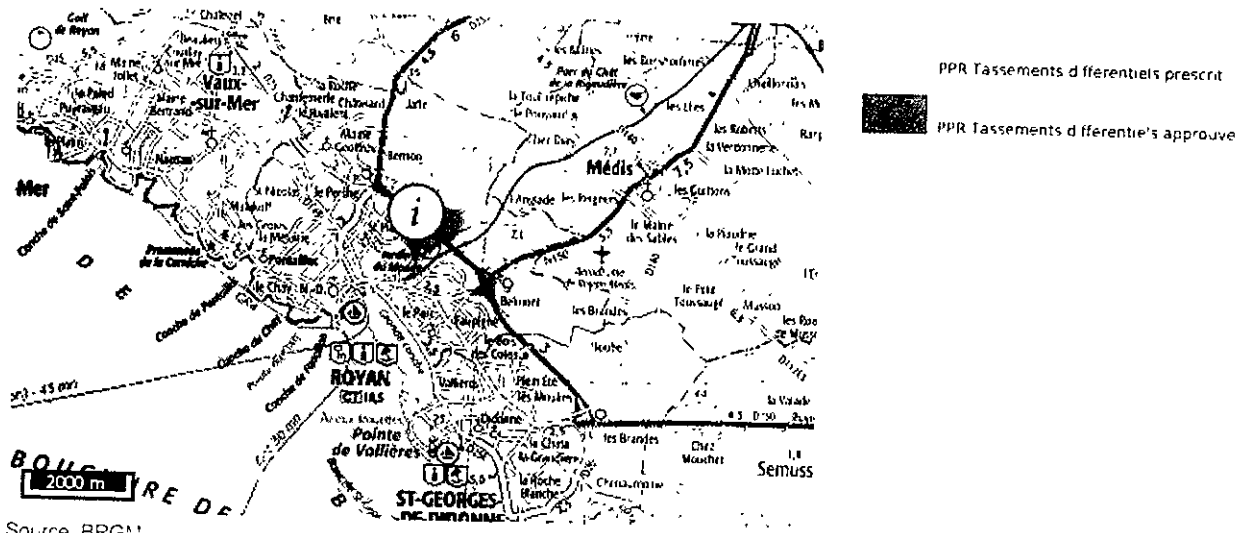


INFORMATIONS GÉNÉRALES

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche), qui peuvent avoir des conséquences sur le bâti.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES (PPR)

- Localisation située en zone réglementée PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Zone de type : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Date de prescription du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Date d'approbation du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Lien vers le règlement : Informez-vous en mairie ou en préfecture

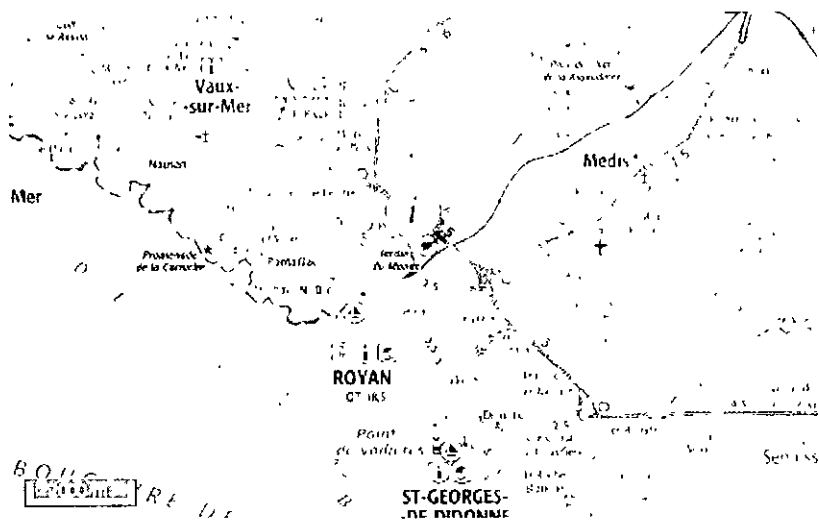


INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Localisation exposée aux retrait-gonflements des argiles : Non
- Type d'exposition : -

L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer une dépression en surface

INFORMATIONS REGLEMENTAIRES (PPR)



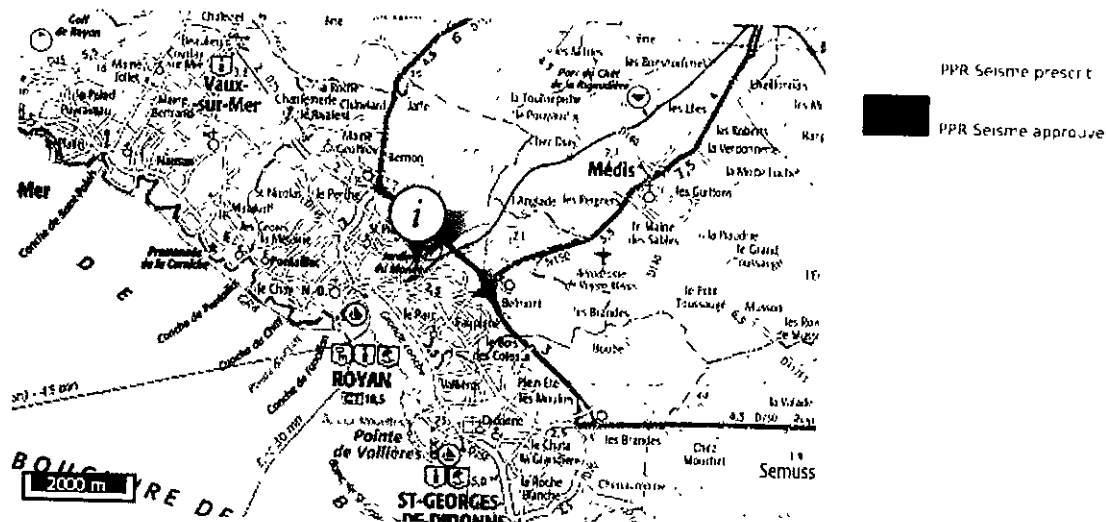
INFORMATIONS GÉNÉRALES

Document communiqué en vertu de la loi n° 2004-191 du 19 février 2004

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES (PPR)

- Localisation située en zone réglementée PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Zone de type : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Date de prescription du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Date d'approbation du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Lien vers le règlement : Informez-vous en mairie ou en préfecture



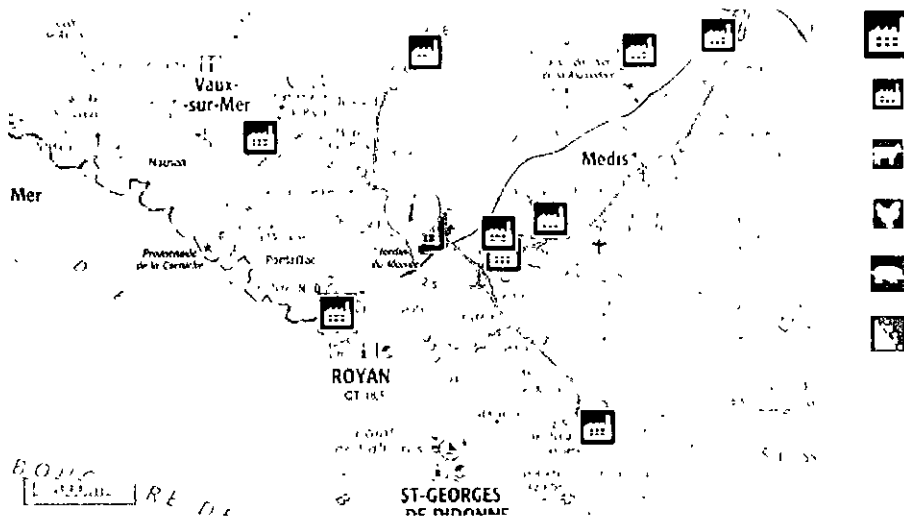
Source BRGM

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Localisation exposée aux séismes : Non
- Degré du zonage : -

Une installation d'assée pour la protection de l'environnement est une installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement

INFORMATIONS GÉNÉRALES

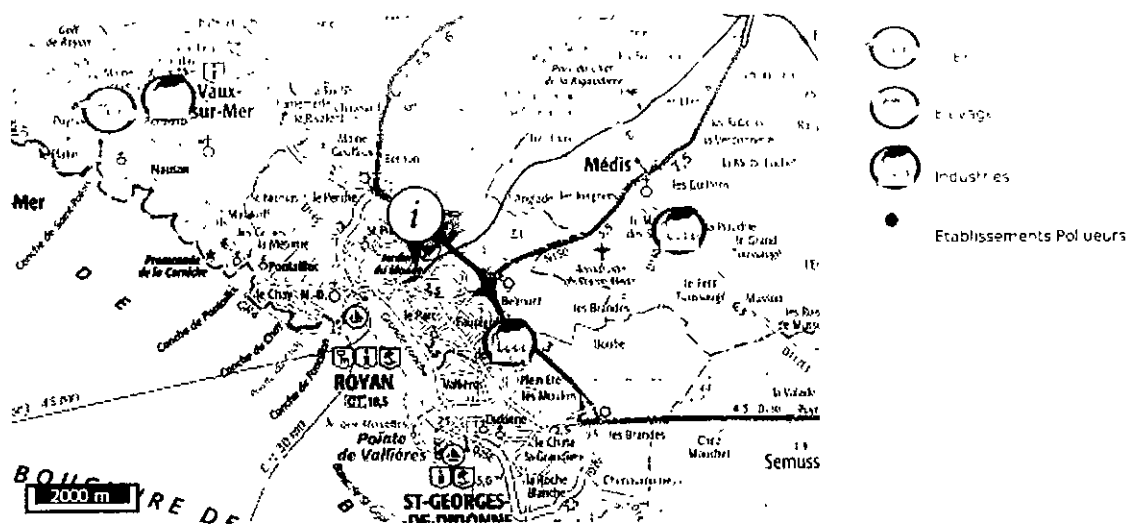


LIENS RELATIENS RELIANT DES POLLUANTS

Ces installations sont issues du registre des rejets et des transferts de polluants (R RTP), un inventaire national des substances chimique et/ou des polluants potentiellement dangereux rejetés dans l'air, l'eau et le sol ainsi que de la production et du traitement des déchets dangereux et non dangereux

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Site issu du registre des rejets et des transferts de polluants



Source: MFDDE

SITE ET SOLS INDUSTRIELS

Un site pollué présente, du fait d'anciens déversements de produits, une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement.

SITES POLLUÉS (BASOL)

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Sites pollués recensés dans un rayon de 200 m : Non

SITES INVENTAIRE BASIAS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Ancien site industriel et activité de service :

* non localisé sur la commune : Oui

* dans un rayon de 200 m : Non

Une matière dangereuse est une substance qui peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut notamment être transportée dans des canalisations.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Un incident nucléaire peut conduire à un rejet d'éléments radioactifs à l'extérieur des conteneurs et enceintes prévus à cet effet.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km : Non

Centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km : Non

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 1^{er} octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerne : devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.

Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle (C.N.)

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.

Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie disponible en ligne à l'adresse suivante : <http://glossaire.prim.net/>.

Description des données

Le site Géorisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apporte aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée en cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR ou le BRGM utilise les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercie par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantit pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peut modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Ce site et les éléments qu'il contient constituent une œuvre protégée par le code français de la propriété intellectuelle et les traités internationaux, et sont destinés à un usage personnel et non commercial de la part de ses utilisateurs. La DGPR et le BRGM accordent aux utilisateurs le droit de visiter le site et de charger ou copier les informations, images, documents et tout élément du site pour l'usage privé à l'exclusion de tout usage commercial.

Les usages autres que ceux visés au paragraphe ci-dessus sont autorisés par la DGPR et le BRGM, sous réserve de faire l'objet d'une déclaration écrite préalable formulée en cliquant sur le bouton " contactez-nous " et comprenant les éléments suivants :

- identité du demandeur (N° RCS pour les sociétés) ;
- éléments concernés de ce site ;
- l'usage projeté en distinguant en particulier si le demandeur est l'utilisateur final ou un utilisateur intermédiaire et si l'utilisation sera source directe ou indirecte de revenus.

Que l'usage des éléments du site relève du premier paragraphe (liberté) ou du second (déclaration préalable), les utilisateurs s'engagent :

- à accompagner le document reproduit de la mention "donnée extraite de Géorisques"
- à ne pas mutiler les documents, ni en trahir le sens ou l'expression ;
- à accompagner tout extrait d'image du site récupéré par copie d'écran du logo de l'application Géorisques présents dans le bandeau

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

103575101
LD/CJC/SAH

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE SEPT MARS
A LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 12, place de Verdun,
Pour le RESERVANT
Et à ROYAN (17200), 80 Avenue de Pontailiac,
Pour le RESERVATAIRE**

Maître Lanig DAOULAS notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Lanig DAOULAS, Delphine LEBOSSE, Edith GIRARDEAU et Benjamin CHAVIGNIER Notaires Associés", titulaire d'un office notarial à LA ROCHELLE,

Avec la participation de Maître Hugues LEBRETTEVILLOIS, notaire à ROYAN, assistant L'ACQUEREUR.

A RECU le présent CONTRAT DE RESERVATION.

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **LE FOYER**, Société anonyme à directoire au capital de 22.695.984,00 €, dont le siège est à ANGOULEME (16000), 11 rue d'Iéna, identifiée au SIREN sous le numéro 561820481 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

D'UNE PART

La Commune de **ROYAN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Charente-Maritime, dont l'adresse est à ROYAN (17200), Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211703061.

Ci-après dénommée le "**RESERVATAIRE**"

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée LE FOYER est représentée à l'acte par :

Mademoiselle Flora GIRARD, notaire assistant, demeurant en cette qualité à LA ROCHELLE (17000), 12 Place de Verdun,

Agissant en sa qualité de mandataire de Monsieur Alain AUZERAL, Directeur Juridique et de la Gestion, domicilié professionnellement à ANGOULEME (16000), 11 Rue d'Iéna, Suivant procuration sous seing-privé en date à ANGOULEME du 3 novembre 2016, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention. Ledit Monsieur AUZERAL, ayant tous pouvoirs à l'effet de représenter ladite société en vertu d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 9 avril 2013, approuvant une délibération du Directoire en date du 27 mars 2013, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de délégation de ses pouvoirs, en vertu d'une délibération du Directoire en date du 24 octobre 2016, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

Annexe n° 1

A

1

1

M

- La Commune de ROYAN est représentée à l'acte par :
Monsieur Patrick MARENCO, agissant en qualité de premier adjoint au Maire de Royan.

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal 5 janvier 2017, visée par la Préfecture de la Charente-Maritime le 6 janvier 2017, dont une ampliation est demeurée ci-annexée après mention.

Annexe n° 2

EXPOSE

Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

Fin 2011, la société LE FOYER, du groupe VILOGIA HORIZON, groupe filiale de VILOGIA pour le Grand-Ouest, a contacté la ville de ROYAN pour l'informer de sa recherche de foncier sur ROYAN.

Après plusieurs entretiens, les parcelles de terrain à bâtir cadastrées section AM n° 101p, n° 132p, n° 135p et n° 139p sises boulevard Franck Lamy à ROYAN, représentant une superficie d'environ 5.000m², ont été proposées aux conditions suivantes : l'acquisition du terrain en l'état au prix global net de 1.068.000,00 EUR, pour une surface de plancher d'environ 7.000 m², la destruction des bâtiments en dur à la charge de l'acquéreur.

Le 26 avril 2012, la société LE FOYER a présenté un projet consistant à édifier un ensemble immobilier composé de trois bâtiments, comprenant :

- une résidence YELLOME : 15 logements YELLOME destinés à recevoir sur des durées de location courte, des jeunes salariés de moins de 25 ans en insertion professionnelle,
- 48 logements, dont 34 seront financés par des Prêts Locatifs à Usage Social (P.L.U.S.) et 14 seront financés par les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (P.L.A.I.),
- 20 logements en accession à la propriété.

La Ville de ROYAN pour sa part, a souhaité acquérir, dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.), environ 1.000m² de locaux en rez-de-chaussée, afin de pouvoir reloger l'ensemble des occupants des parcelles aliénées.

Le chantier s'organiserait en deux phases et s'articulerait de la façon suivante :

- Prise en charge par la Ville du déplacement des bungalows abritant les permanences des organismes administratifs et des syndicats, ainsi que la médecine scolaire, situés en bout de terrain, pour permettre la construction du premier bâtiment. Une fois celui-ci terminé, installation des associations (Croix Rouge, U.N.R.P.A., Pôle Jeunesse, Université Inter Age, Secours Populaire) logeant dans les bâtiments en dur.
- Destruction des bâtiments en dur, permettant l'édification de la deuxième résidence.

La société LE FOYER s'est engagée à :

- Acquérir les terrains au prix global net de UN MILLION SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (1 068 000,00 EUR),
- Réaliser le projet en deux phases, permettant ainsi le maintien sur le site des associations,
- Prendre en charge toute la réalisation du projet, y compris les voiries et réseaux divers, mais également la démolition de l'existant sous réserve que les diagnostics ne révèlent pas de présence d'amiante,
- Livrer à la commune 1.000m² en rez-de-chaussée des bâtiments en VEFA destinés à reloger les associations.

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

La société LE FOYER a acquis le foncier suivant acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, Notaire à LA ROCHELLE, le 9 novembre 2016, en cours de publication au service de publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

SITUATION DU TERRAIN

Le **RESERVANT** a entrepris la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à ROYAN (CHARENTE-MARITIME), Boulevard Franck Lamy, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	135	BD FRANCK LAMY	00 ha 00 a 78 ca
AM	172	BD FRANCK LAMY	00 ha 07 a 52 ca
AM	174	PL DE LA GARE	00 ha 10 a 33 ca
AM	175	PL DE LA GARE	00 ha 02 a 67 ca
AM	176	55 BD FRANCK LAMY	00 ha 08 a 07 ca
AM	177	BD FRANCK LAMY	00 ha 00 a 51 ca
AM	178	PL DE LA GARE	00 ha 19 a 34 ca
AM	179	PL DE LA GARE	00 ha 00 a 50 ca

Total surface : 00 ha 49 a 72 ca

ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comportera à son achèvement :

- trois bâtiments à usage de, savoir : commercial professionnel et d'habitation pour le bâtiment A, habitation exclusivement pour les bâtiments B et C ;
- les parkings automobiles attachés à l'usage des bâtiments ;
- les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

Bâtiment A :

Au rez-de-chaussée : 7 locaux professionnels et commerciaux

Du premier au quatrième étage : 15 logements Yellome, 28 logements locatifs sociaux

Bâtiment B : 20 logements locatifs sociaux construit de quatre étages surplombant un parking collectif

Bâtiment C : 20 logements en accession construit de quatre étages surplombant un parking collectif .

REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** en cours d'édification sera établi suivant acte qui sera reçu par Maître Lanig DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE.

Un exemplaire de ce document sera remis au **RESERVATAIRE** préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

DESTINATION DES LOTS - VENTE HORS SECTEUR PROTEGE

Conformément au règlement de copropriété, la destination des lots est professionnelle ou commerciale, à l'exclusion de celle d'habitation.

Par suite, le présent contrat se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** déclare et le **RESERVATAIRE** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** objet du présent contrat se trouve actuellement au stade "fondations non achevées", ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ABP ARCHITECTES, le 2 février 2017, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée.

Annexe n° 3

En outre, le **RESERVANT** déclare que la partie déjà exécutée des travaux l'a été en conformité des plans et de la notice descriptive ci-après énoncés.

DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés **au plus tard le 30 juin 2018** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par le Maire de ROYAN, le 25 mars 2015, sous le numéro 0173061400102.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de ce permis de construire sera annexée à la minute de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessus relaté.

Affichage du Permis

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Guillaume LHERAUD, huissier de justice à ROYAN, en date des 11 mai, 11 juin et 13 juillet 2015 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain et en Mairie.

Recours des tiers

Le **RESERVANT** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par la Mairie le 1er avril 2016.

Ouverture du chantier

Le **RESERVANT** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de ROYAN, le 3 juin 2016. L'ouverture de chantier datant du 11 mai 2016.

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

| ✱)

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE
CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Consistance de la construction projetée

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessous.

Caractéristiques techniques du bâtiment

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence déposé en l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessous.

ASSURANCES PRESCRITES PAR
LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **RESERVANT** déclare qu'il sera souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages ».

Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **RESERVANT**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

II Assurance de responsabilité

Le **RESERVANT** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il sera couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

Il s'oblige à transmettre au **RESERVATAIRE** ou au syndic la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

DEPOT DE PIECES

Un acte de dépôt des pièces de l'ensemble du programme sera reçu par Maître Lanig DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE, préalablement à la réitération des présentes.

CECI EXPOSE, il est passé au CONTRAT DE RESERVATION objet des présentes.

CONTRAT DE RESERVATION

CARACTERISTIQUES

I - OBJET

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** réserve à celui-ci, qui accepte, les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

✍

/ | Pn

DESIGNATION

Lot numéro un (1) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A de 112,30m² environ.

Avec les cent soixante-quinze /dix millièmes (173 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente-quatre /dix millièmes (332 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro deux (2) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 133m² environ.

Avec les deux cent six /dix millièmes (205 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (392 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 216,94m² environ.

Avec les trois cent trente-trois /dix millièmes (332 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent trente-six /dix millièmes (633 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 90,14m² environ.

Avec les cent six /dix millièmes (118 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent deux /dix millièmes (225 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie d'environ de 253,13m².

Avec les trois cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (397 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept cent cinquante-quatre /dix millièmes (759 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro six (6) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 155,28m² environ.

Avec les deux cent dix-neuf /dix millièmes (222 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

(R)

Et les quatre cent dix-huit /dix millièmes (424 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro sept (7) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 12,25m² environ.

Avec les dix-neuf /dix millièmes (18 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente-sept /dix millièmes (35 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

II - PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION NEUF CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1.931.383,60 EUR)** Taxe à la Valeur Ajoutée incluse.

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur.

Ce prix inclut les aménagements intérieurs :

- Prix de vente des locaux : 1.468.000,00 euros TTC,
- Différence entre coût désamiantage et réfection trottoir : (36.283,00 -27.973,00 =8.310,00 euros HT) soit 9.972,00 euros TTC,
- Cout aménagement intérieur : 341.971,00 euros HT soit 410.365,20 euros TTC,
- Honoraire Architecte complémentaire : 35.872,00 euros HT = soit 43.046,40 euros TTC

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

III - PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de UN MILLION NEUF CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1.931.383,60 EUR) sont les suivants :

- 25 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES,

ci 482845.90 EUR

- 30 % à la mise hors d'eau, soit la somme de CINQ CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT QUINZE EUROS ET HUIT CENTIMES,

ci 579415,08 EUR

- 30 % à l'achèvement, soit la somme de CINQ CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT QUINZE EUROS ET HUIT CENTIMES,

ci 579415,08 EUR

Handwritten signature and initials

- 15 % à la livraison, soit la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT SEPT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES,
ci 289707,54 EUR

IV - PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

L'acquéreur acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.

V - REALISATION DE LA VENTE

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial, 12, place de Verdun à LA ROCHELLE au plus tard le 30 mai 2017.

Le **RESERVANT** convoquera le **RESERVATAIRE** dans un délai qui ne sera pas inférieur à huit jours, par simple lettre recommandée. En cas de pluralité d'acquéreurs, les convocations seront valablement envoyées à l'un d'eux.

Le **RESERVATAIRE** peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le **RESERVANT** ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

VI - ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il est convenu entre les parties qu'il ne sera pas versé de dépôt de garantie.

ABSENCE DE RECOURS A UN PRET

Le **RESERVATAIRE** déclare que pour le financement de l'acquisition envisagée il n'entend pas contracter un emprunt, le financement devant être assuré en totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire du présent contrat avec la note technique annexée.
- Un exemplaire du projet de règlement de copropriété.
- Un plan masse de l'immeuble et le plan coté des locaux objet des présentes.

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU RESERVANT POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le **RESERVANT**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1° -Conservation par le RESERVANT de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **RESERVANT** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **RESERVANT** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2° -Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

a) La signature par le **RESERVATAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le **RESERVANT** se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le **RESERVANT** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface de plancher.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **RESERVANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

e) Le **RESERVANT** devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du Code civil.

“

∩ | Pn

Toutefois, il est convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soule d'échange, en exécution des conventions passées par le **RESERVANT**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **RESERVANT**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

3° -Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent le **RESERVANT** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus au **RESERVATAIRE**.

TRAVAUX MODIFICATIFS ET COMPLEMENTAIRES

Toute modification est interdite.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE**, postérieurement au jour de la vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées à ses locaux privatifs ou que les travaux supplémentaires soient exécutés, ils devront s'adresser au **RESERVANT**, lequel appréciera au cas par cas avec l'architecte ayant la direction des travaux si les modifications demandées sont réalisables et, dans l'affirmative, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, il établira en accord avec le **RESERVATAIRE**, la nature des modifications ou travaux supplémentaires.

En tout état de cause, ne pourront jamais être autorisés des travaux qui auraient pour conséquence d'entraîner la non-conformité de l'immeuble avec tous documents et/ou règlement administratifs.

Dans ces conditions, le **RESERVANT** pourra accepter des modifications mineures qui ne nuiront pas à la bonne marche du chantier.

Le **RESERVANT** soumettra au **RESERVATAIRE** le devis de l'entreprise approuvé par l'architecte.

En cas d'acceptation, le devis approuvé par le **RESERVATAIRE** fera l'objet d'un règlement total préalablement à tout commencement des travaux.

Les règlements devront être libellés au nom de la ou des entreprises ou tous autres intervenants.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

Enfin, l'acceptation du devis par les parties et l'architecte n'emportera pas pour le **RESERVATAIRE** le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement d'un représentant de la société dûment mandaté à cet effet.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires sus visés, le délai de livraison prévu à l'acte de vente se trouvera annulé et remplacé par celui arrêté entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** lors du lancement desdits travaux.

f Pa

Néanmoins, les frais de copropriété seront dus à compter de la date à laquelle aura lieu la première livraison d'un appartement voisin n'ayant pas fait l'objet de travaux particuliers, et ce, même si les travaux supplémentaires n'étaient pas achevés à cette date.

Il est précisé qu'en application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs vendus en l'état futur d'achèvement, un contrat de travaux modificatifs peut être établi à la demande du **RESERVATAIRE** entre celui-ci et le **RESERVANT**, sous réserve que le logement faisant l'objet de travaux modificatifs satisfasse aux conditions énumérées par l'article R 111-18-2 dudit Code.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** exécutera son obligation d'achever, il devra, en conséquence, mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement communs, prévus aux documents visés aux paragraphes III & IV de l'exposé qui présentent de l'utilité pour ces locaux soient achevés, au plus tard, **FIN DU DEUXIEME TRIMESTRE 2018**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- a) *les journées d'intempéries au sens de l'article L. 731-2 du code du travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'œuvre et dont une copie sera remise à l'acquéreur et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche;*
- b) *la grève générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes;*
- c) *les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, de limiter ou d'arrêter les travaux, y compris pour découvertes ou prescriptions archéologiques (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au RESERVANT ou à ses entreprises et maître d'œuvre travaillant sur le chantier);*
- d) *les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, ou incendies, ayant pour conséquence l'arrêt du chantier (à moins que ces incendies ne soient fondés sur des fautes ou des négligences imputables au RESERVANT ou à ses entreprises et maître d'œuvre travaillant sur le chantier);*
- e) *le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides (à moins que ce retard ne soit fondé par les fautes ou négligences du RESERVANT);*
- g) *la découverte de pollution du sol, autre que celle qui sera portée à la connaissance du RESERVANT aux termes du diagnostic environnemental du sol qui aurait été effectué par l'actuel propriétaire du terrain d'assiette ou par le RESERVANT, ayant pour conséquence de prolonger la durée des travaux de terrassement du terrain.*
- h) *les retards de paiement par le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR.*

Dans cette hypothèse, le retard sera pris en compte au titre d'une cause légitime de suspension au sens de la présente clause, à compter du jour de l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une relance aux fins d'obtenir le paiement, non suivie d'effet dans les 8 jours de cet envoi.

Les événements ci-dessus seront admis au titre des causes légitimes de suspension de délai, à condition qu'ils soient intervenus après le démarrage des travaux et aient effectivement entraîné un retard dans la progression des travaux.

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

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le Maître d'œuvre ayant la direction des travaux sous sa responsabilité, accompagné des pièces justificatives.

Le RESERVANT devra notifier au RESERVATAIRE suivant lettre recommandée avec accusé de réception UN MOIS avant la date prévisionnelle de livraison (qu'il s'agisse de date prévue ci-dessus ou de toute autre date antérieure en cas de livraison anticipée) un état de la totalité des jours relevant d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, telles que celles-ci sont définies ci-dessus ».

SYNDIC

Le **RESERVANT** maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

Le **RESERVATAIRE** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

GARANTIES ET ASSURANCES

Garantie des vices

Le **RESERVANT** doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, dans les limites fixées au « document d'information ».

Garantie d'achèvement extrinsèque

Le **RESERVANT** rappelle que conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par le **RESERVATAIRE** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance au **RESERVATAIRE** des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-

f PA 

après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."

"La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente."

Le **RESERVANT** déclare qu'il bénéficie de la part de la société de garantie des organismes d'HLM contre les risques d'opérations immobilières d'une assurance contre les risques encourus dans les opérations de promotion immobilière définie par les articles R 453-1 à R 453-8 du Code de la construction et de l'habitation.

L'attestation visée au deuxième alinéa de l'article R 261-24-1 ci-dessus, est demeurée annexée aux présentes, étant observé que par rapport à la date des présentes cette attestation a moins de six mois d'antériorité. Une copie de ladite attestation est ci-annexée aux présentes.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le rédacteur d'avoir à les relater aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant.

L'attestation de garantie établie par le garant est annexée.

Annexe n° 4

Assurance contre l'incendie

Le **RESERVANT** déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de garantie de contenance du terrain

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du **RESERVATAIRE**.

B/ - Servitudes

Le **RESERVATAIRE** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **RESERVANT**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Le **RESERVATAIRE** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **RESERVANT**.

C/ - Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **RESERVANT**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

Le **RESERVATAIRE** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - Impôts

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du **RESERVATAIRE** à compter de la date à laquelle, le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

E/ - Assurances

Le **RESERVANT** sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise des locaux à la disposition du **RESERVATAIRE** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **RESERVANT**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le **RESERVATAIRE** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

F/ - Frais et émoluments

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.), seront supportés par le **RESERVATAIRE**.

De même le **RESERVATAIRE** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Règlement de copropriété

Le **RESERVATAIRE** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

B/ - Paiement des charges de copropriété

Le **RESERVATAIRE** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

C/ - Visite du chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction le **RESERVATAIRE** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **RESERVANT**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

D/ - Commercialisation du programme - Affichage

Le **RESERVANT** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du **RESERVATAIRE**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'**IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

Handwritten marks and initials at the bottom right of the page.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.
Annexe n° 5

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **RESERVANT** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée.

Annexe n° 6

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable aux présentes.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

FRAIS

Les frais des présentes seront à la charge du **RESERVATAIRE**.

REQUISITION

Les **PARTIES** donnent pouvoir à tout cleric de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

| m /

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les parties reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

Elles déclarent, cependant, renoncer à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

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 du prix convenu et qu'elles sont informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

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 sur dix-sept pages

Comprenant

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

Paraphes



Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.




1032399 01
LD/SAH/SAH

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE QUINZE JUIN**

**A LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 12, place de Verdun,
Au siège de la Société Civile Professionnelle "Lanig DAOULAS, Delphine
LEBOSSE, Edith GIRARDEAU, Benjamin CHAVIGNIER, Notaires Associés",
titulaire d'un office notarial à LA ROCHELLE, Lanig DAOULAS,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **LE FOYER**, Société anonyme à directoire au capital de 22.695.984,00 €, dont le siège est à ANGOULEME (16000), 11 rue d'Iéna, identifiée au SIREN sous le numéro 561820481 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME.

Madame Stéphanie AMBLARD-HIBON, Notaire assistante, domiciliée professionnellement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ANGOULEME le 4 avril 2017 dont l'original demeure annexé au dépôt de pièces du programme reçu par Maître Lanig DAOULAS ce jour, un instant avant les présentes, par Monsieur Alain AUZERAL.

Ledit Monsieur AUZERAL, ayant tous pouvoirs à l'effet de représenter ladite société en vertu d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 9 avril 2013, approuvant une délibération du Directoire en date du 27 mars 2013, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de délégation de ses pouvoirs, en vertu d'une délibération du Directoire en date du 31 janvier 2017.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à construire par le requérant, sur un terrain situé à ROYAN (CHARENTE-MARITIME), Boulevard Franck Lamy.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** tel qu'il est décrit ci-après.

Le notaire associé soussigné a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies données par le requérant des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans une attestation émise par ses soins et demeurée annexée.

2°/ - De déterminer les éléments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

PLAN

PREMIERE PARTIE	DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
DEUXIEME PARTIE	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE IV</u> : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES <u>CHAPITRE V</u> : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE VI</u> : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES
TROISIEME PARTIE	ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VII</u> : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE VIII</u> : SYNDIC <u>CHAPITRE IX</u> : CONSEIL SYNDICAL
QUATRIEME PARTIE	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS- SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
CINQUIEME PARTIE	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à UN ENSEMBLE IMMOBILIER à édifier sur un terrain situé à ROYAN (CHARENTE-MARITIME), Boulevard Franck Lamy,

Et cadastré :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AM	135	BD FRANCK LAMY	00 ha 00 a 78 ca
AM	172	BD FRANCK LAMY	00 ha 07 a 52 ca
AM	174	PL DE LA GARE	00 ha 10 a 33 ca
AM	175	PL DE LA GARE	00 ha 02 a 67 ca
AM	176	55 BD FRANCK LAMY	00 ha 08 a 07 ca
AM	177	BD FRANCK LAMY	00 ha 00 a 51 ca
AM	178	PL DE LA GARE	00 ha 19 a 34 ca
AM	179	PL DE LA GARE	00 ha 00 a 50 ca

Total surface : 00 ha 49 a 72 ca

Etant ici précisé que :

- La parcelle cadastrée section AM numéro 172, provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 132,
- Les parcelles cadastrées section AM numéros 174 et 175 proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 167,
- Les parcelles cadastrées section AM numéros 176 et 177 proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AM 169,
- Les parcelles cadastrées section AM numéros 178 et 179 proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 168.

En outre,

- les parcelles anciennement cadastrées section AM numéros 167 et 168 proviennent elles-mêmes de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 139,
- la parcelle anciennement cadastrée section AM 169 provient elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 101.

PROPRIETAIRE

Le requérant en est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER doit être composé selon le descriptif ci-après :

- trois bâtiments à usage de, savoir : commercial professionnel et d'habitation pour le bâtiment A, habitation exclusivement pour les bâtiments B et C ;
- les parkings automobiles attachés à l'usage des bâtiments ;
- les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

- Bâtiment A :
 Au rez-de-chaussée : 7 locaux professionnels et commerciaux
 Du premier au quatrième étage : 15 logements YELLOME, 28 logements locatifs sociaux ;
- Bâtiment B :
 20 logements locatifs sociaux construits de quatre étages surplombant un parking collectif ;
- Bâtiment C :
 20 logements en accession construit de quatre étages surplombant un parking collectif.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont annexés les plans DCE établis par le Cabinet DUNE Architecte à ROYAN et le Cabinet ABP Architecte à LA ROCHELLE, à savoir :

- Plan de situation,
- Plan masse,
- Plan du rez-de-chaussée,
- Plan du 1^{er} étage,
- Plan du 2^{ème} étage,
- Plan du 3^{ème} étage,
- Plan du 4^{ème} étage.

Annexe n° 1

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de ROYAN, le 19 novembre 2014.

Ce permis de construire pour la démolition totale des bâtiments existants et la construction d'une résidence de 83 logements collectifs et locaux associatifs a été accordé par le Maire de ROYAN le 25 mars 2015, sous le numéro PC 017306 1400102.

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée.

Annexe n° 2

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Guillaume LHERAUD, huissier de justice à ROYAN (17200), 37, Rue de la Manche, en date des 11 mai, 11 juin et 13 juillet 2015 attestant l'affichage sur le terrain.

Une copie de l'attestation délivrée par la Mairie de ROYAN, le 1er avril 2016, certifiant que le permis de construire PC 017306 1400102 a été affiché en Mairie à compter du 25 mars 2015 et pour une durée de deux mois, est demeurée annexée.

Annexe n° 3

En outre, la Mairie de ROYAN a délivré une attestation le 1^{er} avril 2016, précisant que « le permis de construire PC n° 017 306 1400102, délivré le 25 mars 2015, relatif à la démolition de 6 bâtiments et à la construction d'une résidence de 83 logements collectifs et locaux associatifs, situé boulevard Franck Lamy, 17200 ROYAN, au profit de la SA LE FOYER – VILOGIA, représentée par Frédéric DUPONT, sis 11 Rue d'Iéna – BP 500270 – 16007 ANGOULEME CEDEX,

. n'a pas fait l'objet de notification de recours contentieux, ni de recours gracieux,

. n'a pas fait l'objet d'une procédure de retrait. »

Une copie de cette attestation est demeurée ci-annexée.

Annexe n° 4

Enfin, le Tribunal Administratif de POITIERS, a délivré un courrier en date du 20 mars 2017, aux termes duquel il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« [...] vous demandez si un recours a été enregistré au tribunal administratif de Poitiers à l'encontre du permis de construire portant le n° PC 017306 1400102 délivré le 25 mars 2015 concernant l'immeuble situé sur la commune de ROYAN, Boulevard Frank Lamy.

[...]

Au vu des renseignements que vous me communiquez et des éléments dont dispose le Tribunal, il m'est cependant possible de constater que l'acte précité ne paraît pas avoir fait l'objet de contestation à ce jour. » ;

Le requérant s'engage à déposer au rang des minutes d'un acte à recevoir par Maître Lanig DAOULAS, le dossier de programme, objet des présentes, notamment, le permis de construire.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Archéologie préventive

Le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ; par suite le notaire avertit des conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

- Vestiges immobiliers archéologiques

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Plan de prévention 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.

- Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date du 15 juin 2017 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

Annexe n° 5

A cet état sont 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.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

- Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone " 2 - dite faible ".

- Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa a priori nul.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée au rapport GEORISQUES lui-même annexé.

Annexe n° 6

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le requérant devra supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé

ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

Il est cependant ici d'ores et déjà indiqué qu'aux termes de l'acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, le 9 novembre 2016, la société LE FOYER, requérante aux présentes s'est engagée à rétrocéder à la commune de ROYAN les parcelles cadastrées section AM numéros 175, 177 et 179, longeant le stade d'honneur, sur une largeur d'environ quatre mètres, pour permettre le cheminement piéton et cycliste en direction de la gare intermodale.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

- Du Chef de la société LE FOYER,

A/ Le terrain :

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier en cours de construction dont dépend le bien, objet des présentes, appartient à la société « LE FOYER », requérante aux présentes, pour l'avoir acquise, savoir :

De la Commune de ROYAN, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Charente-Maritime, dont l'adresse est à ROYAN (17200), Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211703061,

Suivant acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, Notaire à LA ROCHELLE, le 9 novembre 2016.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant un prix principal payé pour partie comptant et quittancé aux termes dudit acte et pour l'autre partie stipulé payable à terme au plus tard au lancement de la seconde tranche des travaux soit au plus tard au 30 avril 2018.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

B/ les constructions : pour les faire édifier en vertu du permis de construire sus relaté.

- Du Chef de la Commune de ROYAN,

Concernant les parcelles cadastrées section AM numéros 172, 176 et 177 :

Arrêté de clôture des opérations de remembrement avec attribution à la commune de Royan en remplacement en date du 1er mars 1961, dont une copie

authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 28 mars 1961, volume 3081, numéro 16.

Procès-verbal de cadastre en date du 31 décembre 1968, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 2 janvier 1969, volume 3929, numéro 9.

Concernant les parcelles cadastrées section AM numéros 174, 175, 178 et 179 :

Par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956.

<p>CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</p>

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en TROIS (3) bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Le nombre de bâtiments est de 3, les bâtiments sont identifiés de la manière suivante : Bâtiment A, Bâtiment B et Bâtiment C.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

Lot numéro un (1) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A de 112,30m² environ.

Avec les cent soixante-treize /dix millièmes (173 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente-deux /dix millièmes (332 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro deux (2) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 133m² environ.

Avec les deux cent cinq /dix millièmes (205 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (392 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 216,94m² environ.

Avec les trois cent trente-deux /dix millièmes (332 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent trente-trois /dix millièmes (633 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 90,14m² environ comprenant également un préau.

Avec les cent dix-huit /dix millièmes (118 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent vingt-cinq /dix millièmes (225 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie d'environ de 253,13m².

Avec les trois cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (397 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept cent cinquante-neuf /dix millièmes (759 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro six (6) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie d'environ 155,28m².

Avec les deux cent vingt-deux /dix millièmes (222 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt-quatre /dix millièmes (424 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro sept (7) :

Un local à usage professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 12,25m² environ.

Avec les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro huit (8) :

Un appartement YELLOME n°110 du plan situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 30,08m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 6,44m² environ.

Avec les cinquante et un /dix millièmes (51 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (97 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent trente-cinq /dix millièmes (135 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro neuf (9) :

Un appartement YELLOME n°111 du plan situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 29,35m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 4,26m² environ.

Avec les quarante-neuf /dix millièmes (49 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-treize /dix millièmes (93 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent trente-deux /dix millièmes (132 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro dix (10) :

Un appartement YELLOME n°112 du plan situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 29,50m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 5,97m² environ.

Avec les cinquante /dix millièmes (50 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quinze /dix millièmes (95 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent trente-trois /dix millièmes (133 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro onze (11) :

Un appartement YELLOME n°113 du plan situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 31,23m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et terrasse de 27,50m² environ.

Avec les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt-six /dix millièmes (126 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent quarante /dix millièmes (140 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro douze (12) :

Un appartement YELLOME n°120 du plan situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 30,08m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 6,76m² environ.

Avec les cinquante-deux /dix millièmes (52 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent /dix millièmes (100 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent trente-huit /dix millièmes (138 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro treize (13) :

Un appartement YELLOME n°I21 du plan situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 29,35m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 3,93m² environ.

Avec les quarante-neuf /dix millièmes (49 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (94 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent trente-cinq /dix millièmes (135 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatorze (14) :

Un appartement YELLOME n°I22 du plan situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 29,50m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 5,32m² environ.

Avec les cinquante /dix millièmes (50 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-seize /dix millièmes (96 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent trente-cinq /dix millièmes (135 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quinze (15) :

Un appartement YELLOME n°I23 du plan situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 31,63m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et terrasse de 16,90m² environ.

Avec les soixante et un /dix millièmes (61 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent quarante-cinq /dix millièmes (145 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro seize (16) :

Un appartement YELLOME n°I30 du plan situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 30,08m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 6,77m² environ.

Avec les cinquante-trois /dix millièmes (53 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent deux /dix millièmes (102 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro dix-sept (17) :

Un appartement YELLOME n°I31 du plan situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 29,35m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 3,93m² environ.

Avec les cinquante /dix millièmes (50 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-seize /dix millièmes (96 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent trente-sept /dix millièmes (137 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro dix-huit (18) :

Un appartement YELLOME n°I32 du plan situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 29,50m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 6,68m² environ.

Avec les cinquante-deux /dix millièmes (52 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent /dix millièmes (100 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent trente-huit /dix millièmes (138 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Un appartement YELLOME n°I33 du plan situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 31,23m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et terrasse de 16,90m² environ.

Avec les soixante-deux /dix millièmes (62 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent dix-huit /dix millièmes (118 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt (20) :

Un appartement YELLOME n°I40 du plan situé au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 30,20m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et terrasse de 10,70m² environ.

Avec les cinquante-sept /dix millièmes (57 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent quarante-quatre /dix millièmes (144 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt et un (21) :

Un appartement YELLOME n°I41 du plan situé au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 29,13m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 6,68m² environ.

Avec les cinquante-trois /dix millièmes (53 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent /dix millièmes (100 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent trente-neuf /dix millièmes (139 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Un appartement YELLOME n°I42 du plan situé au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie d'environ 31,17m² comprenant entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC et balcon de 8,27m² environ.

Avec les cinquante-sept /dix millièmes (57 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les cent quarante-neuf /dix millièmes (149 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Un appartement n°A10 du plan, situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie de 62,85m² environ, comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 9,93m² environ.

Avec les cent six /dix millièmes (106 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trois /dix millièmes (203 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (283 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Un appartement n°A11 du plan, situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie de 63,14m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 14,85m² environ.

Avec les cent dix /dix millièmes (110 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (284 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Un appartement n°A12 du plan, situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie de 63,38m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 14,84m² environ.

Avec les cent dix /dix millièmes (110 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-cinq /dix millièmes (285 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt-six (26) :

Un appartement n°A13 du plan, situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie de 63,03m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec wc, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 10,10m² environ.

Avec les cent sept /dix millièmes (107 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (283 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Un appartement n°A14 du plan, situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie de 50,83m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 10,03m² environ.

Avec les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-sept /dix millièmes (167 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent vingt-huit /dix millièmes (228 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Un appartement n°A15 du plan, situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie de 50,80m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 10,06m² environ.

Avec les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-sept /dix millièmes (167 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent vingt-huit /dix millièmes (228 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Un appartement n°A16 du plan, situé au premier étage du bâtiment A d'une superficie de 76,88m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 14,88m² environ.

Avec les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent cinquante et un /dix millièmes (251 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les trois cent quarante-six /dix millièmes (346 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente (30) :

Un appartement n°A20 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie de 62,85m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,54m² environ.

Avec les cent sept /dix millièmes (107 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-huit /dix millièmes (288 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente et un (31) :

Un appartement n°A21 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie de 63,14m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 5,96m² environ.

Avec les cent sept /dix millièmes (107 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trois /dix millièmes (203 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-neuf /dix millièmes (289 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente-deux (32) :

Un appartement n°A22 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie de 63,38m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 5,96m² environ.

Avec les cent sept /dix millièmes (107 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-onze /dix millièmes (291 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente-trois (33) :

Un appartement n°A23 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie de 63,03m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,51m² environ.

Avec les cent sept /dix millièmes (107 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent cinq /dix millièmes (205 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-neuf /dix millièmes (289 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Un appartement n°A24 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie de 50,83m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,49m² environ.

Avec les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-huit /dix millièmes (168 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent trente-trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Un appartement n°A25 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie de 50,80m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, salle d'eau avec wc, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,45m² environ.

Avec les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-sept /dix millièmes (167 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent trente-trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente-six (36) :

Un appartement n°A26 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie de 76,88m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 8,70m² environ.

Avec les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante-huit /dix millièmes (248 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les trois cent cinquante-trois /dix millièmes (353 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente-sept (37) :

Un appartement n°A30 du plan, situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie de 62,85m² environ, comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-

cuisine, cellier, salle d'eau avec wc, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,54m² environ.

Avec les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (294 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente-huit (38) :

Un appartement n°A31 du plan, situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie de 63,14m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec wc, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 5,96m² environ.

Avec les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent sept /dix millièmes (207 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (295 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente-neuf (39) :

Un appartement n°A32 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment A d'une superficie de 63,38m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 5,96m² environ.

Avec les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (296 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante (40) :

Un appartement n°A33 du plan, situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie de 63,03m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,51m² environ.

Avec les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent neuf /dix millièmes (209 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (295 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante et un (41) :

Un appartement n°A34 du plan, situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie de 50,83m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,49m² environ.

Avec les quatre-vingt-dix /dix millièmes (90 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent trente-huit /dix millièmes (238 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Un appartement n°A35 du plan, situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie de 50,80m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, salle d'eau avec wc, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,45m² environ.

Avec les quatre-vingt-dix /dix millièmes (90 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent trente-sept /dix millièmes (237 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Un appartement n°A36 du plan, situé au troisième étage du bâtiment A d'une superficie de 76,88m² environ, comprenant entrée avec dégagement, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 8,70m² environ.

Avec les cent trente-trois /dix millièmes (133 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent cinquante-trois /dix millièmes (253 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les trois cent cinquante-neuf /dix millièmes (359 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Un appartement n°A40 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie de 48,20m² environ, comprenant entrée avec placard, séjour, cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 8,25m² environ.

Avec les quatre-vingt-sept /dix millièmes (87 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-sept /dix millièmes (167 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Un appartement n°A41 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie de 62,75m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec wc, deux chambres, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 5,96m² environ.

Avec les cent dix /dix millièmes (110 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quatre-vingt-dix-neuf /dix millièmes (299 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante-six (46) :

Un appartement n°A42 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie de 63,38m² environ comprenant entrée avec dégagement, un séjour-cuisine, un cellier, une salle d'eau avec wc, deux chambres, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 7,16m² environ.

Avec les cent onze /dix millièmes (111 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent douze /dix millièmes (212 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les trois cent deux /dix millièmes (302 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Un appartement n°A43 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie de 63,03m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,50m² environ et un balcon de 7,16m² environ.

Avec les cent onze /dix millièmes (111 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent douze /dix millièmes (212 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les trois cents /dix millièmes (300 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Un appartement n°A44 du plan, au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie de 51,78m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, salle d'eau avec wc, chambre, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 7,49m² environ.

Avec les quatre-vingt-treize /dix millièmes (93 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-dix-sept /dix millièmes (177 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quarante-sept /dix millièmes (247 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Un appartement n°A45 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie de 50,80m² environ, comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, salle d'eau avec wc, chambre, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 7,45m² environ.

Avec les quatre-vingt-onze /dix millièmes (91 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-quatorze /dix millièmes (174 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les deux cent quarante-deux /dix millièmes (242 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante (50) :

Un appartement n°A46 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment A d'une superficie de 76,88m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 8,70m² environ.

Avec les cent trente-cinq /dix millièmes (135 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent cinquante-huit /dix millièmes (258 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les trois cent soixante-six /dix millièmes (366 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Un appartement n°B10 du plan, situé au premier étage du bâtiment B d'une superficie de 69,03m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et un balcon de 4,32m² environ.

Avec les cent treize /dix millièmes (113 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante-seize /dix millièmes (476 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les quatre cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (484 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Un appartement n°B11 du plan, situé au premier étage du bâtiment B d'une superficie de 56,55m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 11,46m² environ.

Avec les quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (98 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent treize /dix millièmes (413 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les trois cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (396 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Un appartement n°B12 du plan, situé au premier étage du bâtiment B d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, balcon de 14,26m² environ.

Avec les cent vingt /dix millièmes (120 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent sept /dix millièmes (507 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les quatre cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (498 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Un appartement n°B13 du plan situé au premier étage du bâtiment B d'une superficie de 77,05m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 14,25m² environ.

Avec les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent cinquante-cinq /dix millièmes (555 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent quarante /dix millièmes (540 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Un appartement n°B14 du plan, situé au premier étage du bâtiment B d'une superficie de 77,31m² environ, comprenant entrée avec dégagement, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 14,33m² environ.

Avec les cent trente-deux /dix millièmes (132 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent cinquante-sept /dix millièmes (557 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent quarante-deux /dix millièmes (542 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Un appartement n°B20 du plan, situé au second étage du bâtiment B d'une superficie de 69,03m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, wWC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 3,24m² environ.

Avec les cent quatorze /dix millièmes (114 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (483 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les quatre cent quatre-vingt-treize /dix millièmes (493 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Un appartement n°B21 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment B d'une superficie de 56,55m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 6,13m² environ.

Avec les quatre-vingt-seize /dix millièmes (96 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent sept /dix millièmes (407 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les quatre cent quatre /dix millièmes (404 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Un appartement n°B22 du plan, situé au second étage du bâtiment B d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres et balcon de 6,13m² environ.

Avec les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (496 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent huit /dix millièmes (508 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Un appartement n°B23 du plan, situé au second étage du bâtiment B d'une superficie de 77,05m² environ, comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,68m² environ.

Avec les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quarante-neuf /dix millièmes (549 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent cinquante et un /dix millièmes (551 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante (60) :

Un appartement n°B24 du plan, situé au second étage du bâtiment B d'une superficie de 77,31m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,68m² environ.

Avec les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent cinquante et un /dix millièmes (551 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent cinquante-trois /dix millièmes (553 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante et un (61) :

Un appartement n°B30 du plan, situé au troisième étage du bâtiment B d'une superficie de 69,03m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 4,32m² environ.

Avec les cent seize /dix millièmes (116 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (492 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent trois /dix millièmes (503 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Un appartement n°B31 du plan, situé au troisième étage du bâtiment B d'une superficie de 56,55m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 6,13m² environ.

Avec les quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (98 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quinze /dix millièmes (415 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les quatre cent douze /dix millièmes (412 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-trois (63) :

Un appartement n°B32 du plan, situé au troisième étage du bâtiment B d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, et balcon de 6,13m² environ.

Avec les cent vingt /dix millièmes (120 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent six /dix millièmes (506 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent dix-huit /dix millièmes (518 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Un appartement n°B33 du plan, situé au troisième étage du bâtiment B d'une superficie de 77,05m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,68m² environ.

Avec les cent trente-deux /dix millièmes (132 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante /dix millièmes (560 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent soixante-deux /dix millièmes (562 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Un appartement n°B34 du plan, situé au troisième étage du bâtiment B d'une superficie de 77,31m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,68m² environ.

Avec les cent trente-trois /dix millièmes (133 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante et un /dix millièmes (561 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent soixante-quatre /dix millièmes (564 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-six (66) :

Un appartement n°B40 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment B d'une superficie de 69,03m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 4,32m² environ.

Avec les cent dix-neuf /dix millièmes (119 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre /dix millièmes (504 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent treize /dix millièmes (513 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-sept (67) :

Un appartement n°B41 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment B d'une superficie de 56,55m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, chambre, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 6,13m² environ.

Avec les quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (98 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent treize /dix millièmes (413 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les quatre cent vingt /dix millièmes (420 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Un appartement n°B42 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment B d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, et balcon de 6,13m² environ.

Avec les cent vingt-deux /dix millièmes (122 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quinze /dix millièmes (515 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les cinq cent vingt-huit /dix millièmes (528 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Un appartement n°B43 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment B d'une superficie de 50,83m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, cellier extérieur de 2,49m² environ et balcon de 7,68m² environ.

Avec les quatre-vingt-onze /dix millièmes (91 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt-six /dix millièmes (386 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les trois cent soixante-dix-huit /dix millièmes (378 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-dix (70) :

Un appartement n°B44 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment B d'une superficie de 85,18m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,49m² environ et terrasse de 17,39m² environ.

Avec les cent cinquante-cinq /dix millièmes (155 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent cinquante-quatre /dix millièmes (654 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six cent trente-trois /dix millièmes (633 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Un appartement n°C10 du plan, situé au premier étage du bâtiment C d'une superficie de 50,83m² environ, comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 5,53m² environ.

Avec les quatre-vingt-cinq /dix millièmes (85 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt-onze /dix millièmes (391 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les trois cent quatre-vingt-six /dix millièmes (386 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-douze (72) :

Un appartement n°C11 du plan, situé au premier étage du bâtiment C d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, et un balcon de 5,53m² environ.

Avec les cent quinze /dix millièmes (115 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent vingt-sept /dix millièmes (527 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les cinq cent quarante /dix millièmes (540 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-treize (73) :

Un appartement n°C12 du plan, situé au premier étage du bâtiment C d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² et balcon de 5,53m² environ.

Avec les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trente-sept /dix millièmes (537 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les cinq cent quarante /dix millièmes (540 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

Un appartement n°C13 du plan, situé au premier étage du bâtiment C d'une superficie de 63,46m² environ, comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² et un balcon de 4,93m² environ.

Avec les cent quatre /dix millièmes (104 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingts /dix millièmes (480 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les quatre cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (482 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Un appartement n°C14 du plan, situé au premier étage du bâtiment C d'une superficie de 63,36m² environ, comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,68m² environ.

Avec les cent six /dix millièmes (106 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-sept /dix millièmes (487 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les quatre cent quatre-vingt-un /dix millièmes (481 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-seize (76) :

Un appartement n°C20 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment C d'une superficie de 50,83m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 5,97m² environ.

Avec les quatre-vingt-sept /dix millièmes (87 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cents /dix millièmes (400 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les trois cent quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (394 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Un appartement n°C21 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment C d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, et balcon de 5,97m² environ.

Avec les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trente-neuf /dix millièmes (539 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les cinq cent cinquante /dix millièmes (550 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

Un appartement n°C22 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment C d'une superficie de 71,09m² environ, comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² et balcon de 5,96m² environ.

Avec les cent dix-neuf /dix millièmes (119 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quarante-neuf /dix millièmes (549 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les cinq cent cinquante /dix millièmes (550 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

Un appartement n°C23 du plan, situé au troisième étage du bâtiment C d'une superficie de 63,46m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² et balcon de 5,97m² environ.

Avec les cent sept /dix millièmes (107 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-treize /dix millièmes (493 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les quatre cent quatre-vingt-onze /dix millièmes (491 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingts (80) :

Un appartement n°C24 du plan, situé au deuxième étage du bâtiment C d'une superficie de 63,36m² environ, comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau avec WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 7,68m² environ.

Avec les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (497 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les quatre cent quatre-vingt-onze /dix millièmes (491 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

Un appartement n°C30 du plan, situé au troisième étage du bâtiment C d'une superficie de 50,83m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, salle d'eau avec wc, chambre, d'une superficie de 50,83m² environ, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 5,97m² environ.

Avec les quatre-vingt-neuf /dix millièmes (89 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent huit /dix millièmes (408 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les quatre cent un /dix millièmes (401 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

Un appartement n°C31 du plan, situé au troisième étage du bâtiment C d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres et balcon de 5,97m² environ.

Avec les cent dix-neuf /dix millièmes (119 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent cinquante /dix millièmes (550 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les cinq cent soixante et un /dix millièmes (561 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

Un appartement n°C32 du plan, situé au troisième étage du bâtiment C d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres, cellier extérieur de 2,61m² et balcon de 5,97m² environ.

Avec les cent vingt-deux /dix millièmes (122 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante /dix millièmes (560 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les cinq cent soixante et un /dix millièmes (561 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Un appartement n°C33 du plan, situé au troisième étage du bâtiment C d'une superficie de 50,31m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,61m² environ et balcon de 6,04m² environ.

Avec les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre /dix millièmes (404 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les trois cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (397 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Un appartement n°C34 du plan, situé au troisième étage du bâtiment C d'une superficie de 76,32m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, wc, trois chambres, cellier extérieur de 2,61m² et balcon de 7,68m² environ.

Avec les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent quatre /dix millièmes (604 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les six cent trois /dix millièmes (603 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Un appartement n°C40 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment C d'une superficie de 50,83m² environ, comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 5,97m² environ.

Avec les quatre-vingt-dix /dix millièmes (90 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent seize /dix millièmes (416 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les quatre cent neuf /dix millièmes (409 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Un appartement n°C41 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment C d'une superficie de 71,09m² environ comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, deux chambres et balcon de 5,97m² environ.

Avec les cent vingt-deux /dix millièmes (122 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante et un /dix millièmes (561 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les cinq cent soixante-douze /dix millièmes (572 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Un appartement n°C42 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment C d'une superficie de 71,09m² environ, comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, wc, deux chambres, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 5,96m² environ.

Avec les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante-dix /dix millièmes (570 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les cinq cent soixante-douze /dix millièmes (572 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Un appartement n°C43 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment C d'une superficie de 50,31m² environ comprenant entrée avec dégagement, séjour-cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 5,97m² environ.

Avec les quatre-vingt-neuf /dix millièmes (89 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent douze /dix millièmes (412 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les quatre cent cinq /dix millièmes (405 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :

Un appartement n°C42 du plan, situé au quatrième étage du bâtiment C d'une superficie de 76,32m² environ, comprenant entrée avec dégagement et placard, séjour, cuisine, cellier, salle d'eau, WC, trois chambres, cellier extérieur de 2,50m² environ et balcon de 7,68m² environ.

Avec les cent trente-quatre /dix millièmes (134 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent quinze /dix millièmes (615 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les six cent quatorze /dix millièmes (614 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P1 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P2 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P3 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P4 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P5 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P6 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-sept (97) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P7 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-huit (98) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P8 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-neuf (99) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P9 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent (100) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P11 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent un (101) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P12 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P13 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trois (103) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P15 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre (104) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P16 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinq (105) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P17 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent six (106) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P18 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent sept (107) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P19 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent huit (108) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P21 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent neuf (109) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P22 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix (110) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P23 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P24 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P25 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P26 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P27 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quinze (115) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P28 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent seize (116) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P29 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-sept (117) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P30 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P32 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-neuf (119) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P33 du plan
Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt (120) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P34 du plan
Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P35 du plan
Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-deux (122) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P36 du plan
Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-trois (123) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P37 du plan
Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-quatre (124) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P38 du plan
Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-cinq (125) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P39 du plan
Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-six (126) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P40 du plan
Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-sept (127) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P41 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-huit (128) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P42 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-neuf (129) :

Deux emplacements de stationnement commandés portant les numéros P43 et P 44 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente (130) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P45 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente et un (131) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P46 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-deux (132) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P47 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-trois (133) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P48 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-quatre (134) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P50 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-cinq (135) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P51 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-six (136) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P52 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-sept (137) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P53 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-huit (138) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P54 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-neuf (139) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P55 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante (140) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P56 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante et un (141) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P57 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-deux (142) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P58 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-trois (143) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P60 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-quatre (144) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P61 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-cinq (145) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P62 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-six (146) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P63 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-sept (147) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P64 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-huit (148) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P65 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-neuf (149) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P67 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante (150) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P68 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante et un (151) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P69 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-deux (152) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P70 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-trois (153) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P71 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-quatre (154) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P72 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-cinq (155) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P73 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-six (156) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P74 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-sept (157) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P75 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-huit (158) :

Deux emplacements de stationnement commandés portant les numéro P76 et P77 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-neuf (159) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P79 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante (160) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro P80 du plan

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-parts générales
1	RDC	Un local d'activité	173 / 10000
2	RDC	Un local d'activité	205 / 10000
3	RDC	Un local d'activité	332 / 10000
4	RDC	Un local d'activité	118 / 10000
5	RDC	Un local d'activité	397 / 10000
6	RDC	Un local d'activité	222 / 10000
7	RDC	Un local d'activité	18 / 10000
8	1	Un appartement	51 / 10000
9	1	Un appartement	49 / 10000
10	1	Un appartement	50 / 10000
11	1	Un appartement	66 / 10000
12	2	Un appartement	52 / 10000
13	2	Un appartement	49 / 10000
14	2	Un appartement	50 / 10000
15	2	Un appartement	61 / 10000
16	3	Un appartement	53 / 10000
17	3	Un appartement	50 / 10000
18	3	Un appartement	52 / 10000
19	3	Un appartement	62 / 10000
20	4	Un appartement	57 / 10000
21	4	Un appartement	53 / 10000
22	4	Un appartement	57 / 10000
23	1	Un appartement	106 / 10000
24	1	Un appartement	110 / 10000
25	1	Un appartement	110 / 10000
26	1	Un appartement	107 / 10000
27	1	Un appartement	88 / 10000
28	1	Un appartement	88 / 10000

29	1	Un appartement	131 / 10000
30	2	Un appartement	107 / 10000
31	2	Un appartement	107 / 10000
32	2	Un appartement	107 / 10000
33	2	Un appartement	107 / 10000
34	2	Un appartement	88 / 10000
35	2	Un appartement	88 / 10000
36	2	Un appartement	130 / 10000
37	3	Un appartement	109 / 10000
38	3	Un appartement	109 / 10000
39	3	Un appartement	109 / 10000
40	3	Un appartement	109 / 10000
41	3	Un appartement	90 / 10000
42	3	Un appartement	90 / 10000
43	3	Un appartement	133 / 10000
44	4	Un appartement	87 / 10000
45	4	Un appartement	110 / 10000
46	4	Un appartement	111 / 10000
47	4	Un appartement	111 / 10000
48	4	Un appartement	93 / 10000
49	4	Un appartement	91 / 10000
50	4	Un appartement	135 / 10000
51	1	Un appartement	113 / 10000
52	1	Un appartement	98 / 10000
53	1	Un appartement	120 / 10000
54	1	Un appartement	131 / 10000
55	1	Un appartement	132 / 10000
56	2	Un appartement	114 / 10000
57	2	Un appartement	96 / 10000
58	2	Un appartement	117 / 10000
59	2	Un appartement	130 / 10000
60	2	Un appartement	130 / 10000
61	3	Un appartement	116 / 10000
62	3	Un appartement	98 / 10000
63	3	Un appartement	120 / 10000
64	3	Un appartement	132 / 10000
65	3	Un appartement	133 / 10000
66	4	Un appartement	119 / 10000
67	4	Un appartement	98 / 10000
68	4	Un appartement	122 / 10000
69	4	Un appartement	91 / 10000
70	4	Un appartement	155 / 10000
71	1	Un appartement	85 / 10000
72	1	Un appartement	115 / 10000
73	1	Un appartement	117 / 10000
74	1	Un appartement	104 / 10000
75	1	Un appartement	106 / 10000
76	2	Un appartement	87 / 10000
77	2	Un appartement	117 / 10000
78	2	Un appartement	119 / 10000
79	2	Un appartement	107 / 10000
80	2	Un appartement	108 / 10000

81	3	Un appartement	89 / 10000
82	3	Un appartement	119 / 10000
83	3	Un appartement	122 / 10000
84	3	Un appartement	88 / 10000
85	3	Un appartement	131 / 10000
86	4	Un appartement	90 / 10000
87	4	Un appartement	122 / 10000
88	4	Un appartement	124 / 10000
89	4	Un appartement	89 / 10000
90	4	Un appartement	134 / 10000
91	RDC	Un stationnement	2 / 10000
92	RDC	Un stationnement	2 / 10000
93	RDC	Un stationnement	2 / 10000
94	RDC	Un stationnement	2 / 10000
95	RDC	Un stationnement	4 / 10000
96	RDC	Un stationnement	4 / 10000
97	RDC	Un stationnement	4 / 10000
98	RDC	Un stationnement	4 / 10000
99	RDC	Un stationnement	4 / 10000
100	RDC	Un stationnement	2 / 10000
101	RDC	Un stationnement	2 / 10000
102	RDC	Un stationnement	2 / 10000
103	RDC	Un stationnement	4 / 10000
104	RDC	Un stationnement	4 / 10000
105	RDC	Un stationnement	4 / 10000
106	RDC	Un stationnement	4 / 10000
107	RDC	Un stationnement	4 / 10000
108	RDC	Un stationnement	4 / 10000
109	RDC	Un stationnement	4 / 10000
110	RDC	Un stationnement	4 / 10000
111	RDC	Un stationnement	4 / 10000
112	RDC	Un stationnement	4 / 10000
113	RDC	Un stationnement	4 / 10000
114	RDC	Un stationnement	4 / 10000
115	RDC	Un stationnement	4 / 10000
116	RDC	Un stationnement	4 / 10000
117	RDC	Un stationnement	4 / 10000
118	RDC	Un stationnement	4 / 10000
119	RDC	Un stationnement	2 / 10000
120	RDC	Un stationnement	2 / 10000
121	RDC	Un stationnement	2 / 10000
122	RDC	Un stationnement	2 / 10000
123	RDC	Un stationnement	2 / 10000
124	RDC	Un stationnement	2 / 10000
125	RDC	Un stationnement	2 / 10000
126	RDC	Un stationnement	2 / 10000
127	RDC	Un stationnement	2 / 10000
128	RDC	Un stationnement	2 / 10000
129	RDC	Un stationnement	4 / 10000
130	RDC	Un stationnement	4 / 10000
131	RDC	Un stationnement	4 / 10000
132	RDC	Un stationnement	4 / 10000

133	RDC	Un stationnement	4 / 10000
134	RDC	Un stationnement	4 / 10000
135	RDC	Un stationnement	4 / 10000
136	RDC	Un stationnement	4 / 10000
137	RDC	Un stationnement	4 / 10000
138	RDC	Un stationnement	4 / 10000
139	RDC	Un stationnement	4 / 10000
140	RDC	Un stationnement	4 / 10000
141	RDC	Un stationnement	4 / 10000
142	RDC	Un stationnement	4 / 10000
143	RDC	Un stationnement	4 / 10000
144	RDC	Un stationnement	4 / 10000
145	RDC	Un stationnement	4 / 10000
146	RDC	Un stationnement	4 / 10000
147	RDC	Un stationnement	4 / 10000
148	RDC	Un stationnement	4 / 10000
149	RDC	Un stationnement	2 / 10000
150	RDC	Un stationnement	2 / 10000
151	RDC	Un stationnement	2 / 10000
152	RDC	Un stationnement	2 / 10000
153	RDC	Un stationnement	2 / 10000
154	RDC	Un stationnement	2 / 10000
155	RDC	Un stationnement	2 / 10000
156	RDC	Un stationnement	2 / 10000
157	RDC	Un stationnement	2 / 10000
158	RDC	Un stationnement	4 / 10000
159	RDC	Un stationnement	2 / 10000
160	RDC	Un stationnement	2 / 10000

EFFET RELATIF

Tous les lots n'ont pas les mêmes origines savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE le 9 novembre 2016 en cours de publication au service de la publicité foncière de MARENNES.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'ENSEMBLE

IMMOBILIER, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les combles.
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.
- Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements et leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe,

les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat du bâtiment ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sont destinés à usage mixte : habitation et professionnel à l'exception des rez-de-chaussée réservés exclusivement à usage de bureau ou à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

L'installation de groupe froid et, plus généralement, d'éléments d'équipement nécessaires à des activités professionnelles et/ou commerciales, sur la façade arrière du bâtiment et dans le respect de la réglementation acoustique et olfactive, hormis sur la façade arrière du lot numéro 1 à usage professionnel, est autorisée.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement pouvant exister sont destinés aux voitures de tourisme et camionnettes attachées aux activités exercées, il est interdit d'y remiser

des caravanes ou véhicules similaires, ou des matériaux ou marchandises. Leur transformation en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

3° - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4° - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

Par ailleurs, les occupants des locaux à usage commercial ou artisanal de l'ENSEMBLE IMMOBILIER pourront placer des enseignes dans la mesure des

autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie des bâtiments, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) *La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;*

c) *Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;*

d) *La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.*

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7° - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Aucun des bâtiments ne comprend des jardins privatifs.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles

électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

D/ - Les propriétaires des locaux situés en rez-de-chaussée, auront la possibilité, s'ils le souhaitent, pour les besoins de leur activité, d'installer blocs climatisations ou groupes froids sur la façade arrière du bâtiment à l'endroit qu'indiquera l'architecte du programme.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1° - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2° - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

3° - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4° de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'IMMEUBLE, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4° - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation, associatifs et professionnels d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5° de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5° - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1° - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur bâtiment et l'ENSEMBLE

IMMOBILIER, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1°/ -DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier en fonction des tantièmes attribués à chaque lot. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble immobilier, les frais d'entretien et de réfection des réseaux de distribution d'énergie quelle qu'elle soit, des réseaux d'égout et d'assainissement, à l'exclusion des raccordements et canalisations particulières à chacun des bâtiments.

b) Toutes les charges d'entretien et de réparation d'éléments de gros-oeuvre et de second oeuvre, des parties communes générales telles que définies ci-dessus, y compris les frais de reconstruction.

c) Les frais d'entretien et de réfection des voies d'accès, des passages, allées et dégagements de circulation.

d) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du conseil syndical et du syndicat des copropriétaires,
- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier.

2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les millièmes de charges générales.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CERTAINS DES COPROPRIETAIRES

A - CHARGES AFFERENTES A CHAQUE BATIMENT

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes à chaque bâtiment comprennent :

- a)** Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des canalisations, gaines, conduites, branchements, constituant des charges communes spéciales à chaque bâtiment telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- b)** Les frais de ravalement des façades, de nettoyage, de peinture des extérieurs, des fenêtres, de leurs fermetures et, s'il en existe, des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot privatif.
- c)** Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des entrées, dégagements et locaux communs de chaque bâtiment.
- d)** Les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment tels que les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment. La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment d'électricité, d'eau etc...Les primes d'assurances particulières s'il y a lieu. Et généralement les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments.

2°/ -REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties bâtiment par bâtiment entre les copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier, au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots dans chaque bâtiment.

La répartition des charges relatives à l'avent du bâtiment A s'effectuera entre les propriétaires du lot n° 5 et 6, chacun pour moitié.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

TABLEAU BATIMENT A

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quotes-parts bâtiment A
1	RDC	Un local d'activité	332 / 10000
2	RDC	Un local d'activité	392 / 10000
3	RDC	Un local d'activité	633 / 10000
4	RDC	Un local d'activité	225 / 10000
5	RDC	Un local d'activité	759 / 10000
6	RDC	Un local d'activité	424 / 10000
7	RDC	Un local d'activité	35 / 10000
8	1	Un appartement	97 / 10000
9	1	Un appartement	93 / 10000
10	1	Un appartement	95 / 10000
11	1	Un appartement	126 / 10000
12	2	Un appartement	100 / 10000
13	2	Un appartement	94 / 10000
14	2	Un appartement	96 / 10000
15	2	Un appartement	117 / 10000
16	3	Un appartement	102 / 10000
17	3	Un appartement	96 / 10000
18	3	Un appartement	100 / 10000
19	3	Un appartement	118 / 10000
20	4	Un appartement	109 / 10000
21	4	Un appartement	100 / 10000
22	4	Un appartement	109 / 10000
23	1	Un appartement	203 / 10000
24	1	Un appartement	210 / 10000
25	1	Un appartement	210 / 10000
26	1	Un appartement	204 / 10000
27	1	Un appartement	167 / 10000
28	1	Un appartement	167 / 10000
29	1	Un appartement	251 / 10000
30	2	Un appartement	204 / 10000
31	2	Un appartement	203 / 10000
32	2	Un appartement	204 / 10000
33	2	Un appartement	205 / 10000
34	2	Un appartement	168 / 10000
35	2	Un appartement	167 / 10000
36	2	Un appartement	248 / 10000
37	3	Un appartement	208 / 10000

38	3	Un appartement	207 / 10000
39	3	Un appartement	208 / 10000
40	3	Un appartement	209 / 10000
41	3	Un appartement	171 / 10000
42	3	Un appartement	171 / 10000
43	3	Un appartement	253 / 10000
44	4	Un appartement	167 / 10000
45	4	Un appartement	210 / 10000
46	4	Un appartement	212 / 10000
47	4	Un appartement	212 / 10000
48	4	Un appartement	177 / 10000
49	4	Un appartement	174 / 10000
50	4	Un appartement	258 / 10000

TABLEAU BATIMENT B

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quotes-parts bâtiment B
51	1	Un appartement	476 / 10000
52	1	Un appartement	413 / 10000
53	1	Un appartement	507 / 10000
54	1	Un appartement	555 / 10000
55	1	Un appartement	557 / 10000
56	2	Un appartement	483 / 10000
57	2	Un appartement	407 / 10000
58	2	Un appartement	496 / 10000
59	2	Un appartement	549 / 10000
60	2	Un appartement	551 / 10000
61	3	Un appartement	492 / 10000
62	3	Un appartement	415 / 10000
63	3	Un appartement	506 / 10000
64	3	Un appartement	560 / 10000
65	3	Un appartement	561 / 10000
66	4	Un appartement	504 / 10000
67	4	Un appartement	413 / 10000
68	4	Un appartement	515 / 10000
69	4	Un appartement	386 / 10000
70	4	Un appartement	654 / 10000

TABLEAU BATIMENT C

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quotes-parts bâtiment C
71	1	Un appartement	391 / 10000
72	1	Un appartement	527 / 10000
73	1	Un appartement	537 / 10000
74	1	Un appartement	480 / 10000
75	1	Un appartement	487 / 10000
76	2	Un appartement	400 / 10000
77	2	Un appartement	539 / 10000
78	2	Un appartement	549 / 10000
79	2	Un appartement	493 / 10000

80	2	Un appartement	497 / 10000
81	3	Un appartement	408 / 10000
82	3	Un appartement	550 / 10000
83	3	Un appartement	560 / 10000
84	3	Un appartement	404 / 10000
85	3	Un appartement	604 / 10000
86	4	Un appartement	416 / 10000
87	4	Un appartement	561 / 10000
88	4	Un appartement	570 / 10000
89	4	Un appartement	412 / 10000
90	4	Un appartement	615 / 10000

B - CHARGES SPECIALES A L'ASCENSEUR, ESCALIER ET COURSIVE DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour la cage d'ascenseur :

- a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.
- b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.
- c) le coût du contrôle technique périodique.
- d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

II - Pour l'ascenseur :

- a) les frais de fonctionnement,
- b) le coût du contrôle technique,
- c) le coût de la mise en conformité,
- d) la mise en place d'un dispositif de sécurité,
- e) le coût de l'assurance.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

III - Pour l'escalier et coursive :

Le remplacement des tapis d'escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires) et l'entretien ménager des escaliers et coursives

2° - REPARTITION

Il est établi ci-dessous un compte particulier par bâtiment des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires du bâtiment intéressé. Etant observé que la répartition des charges est faite suivant le critère de l'utilité, l'ascenseur desservant le rez-de-chaussée ainsi que l'ensemble des étages.

TABLEAU ASCENSEUR BATIMENT A

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quotes-parts ascenseur
8	1	Un appartement	135 / 10000
9	1	Un appartement	132 / 10000
10	1	Un appartement	133 / 10000
11	1	Un appartement	140 / 10000
12	2	Un appartement	138 / 10000
13	2	Un appartement	135 / 10000
14	2	Un appartement	135 / 10000
15	2	Un appartement	145 / 10000
16	3	Un appartement	141 / 10000
17	3	Un appartement	137 / 10000
18	3	Un appartement	138 / 10000
19	3	Un appartement	146 / 10000
20	4	Un appartement	144 / 10000
21	4	Un appartement	139 / 10000
22	4	Un appartement	149 / 10000
23	1	Un appartement	283 / 10000
24	1	Un appartement	284 / 10000
25	1	Un appartement	285 / 10000
26	1	Un appartement	283 / 10000
27	1	Un appartement	228 / 10000
28	1	Un appartement	228 / 10000
29	1	Un appartement	346 / 10000
30	2	Un appartement	288 / 10000
31	2	Un appartement	289 / 10000
32	2	Un appartement	291 / 10000
33	2	Un appartement	289 / 10000
34	2	Un appartement	233 / 10000
35	2	Un appartement	233 / 10000
36	2	Un appartement	353 / 10000
37	3	Un appartement	294 / 10000
38	3	Un appartement	295 / 10000
39	3	Un appartement	296 / 10000
40	3	Un appartement	295 / 10000
41	3	Un appartement	238 / 10000
42	3	Un appartement	237 / 10000
43	3	Un appartement	359 / 10000
44	4	Un appartement	230 / 10000
45	4	Un appartement	299 / 10000
46	4	Un appartement	302 / 10000
47	4	Un appartement	300 / 10000
48	4	Un appartement	247 / 10000
49	4	Un appartement	242 / 10000
50	4	Un appartement	366 / 10000

TABLEAU ASCENSEUR BATIMENT B

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quotes-parts ascenseur
-------------	-------	---------------	------------------------

51	1	Un appartement	484 / 10000
52	1	Un appartement	396 / 10000
53	1	Un appartement	498 / 10000
54	1	Un appartement	540 / 10000
55	1	Un appartement	542 / 10000
56	2	Un appartement	493 / 10000
57	2	Un appartement	404 / 10000
58	2	Un appartement	508 / 10000
59	2	Un appartement	551 / 10000
60	2	Un appartement	553 / 10000
61	3	Un appartement	503 / 10000
62	3	Un appartement	412 / 10000
63	3	Un appartement	518 / 10000
64	3	Un appartement	562 / 10000
65	3	Un appartement	564 / 10000
66	4	Un appartement	513 / 10000
67	4	Un appartement	420 / 10000
68	4	Un appartement	528 / 10000
69	4	Un appartement	378 / 10000
70	4	Un appartement	633 / 10000

TABLEAU ASCENSEUR BATIMENT C

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quotes-parts ascenseur
71	1	Un appartement	386 / 10000
72	1	Un appartement	540 / 10000
73	1	Un appartement	540 / 10000
74	1	Un appartement	482 / 10000
75	1	Un appartement	481 / 10000
76	2	Un appartement	394 / 10000
77	2	Un appartement	550 / 10000
78	2	Un appartement	550 / 10000
79	2	Un appartement	491 / 10000
80	2	Un appartement	491 / 10000
81	3	Un appartement	401 / 10000
82	3	Un appartement	561 / 10000
83	3	Un appartement	561 / 10000
84	3	Un appartement	397 / 10000
85	3	Un appartement	603 / 10000
86	4	Un appartement	409 / 10000
87	4	Un appartement	572 / 10000
88	4	Un appartement	572 / 10000
89	4	Un appartement	405 / 10000
90	4	Un appartement	614 / 10000

C - CHARGES SPECIALES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies lots ou rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie communes, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, systèmes de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

Il est établi ci-dessous des présentes un compte particulier par bâtiment des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments et lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans leurs bâtiments respectifs.

CHARGES EN 224EMES

91	RDC	Un stationnement	2
92	RDC	Un stationnement	2
93	RDC	Un stationnement	2
94	RDC	Un stationnement	2
95	RDC	Un stationnement	4
96	RDC	Un stationnement	4
97	RDC	Un stationnement	2
98	RDC	Un stationnement	4
99	RDC	Un stationnement	4
100	RDC	Un stationnement	2
101	RDC	Un stationnement	2
102	RDC	Un stationnement	2
103	RDC	Un stationnement	4
104	RDC	Un stationnement	4
105	RDC	Un stationnement	4
106	RDC	Un stationnement	4
107	RDC	Un stationnement	4
108	RDC	Un stationnement	4
109	RDC	Un stationnement	4
110	RDC	Un stationnement	4
111	RDC	Un stationnement	4
112	RDC	Un stationnement	4
113	RDC	Un stationnement	4
114	RDC	Un stationnement	4
115	RDC	Un stationnement	4
116	RDC	Un stationnement	4
117	RDC	Un stationnement	4
118	RDC	Un stationnement	4
119	RDC	Un stationnement	2
120	RDC	Un stationnement	2
121	RDC	Un stationnement	2

122	RDC	Un stationnement	2
123	RDC	Un stationnement	2
124	RDC	Un stationnement	2
125	RDC	Un stationnement	2
126	RDC	Un stationnement	2
127	RDC	Un stationnement	2
128	RDC	Un stationnement	2
129	RDC	Un stationnement	4
130	RDC	Un stationnement	4
131	RDC	Un stationnement	4
132	RDC	Un stationnement	4
133	RDC	Un stationnement	4
134	RDC	Un stationnement	4
135	RDC	Un stationnement	4
136	RDC	Un stationnement	4
137	RDC	Un stationnement	4
138	RDC	Un stationnement	4
139	RDC	Un stationnement	4
140	RDC	Un stationnement	4
141	RDC	Un stationnement	4
142	RDC	Un stationnement	4
143	RDC	Un stationnement	4
144	RDC	Un stationnement	4
145	RDC	Un stationnement	4
146	RDC	Un stationnement	4
147	RDC	Un stationnement	4
148	RDC	Un stationnement	4
149	RDC	Un stationnement	2
150	RDC	Un stationnement	2
151	RDC	Un stationnement	2
152	RDC	Un stationnement	2
153	RDC	Un stationnement	2
154	RDC	Un stationnement	2
155	RDC	Un stationnement	2
156	RDC	Un stationnement	2
157	RDC	Un stationnement	2
158	RDC	Un stationnement	4
159	RDC	Un stationnement	2
160	RDC	Un stationnement	2

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

<p>CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS</p>
--

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.

b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.

b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.

c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

2° -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3° -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances des syndicats effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndic. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »

4° -MUTATION PAR DECES

. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au **I.** de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le président de l'association syndicale secondaire dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires

de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 mars 1967.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé **LES EXPLORATEURS**.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le premier bâtiment l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4° - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DROIT DE VOTE

Le syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties du bâtiment et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant un bâtiment se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires s'il s'agit du conseil syndical principal soit au moins le quart des voix des copropriétaires d'un bâtiment s'il s'agit du conseil syndical secondaire, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article 1369-8 du Code Civil. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou des majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4° - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs du bâtiment, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/- DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du bâtiment.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires du bâtiment même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965 et 41 du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale du syndicat déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention six mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de

nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

IV. - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

V. - Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en

informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale des ayants votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières,

passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26. L'unanimité est requise s'il y a changement de destination.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité.

Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de MARENNES, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement 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 faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

- les offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Lanig DAOULAS, Delphine LEBOSSÉ-FAYE, Edith GIRARDEAU et Benjamin CHAVIGNIER Notaires associés à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 12, place de Verdun. Téléphone : 05.46.00.42.50 Télécopie : 05.46.34.25.00 Courriel : office.ldl@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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.

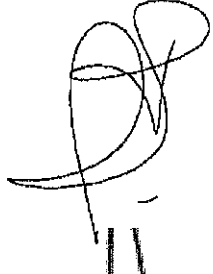
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.


DONT ACTE sans renvoi

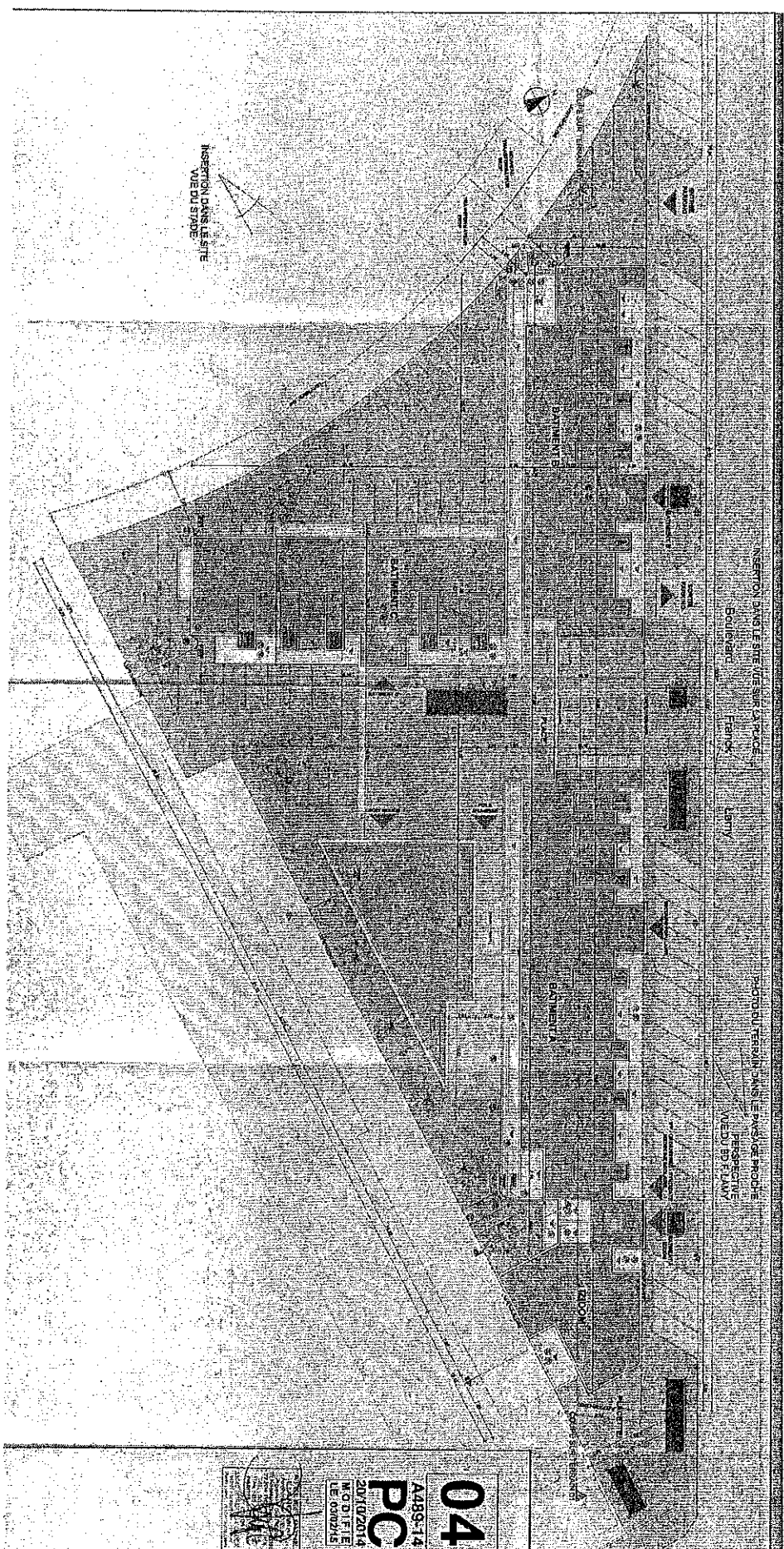
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Mme AMBLARD-HIBON Stéphanie représentant de la société dénommée LE FOYER a signé</p> <p>à LA ROCHELLE CEDEX le 15 juin 2017</p>	
---	---

<p>et le notaire Me DAOULAS LANIG a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE QUINZE JUIN</p>	
---	--



INSERTION DANS LE SITE
VUE DU STADE

INSERTION DANS LE SITE VUE SUR LA PLACE
Boulevard
Eglise
L'Église

PHOTO DU TERRAIN DANS L'ESPACE PRODUIT
PERSPECTIVE
VUE DU STADE

PHOTO DU TERRAIN DANS L'ESPACE CONTAIN
INSERTION
DANS LE SITE
VUE DU STADE

04
A489-14

PC
MODIFIÉ
LE 06/02/14



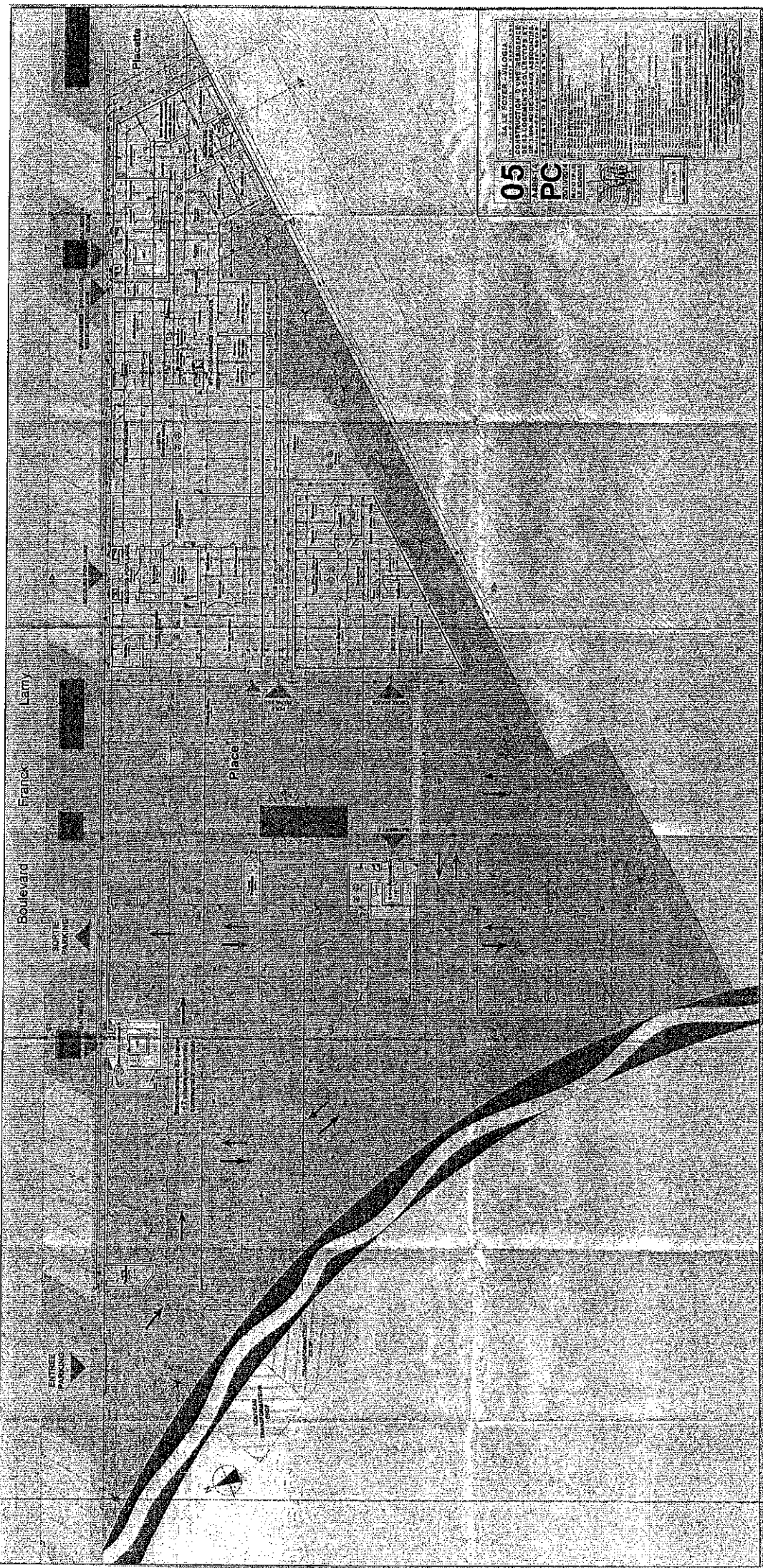
SA LE FOYER - VILOGIA

CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE
DE 33 LOGEMENTS COLLECTIFS ET
DE 1 900 M² DE LOCALS ASSOCIATIFS
RUE D'ARNAUD, FRESAY, L'ÉVRY, 77280 - SEVYAN

P E R M I S D E C O N S T R U I R E

1. L'ÉTAT DE DROIT
2. L'ÉTAT DE L'ÉQUIPEMENT
3. L'ÉTAT DE LA VÉGÉTATION
4. L'ÉTAT DES RÉSEAUX
5. L'ÉTAT DES PROPRIÉTÉS VOISINES
6. L'ÉTAT DES TRAVAUX EN COURS
7. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
8. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
9. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
10. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
11. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
12. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
13. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
14. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
15. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
16. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
17. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
18. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
19. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
20. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
21. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
22. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
23. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
24. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
25. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
26. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
27. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
28. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
29. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
30. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
31. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
32. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
33. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
34. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
35. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
36. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
37. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
38. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
39. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
40. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
41. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
42. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
43. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
44. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
45. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
46. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
47. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
48. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
49. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
50. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
51. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
52. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
53. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
54. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
55. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
56. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
57. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
58. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
59. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
60. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
61. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
62. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
63. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
64. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
65. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
66. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
67. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
68. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
69. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
70. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
71. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
72. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
73. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
74. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
75. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
76. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
77. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
78. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
79. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
80. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
81. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
82. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
83. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
84. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
85. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
86. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
87. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
88. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
89. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
90. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
91. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
92. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
93. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
94. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
95. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
96. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
97. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
98. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
99. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER
100. L'ÉTAT DES TRAVAUX À RÉALISER

MAIRIE DE SEVYAN - 77280 SEVYAN - FRANCE
TÉLÉPHONE : 03 70 00 00 00
FAX : 03 70 00 00 00
E-MAIL : sevyan@sevyan.fr



SALE FORFEIT VOLONTAIRE
CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE
DE 100 LOGEMENTS ASSOCIÉS
DE 1000 M² DE SUPERFICIE
DE 1000 M² DE SUPERFICIE
DE 1000 M² DE SUPERFICIE

05

PC

1000

1000

1000

1000

1000

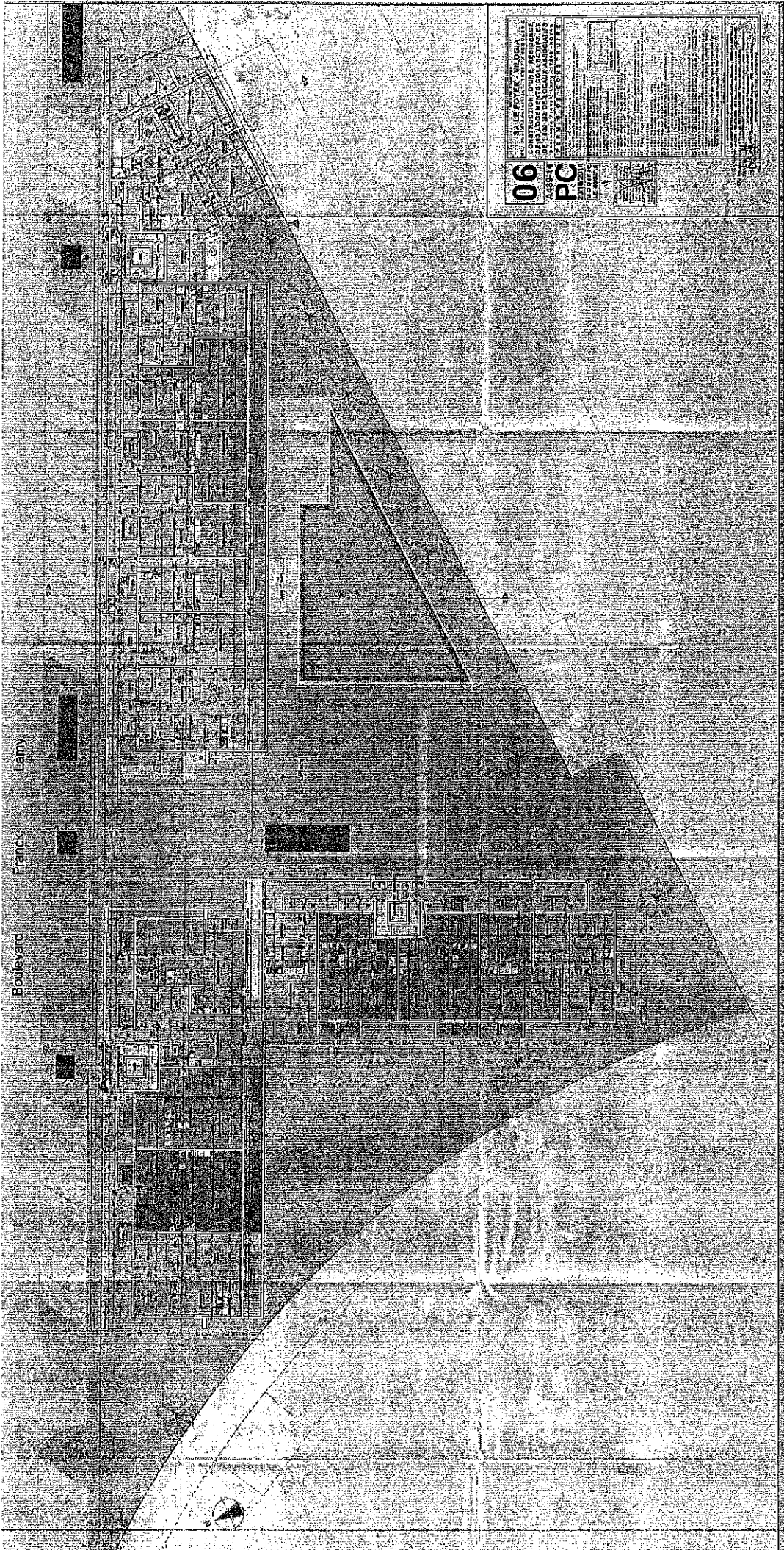
1000

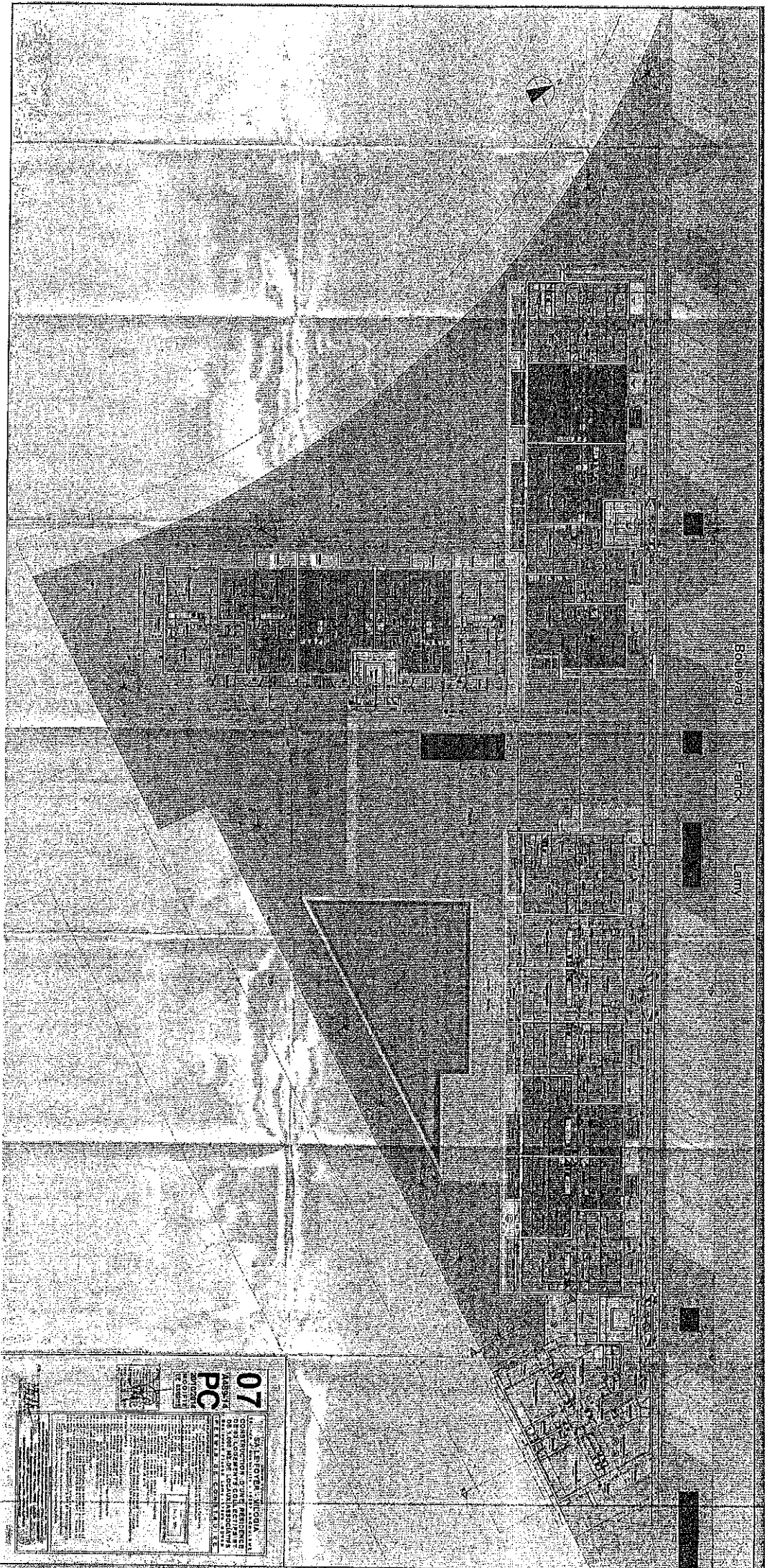
Boulevard Franck Lamy

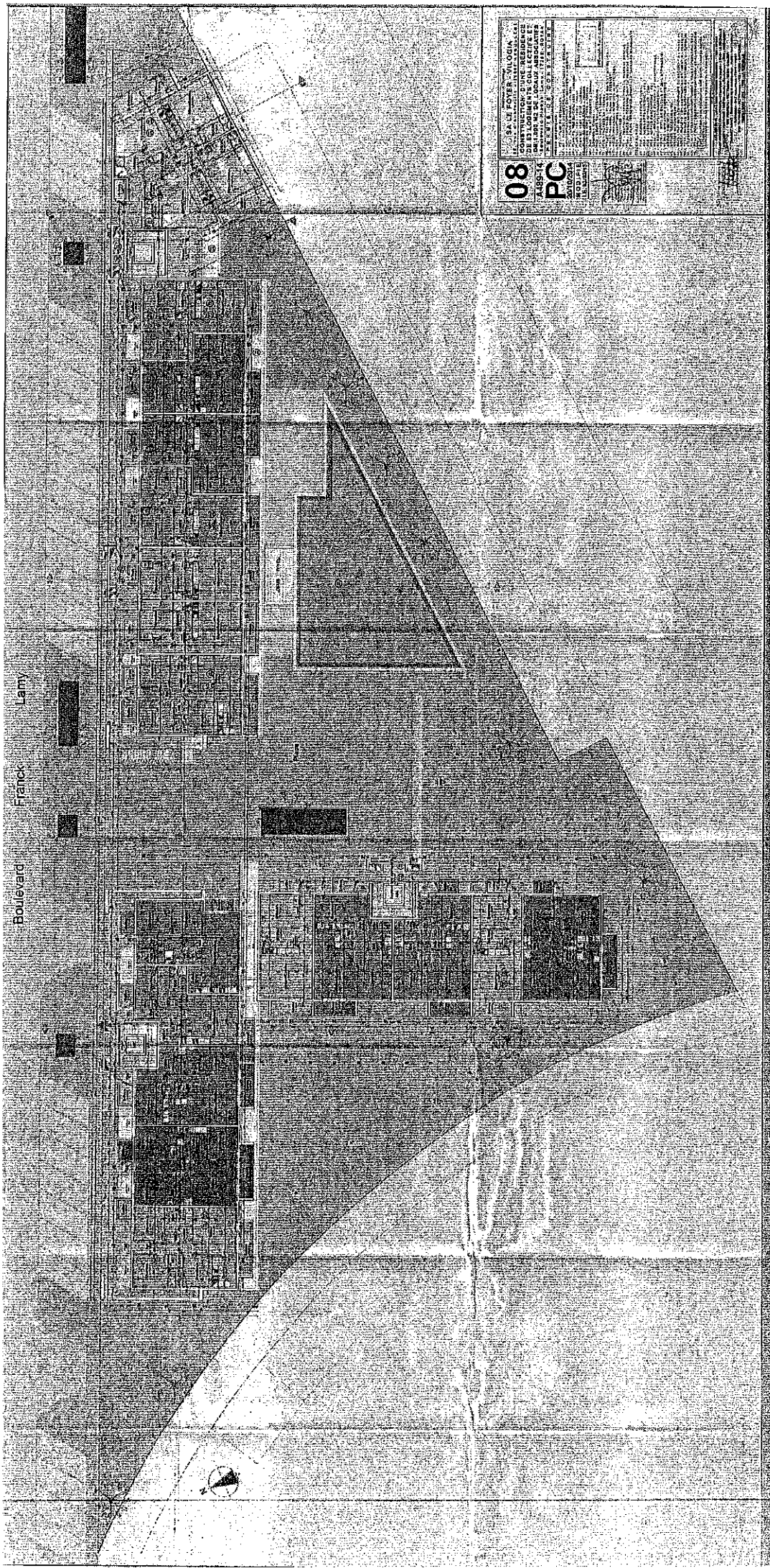
06

PC

CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE
DE 100 LOGEMENTS ASSOCIÉS
ET D'UN CENTRE COMMERCIAL
ET DE SERVICES



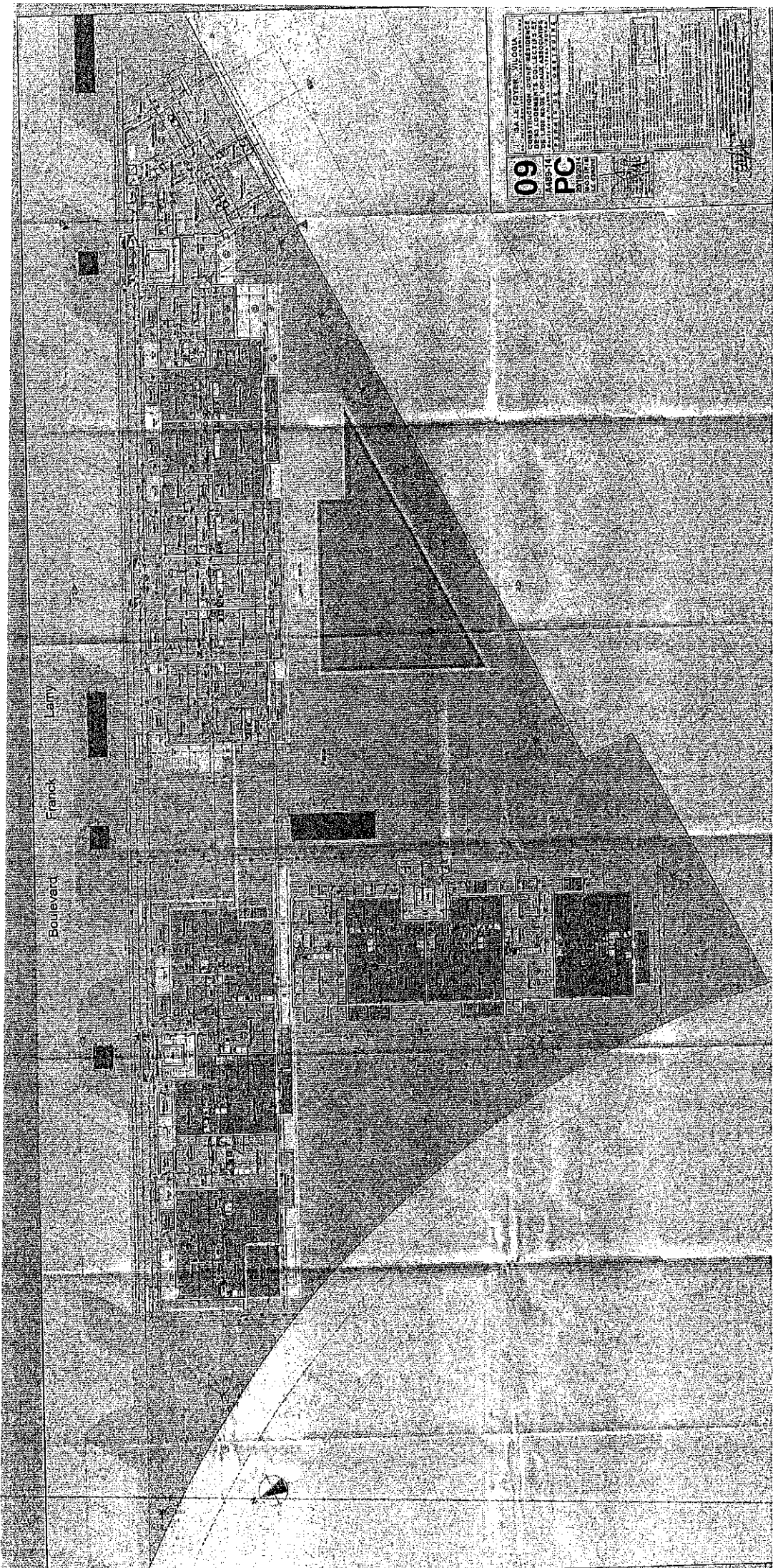




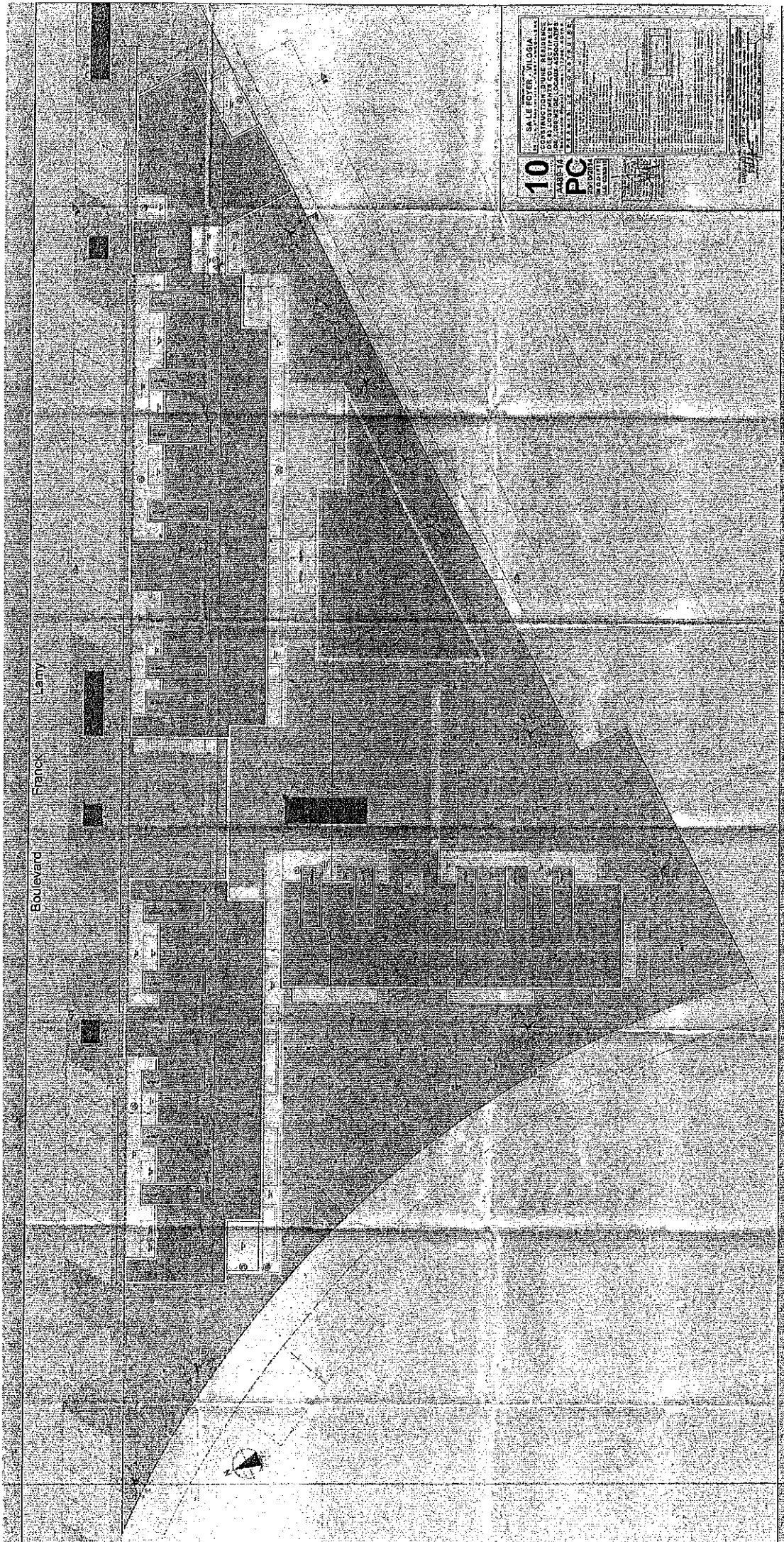
Boulevard
Franck
Lamy

08
PC

SA LE FOTER, ALOGIN
CONSTRUCTION, D'UNE RESIDENCE
DE 131 LOGEMENTS COLLECTIFS ET
INDIVIDUELS, A LA RUE DE LA
MONTAGNE, N° 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000



09
PC
MALE FETTER, WILCOX
AND COMPANY
DEVELOPMENT & COLLECTORS OF
PROPERTY RIGHTS
1450-1461
1450-1461
1450-1461



Boulevard Franck Lamy

10

PC

PRO

PRO

PRO

PRO

PRO

PRO

PRO

PRO

PRO

PRO

PRO

SALE FOTER, VILOGIA
CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE
DE 13 APPARTEMENTS LOCATAIRES
A LA VENTE EN L'ETAT DE PROJET
A LA DATE DE LA PRESENTE PROCE-
DURE D'APPEL D'OFFRES
LE 10/05/2010

MAIRIE
DE ROYAN

PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 19/11/2014
Complétée le 04/02/2015

N° PC 017306 1400102

Par : SA LE FOYER- VILOGIA
Demeurant à : 11 Rue d'IEA BP 50270
16007 ANGOULEME CEDEX

Représenté par : Monsieur Frédéric DUPONT

Pour : Démolition totale
Nouvelle construction
Sur un terrain sis à : Boulevard FRANCK LAMY
AM 0135, AM 0167, AM 0168, AM 0169, AM 0172

Surface de plancher
autorisée 6341.00 m²

Informations complémentaires :
Démolition de 6 bâtiments
CONSTRUCTION RESIDENCE DE 83
LOGEMENTS COLLECTIFS
et LOCAUX ASSOCIATIFS

Le Député-Maire de ROYAN,

Vu la demande de permis de construire susvisé ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2008, modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2011, modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 23 juillet 2012, modifié et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2014 ;

Vu le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique, AT n° 017 306 1400038 ;

Vu le Décret 73007 du 31 Octobre 1973 modifié relatif à la protection contre les risques d'incendie & de panique dans les établissements recevant du public et l'article R.421.53 du Code de l'Urbanisme.

Vu l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les immeubles d'habitation.

Vu l'avis FAVORABLE de la Direction Départementale d'Incendie et de Secours en date du 06 janvier 2015 assorti de prescriptions,

Vu l'avis FAVORABLE de la Sous-Commission départementale pour l'accessibilité en date du 16 décembre 2014 assorti de prescriptions,

Vu l'avis FAVORABLE de E.R.D.F. en date du 11 décembre 2014 assorti de prescriptions,

Vu l'avis FAVORABLE de VEOLIA EAU en date du 27 novembre 2014 assorti de prescriptions,

Vu l'avis FAVORABLE de l'Agglomération Royan Atlantique en date du 02 février 2015 (*participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif*) assorti de prescriptions et les observations formulées par les différents services de la CARA en date du 10 février 2015 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} - Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée (cadre 1) et avec les surfaces figurant au cadre 2.

Le présent projet ne porte que sur la construction des immeubles et des aménagements situés au droit de l'unité foncière référencée dans le cadre 1.

Les aménagements représentés sur les plans et documents annexés à la présente demande, au droit du domaine public, ne sont donnés qu'à titre indicatif.

Un plan spécifique de cet aménagement sera établi en concertation avec les services de l'agglomération, des concessionnaires et autres, si besoin.

Cet aménagement viendra s'inscrire dans la continuité de celui réalisé au droit de la gare ferroviaire. Seront intégrés : la gestion des déchets enterrés, le plan de déplacement urbain, et plus particulièrement les cyclables et piétons, le stationnement des véhicules dans ce secteur, afin de répondre aux besoins et usages de chacun.

ARTICLE 2 - Ledit permis de construire est assorti des prescriptions énoncées ci-après qui seront impérativement respectées :

Eaux pluviales :

- Revoir le diamètre des tuyaux d'évacuation d'eaux pluviales entre l'avaloir (réseau public) et le système de régulation de rejet (50 à 100 mm maximum).
- Prévoir un seul rejet au domaine public, si possible.

Réseau éclairage public : réseau privé

Il conviendrait de :

- prévoir des regards au pied de chaque mat ainsi qu'aux changements de directions.
- prévoir un fourreau en attente jusqu'au réseau public d'éclairage

Rappel : le câblage doit être réalisé en câbles 5G10 RO2V sous fourreaux

Desserte en énergie électrique :

Suite à l'avis d'E.R.D.F. concernant la participation financière de la commune, annexé à l'arrêté, et suite à l'entretien du 06 janvier 2015,

- Considérant que la situation du futur transformateur, à côté de l'existant, ne semble pas poser de problème ;
 - Considérant que les travaux sont exclusivement dédiés à la desserte du projet ;
 - Considérant que le réseau prend son origine sur l'emprise du projet, qui peut être revu ;
- Le coût des travaux en énergie électrique sera intégralement financé dans le cadre du projet, sans aucune participation financière de la ville de Royan ;

Il est vivement souhaitable qu'une homogénéité architecturale soit observée pour les deux transformateurs - ancien et nouveau ;

- En application de l'article R. 111.8 du Code de l'Urbanisme, les eaux usées séparées des eaux pluviales seront amenées obligatoirement au réseau d'égout public existant. En application du règlement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, le rejet devra être précédé d'un traitement par décantation et dégraisseur ;
- En application de l'article R. 111.10 du Code de l'Urbanisme, l'immeuble devra être raccordé au réseau public de tout à l'égout dès la construction de celui-ci ;
- Le toit terrasse devra être conçu de manière à permettre une rétention des eaux pluviales lors de fortes précipitations et effectuer le rejet de ces eaux par quantité limitée ;
- En application de l'arrêté préfectoral n° 02.2012 en date du 10 Juin 2012 les mesures préventives suivantes seront prises : Avant tous travaux de construction ou de réhabilitation de bâtiment, le maître d'ouvrage recherchera la présence de termites sur le terrain ou dans le bâtiment intéressé. L'emplacement de la construction et ses abords recevront une protection contre les termites. Les maîtres d'œuvre et autres constructeurs doivent s'assurer que les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature, quant à leur résistance aux termites et autres insectes xylophages, sont respectées ;
- Un panneau portant le nom du propriétaire, de l'entrepreneur, le numéro et la date du permis de construire sera affiché sur le terrain dès réception de la décision et pendant la durée du chantier (article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage fera établir par un contrôleur technique ou un architecte (*autre que le concepteur du projet*) une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité obligatoires. L'attestation sera jointe à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

- Les parkings seront obligatoirement plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un pour trois places de stationnement ;

PRESCRIPTIONS DU GROUPE DE TRAVAIL ACCESSIBILITÉ AUX HANDICAPÉS ÉTUDIÉ EN SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE :

- Voir prescriptions en annexe.

PRESCRIPTIONS DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET SECOURS :

- Voir prescriptions en annexe.

PRESCRIPTIONS DE VEOLIA EAU :

- Voir prescriptions en annexe.

PRESCRIPTIONS DE L'E.R.D.F. :

- Voir prescriptions en annexe.

Conformément à la demande d'E.R.D.F., il est indiqué explicitement sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ERDF afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation.

Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est traversée par des câbles électriques souterrains, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

ARTICLE 3 - Le raccordement des futures constructions sera soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), conformément à la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique en date du 29 Juin 2012, SOIT 83 PFAC, dont le bénéficiaire est L'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE, 107 AVENUE de ROCHEFORT 17201 ROYAN CEDEX

- Voir les prescriptions de l'Agglomération Royan Atlantique relatives à l'assainissement en annexe.

- Voir les observations formulées par les différents services de la CARA en annexe ;

.....



ROYAN le 25/03/2015
Pour le Député-Maire et par délégation,
L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme,
Marie-José DAUZIDOU

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTÈRE EXÉCUTOIRE D'UNE AUTORISATION : une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée ;
- en cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise ;
- pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise ;
- pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire.

Art. A. 424-1 - L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Art. A 424-2 - Le panneau prévu à l'article A 424-1 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro 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 :

- a) si le projet prévoit des constructions, la superficie des planchers hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel ;*
- b) si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;*
- c) si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;*
- d) si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.*

Art. A 424-3 - Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du Code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R 600-1 du Code de l'Urbanisme).

Art. A. 424-4 - 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.

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément au décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014 et aux articles R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme, une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, de la date à laquelle un permis est tacite. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et suivants du code des assurances.



**Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité
aux personnes handicapées des Établissements Recevant du Public**

Textes de référence :

Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Loi d'Orientation du 30 Juin 1975

Loi N° 91-663 du 13 Juillet 1991

Loi N° 05-102 du 11 février 2005

Décret N° 06-555 du 17 mai 2006

Arrêté du 1^{er} août 2006

Arrêté du 21 mars 2007

Circulaire 2007-53 du 30 novembre 2007

AVIS FAVORABLE

PC : 306 14 00102

Ville des travaux : ROYAN

Demandeur : SA Le Foyer Vilogia

Adresse des travaux : boulevard Franck Lamy

Nature des travaux : construction de locaux associatifs dans immeubles de
logements

Catégorie de bâtiment : 5

Affaire suivie par : Marie Autant

La Sous-Commission Départementale Accessibilité émet un **AVIS FAVORABLE** au projet présenté.

L'établissement doit être accessible aux personnes handicapées quel que soit leur handicap : moteur, auditif, visuel ou cognitif.

Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles offertes aux personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations ; elle concerne les circulations, une partie des stationnements automobiles, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le présent avis ne préjuge pas de la décision d'autorisation d'ouverture délivrée par l'autorité compétente.

Délivrance de l'autorisation d'ouverture

Avant toute ouverture d'un ERP, celui-ci est soumis à contrôle dans les conditions suivantes.

Permis de construire	Attestation obligatoire délivrée par un contrôleur technique habilité ou un architecte autre que celui signataire de la demande de permis de construire. Le maître d'ouvrage adresse cette attestation aux autorités compétentes dans un délai de 30 jours à compter de la date d'achèvement des travaux.
Autorisation de travaux	Visite de la commission compétente pour les ERP de 1ère à 4ème catégorie et uniquement 5ème catégorie avec locaux à sommeil.

L'organisme rapporteur, la DDTM 17
La Rochelle, le 16 décembre 2014

*Le président,
Michel Zanoni*





Périgny, le

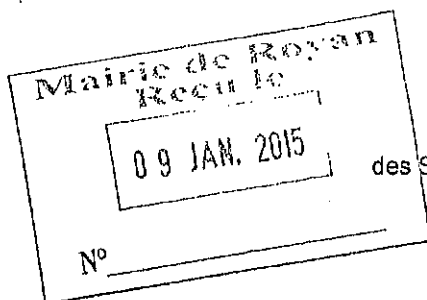
6 - JAN. 2015

SDIS 17

Groupement Prévention
Tél. : 05 46 00 59 12

Affaire suivie par Lt BULOT Charly
charly.bulot@sdis17.fr

N/Réf. : SDIS/PREV/N° 1740



Le Directeur départemental
des Services d'Incendie et de Secours
à

Monsieur le Député-Maire
service de l'urbanisme
80 avenue de Pontailac BP 218C
17205 ROYAN

BORDEREAU D'ENVOI

DESIGNATION DES PIECES / OBJET	NOMBRE	OBSERVATIONS
<p>Dossier: PC 173061400102</p> <p><u>Demandeur</u>: M Dupont Frédéric SA le Foyer - Vilogla 16007Angoulême</p> <p>VILOGIA, HABITATION COLLECTIVE, AU RDC, BAT(A)LOCAUX ASSOCIATIFS, BAT(B-C)PARKING</p> <p>Projet de trois bâtiments d'habitation collective (A-B-C) sur cinq niveaux avec au rdc du Bat A des locaux associatifs, pour les Bat B et C des parcs de stationnement.</p> <p>Classement : Habitation de 3ème famille de type B Pour les locaux associatifs W 5 Boulevard Franck Lamy</p> <p>17200- Royan</p> <p><i>accompagné de l'avis émis par le Bureau Prévention.</i></p>	1 avis	<p><i>Pour attribution et suite à donner, en réponse à votre transmission reçue au Service Départemental d'Incendie et de Secours</i></p> <p><i>le : 27/12/2014</i></p>

P/O Le Directeur départemental

L'Adjoint au Chef du Groupement Prévention

Commandant Bruno THIBAudeau

PERMIS DE CONSTRUIRE

A - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Dénomination ou Raison sociale : VILOGIA, HABITATION COLLECTIVE, AU RDC, BAT (A)
LOCAUX ASSOCIATIFS, BAT (B-C) PARKING

Adresse : Boulevard Franck Lamy - 17200- Royan

Nom du demandeur : M Dupont Frédéric

Catégorie: **Habitation de 3ème famille de type B, pour les locaux associatifs W 5**

Nature du dossier : **Projet de trois bâtiments d'habitation collective (A-B-C) sur cinq niveaux avec au rdc du Bat A des locaux associatifs, isolés entre eux, pour les Bat B et C des parcs de stationnement.**

Numéro de Dossier : PC 173061400102

Déposé le : 19/11/2014

Reçu le 27/12/2014

Service instructeur : service de l'urbanisme

Architecte: M Liang Minh 10 boulevard Thiers 17200 Royan

Textes Applicables:

Arrêté Préfectoral n° 85/46 du 23 Avril 1985 – Arrêté du 31 janvier 1986

B - RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

Superficie au sol H.O : non précisée

Nombre de Niveaux: 5

Sous sol : non

Implantation : une façade accessible

Gaz : non précisé

Chauffage (énergie):

Type de chauffage : non

Secours Extérieurs :

Point d'eau : distance de la construction, non précisée.

Compte tenu de la réglementation actuelle, après étude des plans joints au dossier, les mesures suivantes, en ce qui concerne la sécurité incendie, devront être respectées.

C - PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES

- 1°) Respecter et faire suivre d'effets les dispositions réglementaires contenues dans la notice de sécurité.
- 2°) Réaliser les voies d'accès aux engins de secours conformément à l'article 4 de l'Arrêté du 31 janvier 1986.
- 3°) Les circulations horizontales et verticales (escaliers) sont à l'air libre (précision de l'architecte). (articles 19 et 20)

4°) Réaliser la défense extérieure contre l'incendie, à moins qu'elle n'existe déjà, par un poteau d'incendie normalisé de 100 m/m (NF 61213) restituant en tout temps un débit de 17 litres seconde. Quelque soit le moyen choisi, celui-ci doit être implanté en bordure d'une voie carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et distant au maximum de 200 mètres de la construction projetée la plus éloignée, distance mesurée par un cheminement praticable et utilisable en tout temps.

5°) Installer dans chaque logement de bâtiments d'habitation un détecteur de fumée de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres. (article 1 de l'arrêté du 5 février 2013)

6°) PARC DE STATIONNEMENT

Donner aux éléments porteurs verticaux une stabilité au feu de degré 2 heure. (article 82)

Rendre les planchers séparatifs coupe-feu de degré 2 heure. (article 82)

Rendre les parois des cages d'escalier coupe-feu de degré 1 heure, avec un bloc porte coupe feu ½ h, munit d'un ferme porte. (articles 87)

Réaliser les installations électriques conformément aux dispositions prévues par les normes NF C 14-100 et NF C 15-100, compte tenu notamment des règles propres à ce type de locaux. Les équipements situés à moins de 1,50 m du sol doivent être de degré 9 de résistance mécanique au sens de l'annexe I de la norme NF C 20-010. (Article 93).

Mettre en place des extincteurs portatifs répartis dans chaque niveau à raison de 1 appareil pour 15 véhicules. Ces extincteurs doivent être soit alternativement des types 13 A ou 21 B, soit polyvalents du type 13 A 21 B (Article 96).

Rapprocher les bacs à sable des rampes de circulation et s'assurer qu'ils sont munis de seau à fond rond (Article 96).

7°) ENSEMBLE DE LA RESIDENCE

Afficher dans les halls d'entrée, à proximité des escaliers et ascenseurs :

- les consignes à respecter en cas d'incendie
- les plans du rez-de-chaussée

De plus, les consignes particulières à respecter en cas d'incendie dans le parc de stationnement doivent être affichées dans celui-ci près des accès aux escaliers et aux ascenseurs (Article 100).

Pour les locaux associatifs

8°) Élaborer les procédures et consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap. (article GN 8)

9°) S'assurer que la manœuvre des portes des dégagements de secours respecte les textes en vigueur. Les dégagements doivent permettre l'évacuation rapide et sûre de l'établissement, en particulier, aucun dépôt, aucun matériel, aucun objet ne doit faire obstacle à la circulation des personnes. Pour les locaux pouvant recevoir plus de cinquante personnes, les sorties de secours doivent s'ouvrir vers l'extérieur (article PE 11)

10°) Réaliser les Installations électriques conformément aux normes en vigueur et obtenir une attestation de conformité de l'installateur. (articles PE 4 et PE 24)

11°) Assurer l'isolement par rapport au tiers par des murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure, une porte d'intercommunication peut-être aménagée sous réserve d'être coupe-feu de degré ½ heure et munie d'un ferme porte. (article PE 6)

12°) Utiliser pour le revêtement des sols, murs et plafond des matériaux classés respectivement M4 - M2 - M1. (article PE 13)

- 13°) Réaliser la signalisation par blocs autonomes normalisés portant des inscriptions en lettres blanches sur fond vert dans le cas d'escaliers, de circulations horizontales d'une longueur supérieure à 10 mètres et de locaux d'une superficie supérieure à 100 m² ou présentant un cheminement compliqué. (articles PE 24)
- 14°) Disposer pour la défense intérieure contre l'incendie d'extincteurs portatifs à raison d'un appareil pour 300 m² minimum et par niveau et des extincteurs appropriés aux risques dans les locaux présentant des risques particuliers d'incendie. (article PE 26)
- 15°) Disposer d'un équipement d'alarme (par cellule d'activité) dont le signal sonore ne doit pas permettre la confusion avec d'autres signalisations utilisées dans l'établissement. Il doit être audible de tout point du bâtiment pendant le temps nécessaire à l'évacuation. Le choix du matériel d'alarme est laissé à l'initiative du chef d'établissement qui devra s'assurer de son efficacité. (article PE 27)
De plus, l'alarme perceptible doit tenir compte de la spécificité des locaux et des différentes situations de handicap des personnes amenées à les fréquenter isolément (article GN 8).
- 16°) Afficher des consignes de sécurité mentionnant le n° d'appel des Sapeurs Pompiers et les dispositions à prendre en cas d'incendie. La liaison avec les Sapeurs Pompiers doit être assurée par téléphone urbain (article PE 27)
- 17°) Afficher un plan schématique conforme à la norme 60-303 à l'entrée de l'établissement, faisant apparaître tous les niveaux, l'emplacement des locaux techniques, des stockages dangereux, des dispositifs de coupure des fluides et des commandes des équipements de sécurité. (article PE 27)
- 18°) Isoler les locaux présentant des risques particuliers (dépôts d'archives, chaufferie et réserves) des locaux et dégagements accessibles au public par des murs et des planchers de degré coupe-feu 1 heure avec des blocs portes coupe-feu de degré 1/2 heure munies d'un ferme-porte. (article PE 9)
- 19°) En cours d'exploitation, procéder périodiquement, ou faire procéder, par des techniciens compétents, aux opérations d'entretien et de vérification des installations et équipements techniques de son établissement. (article PE 4)

Les propositions de prescriptions émises ne sont pas limitatives et ne sauraient dispenser l'architecte, le propriétaire et l'exploitant de se conformer aux règles de sécurité s'appliquant ou susceptibles de s'appliquer à l'établissement.

Toute modification, extension ou aménagement devra être soumis à l'avis de la Commission de Sécurité compétente sous couvert du Maire concerné.

Les qualités de résistance et de réaction au feu des matériaux et éléments de construction utilisés et non prouvés par estampillage au moment de la réception des travaux ou de l'autorisation d'ouverture, devront faire l'objet de procès-verbaux correspondants ou, à défaut, d'une attestation du maître d'œuvre.

Les propositions de prescriptions émises ne sont pas limitatives et ne sauraient dispenser l'architecte, le propriétaire et l'exploitant de se conformer aux règles de sécurité s'appliquant ou susceptibles de s'appliquer à l'établissement.

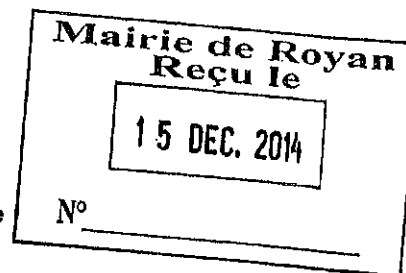
Le Préventionniste

Lt BULOT Charly

Accueil Raccordement Electricité

VILLE DE ROYAN
SERVICE URBANISME
80 AV DE PONTAILLAC
17205 ROYAN CEDEX

Téléphone : 05 46 83 65 56
Télécopie : 08 11 37 03 34
Courriel : erdf-poitoucharentes-cuau@erdf-grdf.fr
Interlocuteur : BERTHONNEAU Valerie
Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme



ROCHEFORT, le 11/12/2014

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0173061400102 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : BD FRANCK LAMY
17200 ROYAN
Référence cadastrale : Section AM , Parcelle n° 167 - 169 - 168 - 172 - 135 -
Nom du demandeur : DUPONT FREDERIC

Pour la puissance de raccordement demandée de 567 kVA triphasé et sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, nous vous informons qu'une contribution financière¹ est due par la commune à ERDF, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- en fonction des actualisations des prix des raccordements,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à ERDF.

Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ERDF afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation.

¹ Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie

Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est traversée par des câbles électriques souterrains, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Valerie BERTHONNEAU
Votre conseiller

P.o. Arnaud MORISSET



PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires



ÉLECTRICITÉ RÉSEAU DISTRIBUTION FRANCE

Annexe : Contribution due par la commune

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
*Constitution et envoi ARTICLES 2-II	1	748.22 €	448.93 €	40 %
Délivrance d'une Autorisation de Travaux Sous-Tension	1	179.20 €	107.52 €	40 %
Mise en chantier réseau souterrain Zone en CD3	1	1 144.12 €	686.47 €	40 %
Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé) en CD3	102	129.24 €	7 909.49 €	40 %
Plus-value canalisat. supp, tranchée ss chaussée urbaine légère enrobé en CD3	190	45.02 €	5 132.28 €	40 %
Fourniture et Pose Câble BT souterrain 240 mm ² Alu en CD3	292	21.59 €	3 782.57 €	40 %
Montant total HT			18 067.26 €	

Pour votre information, en application de l'arrêté² du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'ERDF prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté³ du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la commune et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement⁴ est de 482 mètres en incluant les ouvrages de branchement jusqu'au point de pénétration dans le bâti (la longueur totale du branchement incluant la colonne montante n'est pas déterminable à ce jour).

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

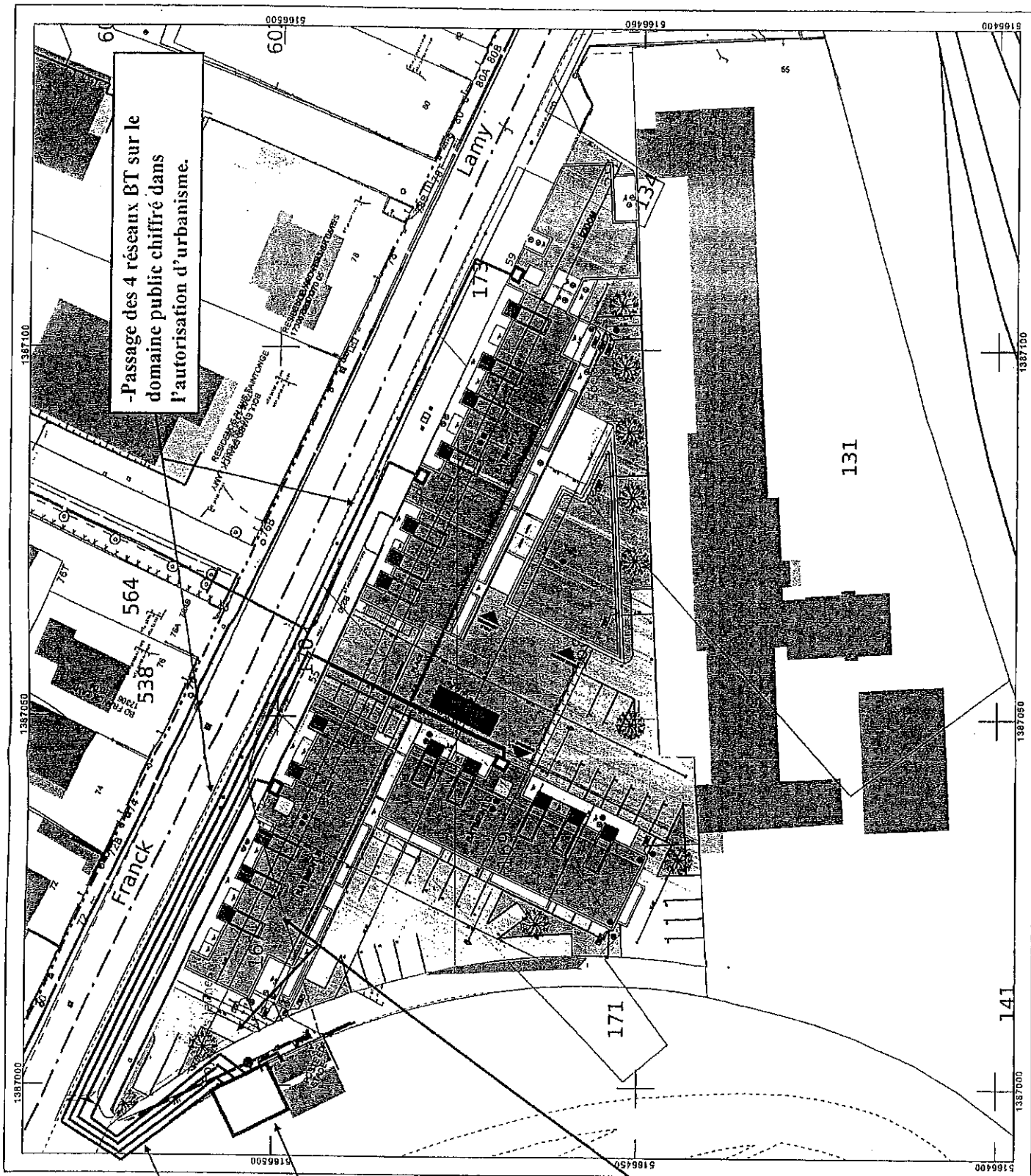
- 292 mètres sur le domaine public,
- 190 mètres en dehors du domaine public.

² Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie.

³ Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

⁴ Total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.



- 4 départs BT 240 Aluminium souterrain pour alimenter le projet.

- Implantation d'un poste HTA/BT de distribution publique avec transformateur de 630 kVA à coté du poste « Stade » existant.

- Réseau HTA et BT souterrain dans la parcelle, à déplacer.

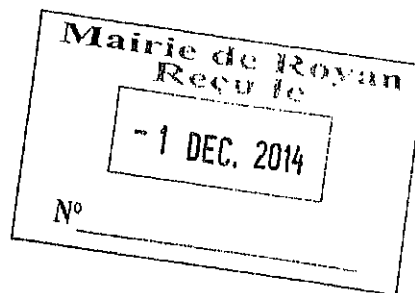
Légende :
 - Travaux à prendre en charge par le client
 - Travaux sur le domaine public chiffrés dans l'autorisation d'urbanisme





ROYAN le 27 novembre 2014

Centre d'exploitation Poitou Charentes
Service de Royan
16 rue Notre Dame
17200 ROYAN
Tél 05.46.39.65.62
Fax 05.46.02.35.16



MONSIEUR LE DEPUTE MAIRE

80 Avenue de Pontaillac

17200 ROYAN

Objet : Demande de **CU** **permis de construire**
N° de dossier : PC 017306 1400102
Nom du demandeur : SA LE FOYER-VILOGIA
Adresse : Boulevard FRANCK LAMY. 17200 ROYAN.

Monsieur Le Député Maire,

Concernant l'alimentation en eau potable de la parcelle faisant l'objet de la demande citée en référence, je vous précise que :

L'alimentation en eau potable du projet se fera par la canalisation, DN 100 située Boulevard FRANCK LAMY. 17200 ROYAN.

La parcelle est raccordable par un branchement à la charge du demandeur. Le branchement sera équipé d'un compteur général.

Par ailleurs, en application du décret 2003-408 du 28 avril 2003, relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, chaque logement sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et un té de purge faisant l'objet d'un contrat d'abonnement individuel au service d'eau. Une convention de gestion des compteurs individuels sera mise en place entre le service d'eau et la co propriété.

Je reste à votre disposition pour de plus amples renseignements et je vous prie de croire, **Monsieur Le Député Maire**, en l'expression de mes respectueuses salutations

Le Service Exploitation

David Lefaurain

VEOLIA EAU
Région Sud Ouest
Zac de la Plaine
22 av Marcel DASSAULT
BP 25873 31506 TOULOUSE CEDEX5

ROYAN EAU ET ENVIRONNEMENT
16 rue Notre Dame
17 200 ROYAN
SNC au capital de 10000€
RCS Saintes 521 630 731



à



Mairie de Royan
Service Urbanisme - Monsieur Pascal POISBLAUD
80 Avenue de Pontailiac
17 205 ROYAN CEDEX

Service Technique Assainissement
Affaire suivie par Arnaud BRUIMAUD
N.Réf. (IT): 2015/AB/ST/223
P.J: 1
Objet: Assainissement des eaux usées

Royan, le 02 FEV. 2015

Permis N°:	PC 017 306 1400102	Dossier ARA : 2014/42
Pétitionnaire :	SA LE FOYER - VILOGIA - Monsieur DUPONT Frédéric	
Adresse des travaux :	Boulevard Franck Lamy (Références cadastrales : AM n° 167-169-168-172-135) 17 200 ROYAN	
Descriptif des travaux :	Construction de 83 logements collectifs et 1000 m ² de locaux associatifs	
Votre envoi du :	25/11/2014	Reçu le : 09/01/2015

Monsieur,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au raccordement au réseau public d'assainissement de ce projet sous réserve du respect de la procédure ci-jointe, et assorti des prescriptions suivantes :

- Les évacuations privées existantes de la Direction Territoriale du Conseil Général devront être repérées et protégées pendant la réalisation des travaux.
- Les raccordements envisagés au réseau public d'assainissement existant devront faire l'objet d'une instruction technique préalable par la Compagnie des Eaux de Royan (CER).
- D'autre part, je vous rappelle que le règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées devra être respecté avec notamment la séparation des effluents domestiques et des eaux pluviales.
- De plus, conformément au règlement du service de l'Assainissement Collectif, à la procédure ainsi qu'aux recommandations ci-annexées (*approuvées par le Conseil Communautaire de la CDC en date du 25/11/1996*), le réseau privé devra être contrôlé par la Compagnie des Eaux de Royan, avec notamment une vérification de la conformité et de l'étanchéité des ouvrages créés.
- Enfin nous vous informons que le raccordement des futures constructions sera soumis à la participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) conformément à la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique en date du 29 juin 2012, soit 83 PFAC.

❖ Par ailleurs, le dossier d'exécution pour avis technique, sera soumis au Service Assainissement de notre établissement avant tout commencement de travaux (*cf. article 1.2.1 du texte approuvé par le Conseil Communautaire de la CDC en date du 25/11/96*).

❖ Enfin, l'autorisation de raccordement du projet (réseau privé) au réseau public d'assainissement sera soumis à l'obligation d'effectuer des tests d'étanchéité afin d'obtenir une attestation d'étanchéité des ouvrages d'assainissement créés, conformément à l'article 1.2.3 du texte approuvé par le Conseil Communautaire de la CDC en date du 25/11/96. Toutefois, cette autorisation interdira toute possibilité de transfert des ouvrages d'assainissement dans le patrimoine de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

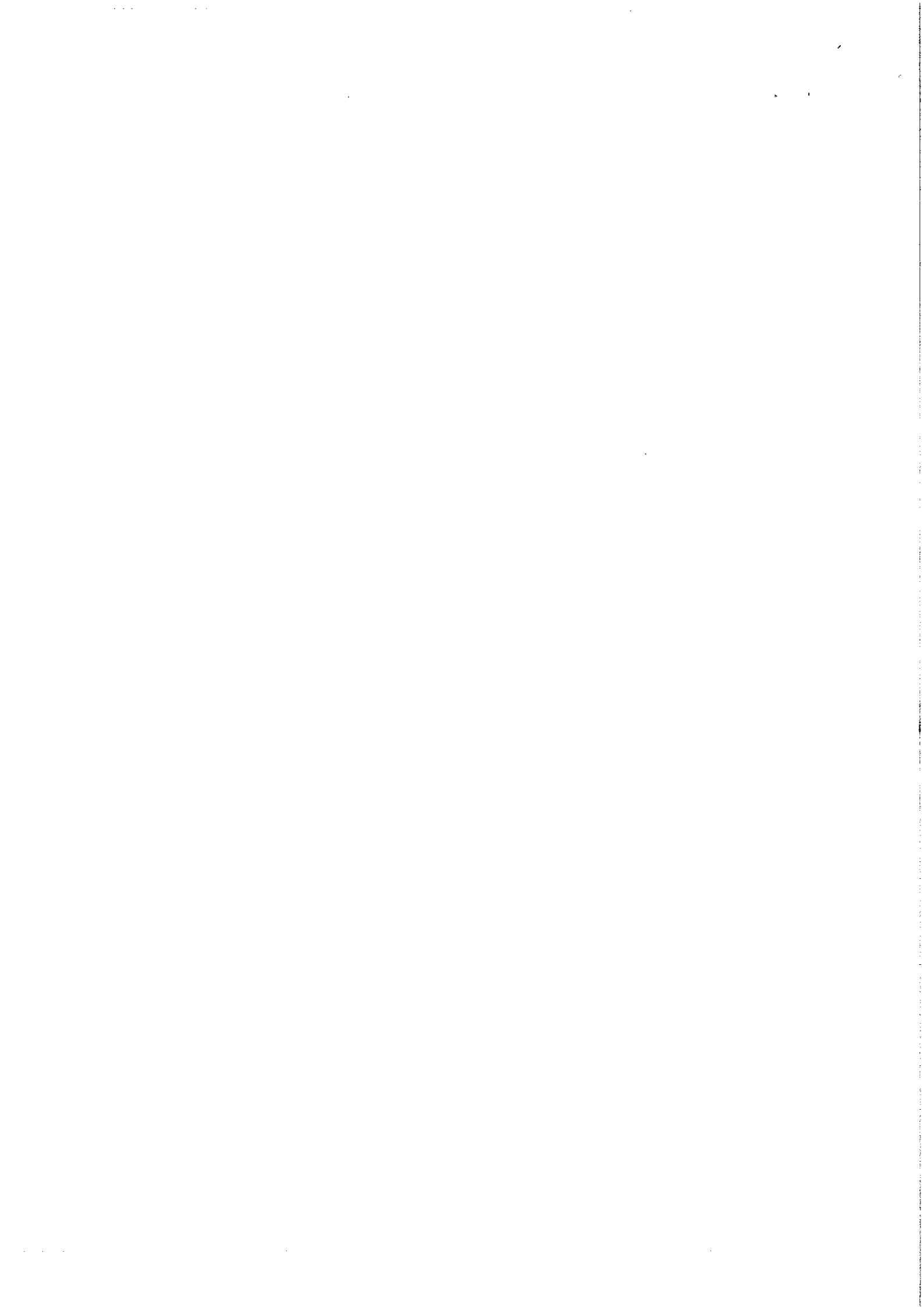
Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Copie au pétitionnaire :
SA LE FOYER - VILOGIA - Mr DUPONT
11 Rue d'Iéna BP 50270 16007 ANGOULEME

Copie pour information :
Compagnie des Eaux de Royan (CER)

Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué à l'assainissement
101 Avenue de Pontailiac
17205 ROYAN CEDEX

Jean-Marc BOUFFARD





Affaire suivie par Nicolas JACQUEL

N. Réf. : 2015/HF/17

Objet : Consultation des services

PC 017 306 1400102 – SA Le Foyer-Villogia – Monsieur Frédéric DUPONT

Royan, le 10 FEV 2015

Monsieur le Maire,

Par bordereau reçu le 9 janvier 2015, vous avez saisi la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) au sujet de la construction d'une résidence de 83 logements collectifs et de 1000 m² de locaux associatifs situés boulevard Franck Lamy à Royan (17200).

L'examen de ce dossier par les différents services de la CARA me conduit à formuler les observations suivantes :

Observation relative à la gestion des déchets :

Le boulevard Franck Lamy est desservi par le service public de collecte.

1- Bâtiments B et C : compte tenu de la présence d'un « local poubelles » (un pour chacun des 2 bâtiments)

l'avis est favorable sous réserve de respecter les modalités suivantes :

- Il est demandé au pétitionnaire ou au futur gestionnaire de se mettre en relation avec le service concerné de la CARA afin de calculer le nombre et le volume des bacs (à couvercle vert pour les ordures ménagères et à couvercle jaune pour les emballages ménagers recyclables) nécessaires aux logements collectifs prévus dans chacun des deux bâtiments.
- L'entretien de ces bacs incombera au futur gestionnaire des logements et il appartiendra à ce dernier de présenter impérativement les bacs sur le domaine public (boulevard Franck Lamy) et de les rentrer une fois la collecte effectuée.

2- Bâtiment A : avis défavorable pour les raisons suivantes :

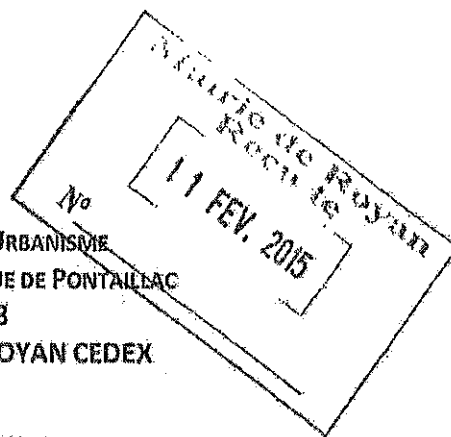
- Il n'est pas prévu de local approprié pour les logements situés au-dessus des locaux associatifs.
- Il est mentionné sur le mémoire architectural : « mise en place de conteneurs à déchets avec base de tri enterrée,... ». Or, il n'existe aujourd'hui aucun projet de ce type boulevard Franck Lamy. La collecte des ordures ménagères résiduelles et des emballages ménagers recyclables s'effectuent en porte-à-porte, en conteneurs normalisés (bacs de 120 à 660 litres à roulettes).
- Enfin, les gestionnaires des locaux associatifs doivent souscrire à la redevance spéciale s'ils souhaitent adhérer au service public pour l'élimination de leurs déchets assimilés aux déchets ménagers.

S'il n'est pas fait usage de la convention, il conviendra de fournir à la CARA les justificatifs de l'élimination des déchets dans une installation conforme aux réglementations en vigueur.

Pour information : à l'heure actuelle, les organismes suivants sont déjà adhérents à la redevance spéciale et utilisent les bacs mis à leur disposition par la CARA :

- Secours populaire,
- Médecine scolaire,
- Centre médico-social,
- Pôle jeunesse.

MAIRIE
SERVICE URBANISME
80 AVENUE DE PONTAILLAC
CS 80218
17205 ROYAN CEDEX





Observation relative à la situation des poteaux d'incendie :

- 1- Le poteau d'incendie le plus proche, situé « boulevard Franck Lamy », est implanté à environ 20 mètres linéaires de la propriété cadastrée section AM n° 172.

Observation relative au Plan de Déplacements Urbains :

L'action 8 du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CARA impose la réalisation d'une étude de déplacement pour les opérations de plus de 80 logements et 1000m² de surface tertiaire. Le projet faisant l'objet de ce permis est donc soumis à la réalisation d'une telle étude.

Cette étude devra permettre :

- de quantifier le volume de déplacements généré par le projet.
 - d'estimer sa répartition par mode de déplacements et son impact sur les infrastructures existantes.
 - de proposer les moyens à mettre en œuvre pour garantir une adéquation du projet avec les orientations du PDU.
- Cette étude n'est pas jointe au projet et doit être fournie à la CARA.

Développement des liaisons cyclables, des voies douces et des cheminements piétons confortables (actions 10, 14, 18, 19 et 18 du PDU de la CARA) :

L'occupation des emprises du projet prend en considération l'espace nécessaire pour l'aménagement d'une liaison cyclable entre le boulevard Franck Lamy et la gare intermodale de Royan. Cependant, il est regrettable que celle-ci ne soit pas incluse au projet. De plus, aucune connexion n'est prévue entre cette liaison cyclable et le parking vélo prévu au projet.

→ Le maillage des circulations cyclables doit être amélioré

La largeur du cheminement piéton le long du boulevard Franck Lamy est minimaliste (1.40m) et ne répond pas aux orientations du PDU dans la place redonnée aux modes doux sur un axe structurant et non contraint (axe permettant l'accès à la gare SNCF et à la gare routière). Un aménagement plus confortable (minimum 1.80) est préconisé. D'autant plus que la butée sur les places de stationnement n'est pas assurée ce qui augmente le risque d'un empiètement de l'avant des véhicules sur l'espace piéton. Dans ce cas, le cheminement ne serait plus accessible (< à 1.4 m).

→ Il est souhaitable que les cheminements le long du boulevard Franck Lamy soient élargis afin de rendre leur usage plus confortable

La création d'une voie de pré-sélection arrivant du rond-point du CAREL et entrant dans le pôle intermodal de la gare de Royan permettra de faciliter l'accès des bus et des taxis à la gare routière (limitation de l'impact du passage à niveau et de la forte circulation estivale sur le bd Franck Lamy). A ce titre, il serait souhaitable que l'aménagement faisant l'objet du présent permis de construire prenne en compte ce futur projet. Cette action va dans le sens de l'action 14 du PDU en faveur des aménagements en faveur des transports en communs. A ce titre, il serait souhaitable que l'aménagement faisant l'objet du présent permis de construire prenne en compte ce futur projet. Cette action va dans le sens de l'action 14 du PDU en faveur des aménagements en faveur des transports en communs.

Stationnement automobile et cycle (actions 9 du PDU de la CARA) :

Le Code de la construction et de l'habitation (L.111-5-2) et l'action 9 du PDU de la CARA mentionnent que « toute personne qui construit un ensemble d'habitations et/ou un bâtiment à usage tertiaire équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride ».



rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos ».

- Le présent projet rentrant dans les critères mentionnés dans le texte cité en référence, il devra respecter les obligations en faveur des infrastructures de rechargement électrique et en faveur du stationnement sécurisé des vélos. Concernant le stationnement sécurisé vélos, les parcs de stationnements publics et ouvert tel que présenté dans le projet ne sont pas valables.

Les observations au titre de l'assainissement vous parviendront ultérieurement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour le Président,
Le Vice-Président en charge du Droit des sols

Daniel HILLAIRET

VILLE DE ROYAN



URBANISME

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Député-Maire de ROYAN soussigné,

Certifie qu’il a été procédé à l’affichage réglementaire, sur l’emplacement prévu à cet effet en Mairie, de l’arrêté de permis de construire n° PC 017306 1400102, délivré le 25 mars 2015, au profit de la SA LE FOYER-VILOGIA, représentée par Monsieur Frédéric DUPONT, sis 11 rue d'Iéna - BP 50270 - 16007 ANGOULEME CEDEX

Cet affichage a débuté le 25 mars 2015 pour une durée de deux mois.

Fait à ROYAN, le 19 août 2016



Pour le Député Maire et par délégation,
L'Adjointe déléguée à l'urbanisme,
Marie-José SAUJOU



A Construire

BET7

ATTESTATION

Je soussigné,

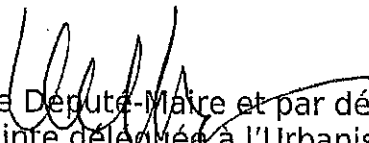
Didier QUENTIN, Député-Maire,

atteste que, à sa connaissance et à ce jour :

le Permis de Construire, PC n° 017 306 1400102, délivré le 25 mars 2015, relatif à la démolition de 6 bâtiments et à la construction d'une résidence de 83 logements collectifs et locaux associatifs, situé boulevard Franck Lamy, 17200 ROYAN, au profit de SA LE FOYER-VILOGIA, représentée par Frédéric DUPONT, sis 11 rue d'Iéna - BP 500270 - 16007 ANGOULEME CEDEX,

- n'a pas fait l'objet de notification de recours contentieux, ni de recours gracieux,
- n'a pas fait l'objet d'une procédure de retrait.

Fait à ROYAN, le 1^{er} avril 2016


Pour le Député-Maire et par délégation,
L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme,
Marie-José DAUZIDOU



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 11-1313

du 18/04/2011

mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bail ou non bail)

2. Adresse

Boulevard Franck Lamy

code postal
ou code Insee 17200

commune

ROYAN

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit 1 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation 1 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé 1 oui non

1 si OUI, Les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation

crue torrentielle

mouvement de terrain

avalanches

sécheresse

cyclone

remontée de nappe

feux de forêt

séisme

volcan

autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 oui non
- 2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)

en application de l'article L.174-5 du nouveau code minier.

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit 3 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation 3 oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé 3 oui non

3 si OUI, Les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui non
- 4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé 5 oui non

5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui non
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui non
- 6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

Zone 5

zone 4

Zone 3

zone 2

zone 1

forte

moyenne

modérée

faible

très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L.125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

LE FOYER

porter la mention inutile

Nom

Prénom

9. Acquéreur - Locataire

10. Lieu / Date

à

La Rochelle

le

15 Juin 2017

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R. 563-4 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Quand doit être établi l'état des risques ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez www.prim.net

I- Arrêté Préfectoral :



PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
de la protection des populations

Service de prévention et
d'adaptabilité aux risques

ARRÊTÉ N° 11-4316

Relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur
les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de

Royan

Le préfet du département de la Charente-Maritime
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

Vu le Code général des collectivités territoriales;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à
R.125-27;

Vu les décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-
1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire
français;

Vu l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié listant les communes
du département de la Charente-Maritime où s'applique l'obligation d'information
des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs,

Vu l'arrêté préfectoral n° 08-4205 du 27 octobre 2008 relatif à l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs pour la commune de Royan,

Vu l'arrêté préfectoral n° 11-854 du 8 avril 2011 portant mise à jour de la liste des
communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires
de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le
département de la Charente-Maritime,

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime,

18, rue Bismarck - 17017 La Rochelle cedex 01 - Téléphone : 05 46 27 43 00 - Fax : 05 46 38 00 30
www.charente-maritime.gouv.fr

ARRÊTÉ

Article 1 : le dossier d'information concernant la commune de Royan annexé à l'arrêté n° 08-4205 du 27 octobre 2008 est mis à jour.

Article 2 : l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Royan, prévue aux paragraphes I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, porte sur les risques d'incendies de forêt et littoraux (érosion et submersion marines) et de sismicité.

Article 3 : les éléments nécessaires à cette information sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté qui comprend :

- une fiche synthétique listant les risques auxquels la commune est exposée,
- une cartographie au 1/25 000 délimitant les zones exposées et indiquant la nature des risques dans chacune des zones exposées.

Ce dossier communal d'information est librement consultable en préfecture et en mairie de Royan et est accessible sur internet à partir des sites :

- <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr>,
- <http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr>.

Article 4 : ces informations sont mises à jour à chaque arrêté modifiant la situation de la commune de Royan au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'environnement.

Article 5 : hormis les risques cités à l'article 1 et dans la fiche synthétique mentionnée à l'article 2 et annexée au présent arrêté, tout autre type de risques est exclu du champ de l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Article 6 : le présent arrêté sera :

- notifié au maire de la commune de Royan qui assurera son affichage en mairie,
- adressé à la chambre départementale des notaires,
- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

Il fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal *Sud-Ouest*.

Il sera accessible sur internet à partir des sites :

- <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr>,
- <http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr>,
- <http://www.pom.net>.

Article 7 : le présent arrêté s'applique à compter du 1er mai 2011.

Article 8 :

- le secrétaire général de la préfecture,
 - le sous-préfet de l'arrondissement de Rochefort,
 - le maire de la commune de Royan,
 - le directeur départemental de la protection des populations,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Rochelle, le 18 avril 2011

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
Julien CHARLES



PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Commune de Royan

Informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application de l'article 103 de l'article 5105-5 du code de l'urbanisme

1. Antériorité à l'arrêté préfectoral

n° 08-4205
11/11/08

du 27 octobre 2008
28 avril 2011

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRN)

La commune est soumise à un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels

oui non

Préciser :

du 27 octobre 2008

à savoir : Littoraux (érosion et submersion marines)

Incendies de forêt

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Les documents de référence sont :

La carte annexée à l'arrêté préfectoral de prescription du PPRn

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

La commune est soumise à un plan de prévention de risques technologiques

oui non

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

se rapportant aux articles R 911-1 et R 915-21 du code de la construction et des habitations (décrets n° 2002-1207 et 2002-1208)

La commune est située dans une zone de sismicité

_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____

pièces jointes

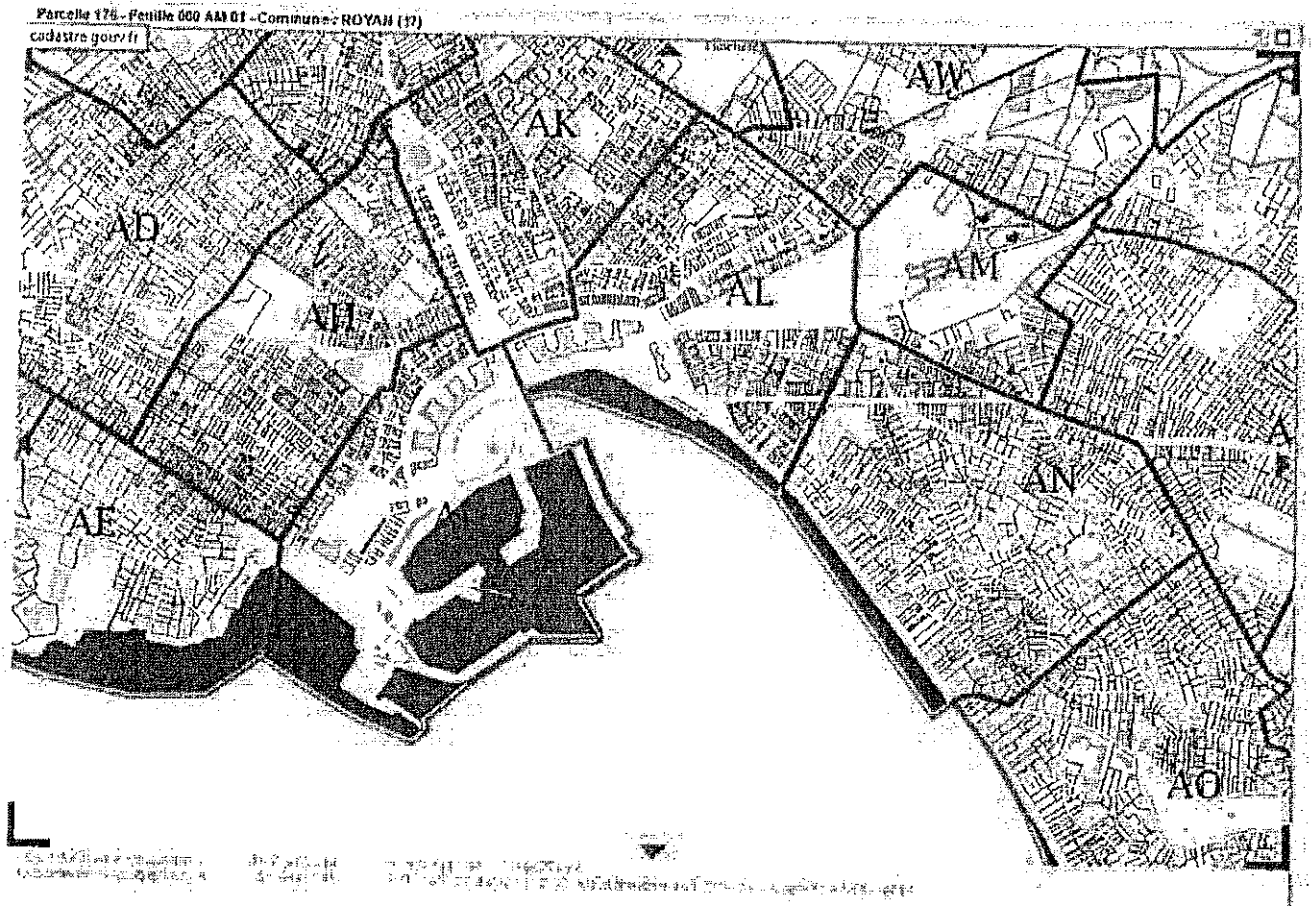
5. Carte topographique

carte informative au 1/25 000 délimitant les zones exposées et indiquant la nature des risques dans chacune des zones exposées

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

Date : 19 avril 2011

2- Cartographic



Document: [Illegible text]

Document: [Illegible text]

Document: [Illegible text]

Document: [Illegible text]



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Information Acquéreurs Locataires

Commune de Royan

dossier communal d'information

Carte informative

Direction Régionale

de l'Équipement de la Charente-Maritime

Service à l'habitat

et à l'habitat privé

Travaux d'entretien des zones humides



Travaux de remise en état



St-Jean-de-Royan



Vaux-sur-Mer

M&S

Estuaire de la Gironde

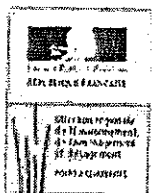
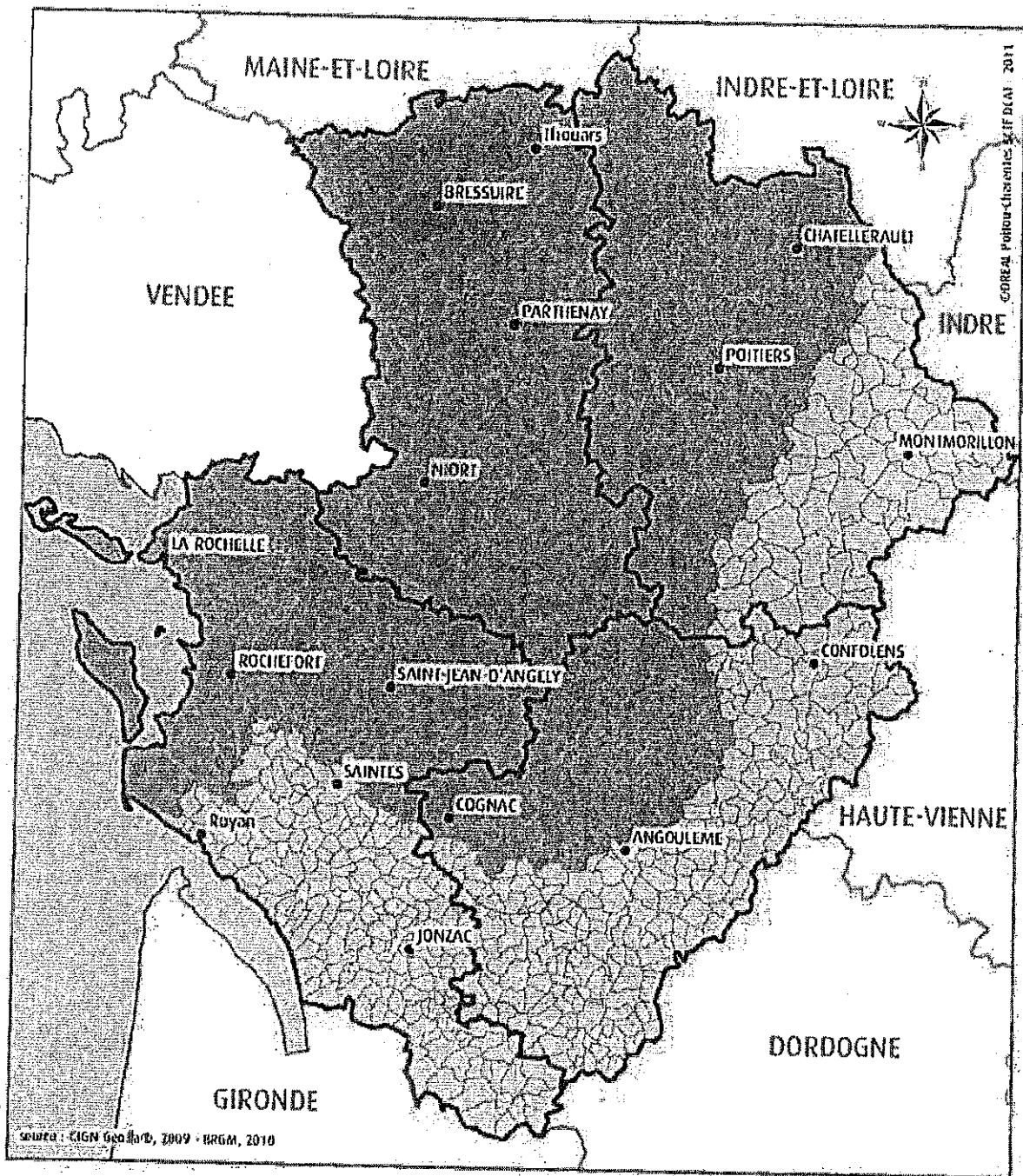
Echelle: 1/25000

Baril-Georges-de-Défontaine



3- Cartographie zonage de sismicité:

Zones de sismicité en Poitou-Charentes



Décret du 22 octobre 2010

- Commune en risque sismique faible (2)
- Commune en risque sismique modéré (3)

0 5 10 20
Kilomètres

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-3 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble
55 boulevard Franck Lamy

Commune
ROYAN

Sinistres indemnisés dans le cadre
d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Arrêtés de reconnaissance de l'état de
catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Cochez les cases OUI ou NON

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune	si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements	Cochez les cases OUI ou NON
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 11/01/1983	Oui Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 14/05/1993	Oui Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 26/01/1994	Oui Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/02/1994	Oui Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 06/06/1994	Oui Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 15/11/1994	Oui Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 03/05/1995	Oui Non
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 18/03/1998	Oui Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 22/10/1998	Oui Non
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 29/12/1999	Oui Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 30/11/2000	Oui Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 25/08/2004	Oui Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 24/04/2007	Oui Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 20/02/2008	Oui Non
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 01/03/2010	Oui Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 11/07/2012	Oui Non

Établi le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Cachet / Signature en cas de prestataire
ou mandataire

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires.

La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible.

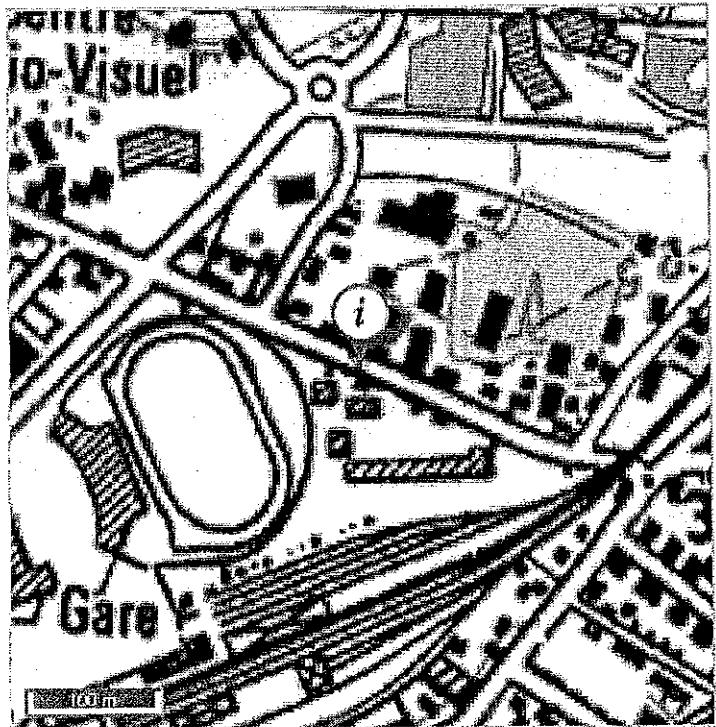
Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

>> Plus d'information à la fin du rapport.

Localisation



bd franck lamy
17200 Royan



Informations sur la commune

Nom : Royan

Code INSEE : 17306

Commune dotée d'un DICRIM : Non

Date de publication du DICRIM : -

Nombre d'arrêtés CatNat : 18

	Inondations	Mouvements de terrain	Retail-gonflements des argiles	Cavités souterraines	Séismes	Installations industrielles
Informations administratives et réglementaires	Localisation située en zone réglementée	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Zone réglementée de type	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Date de prescription du PPR	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Date d'approbation du PPR	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Lien vers le règlement associé	Information non disponible	Information non disponible	Information non disponible	Information non disponible	Information non disponible
Informations générales	Localisation exposée	Oui	Non	Non	Non	Non
	Type d'exposition	Voir détails pages suivantes	-	-	-	-

	Sites pollués (BASOL)	Canalisations de matières dangereuses	Installations nucléaires
Informations administratives et réglementaires	Localisation située en zone réglementée	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Zone réglementée de type	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Date de prescription du PPR	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Date d'approbation du PPR	Informez-vous en mairie ou en préfecture	Informez-vous en mairie ou en préfecture
	Lien vers le règlement associé	Information non disponible	Information non disponible
Informations générales	Localisation exposée	Non	Non
	Type d'exposition	-	-

Informations sur les aléas

INONDATIONS

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES (PPR)

Localisation située en zone réglementée PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Date de prescription du PPR : 2008-10-27

Date d'approbation du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Cette commune fait l'objet d'un programme
d'action préventive sur les inondations (PAPI) : Oui

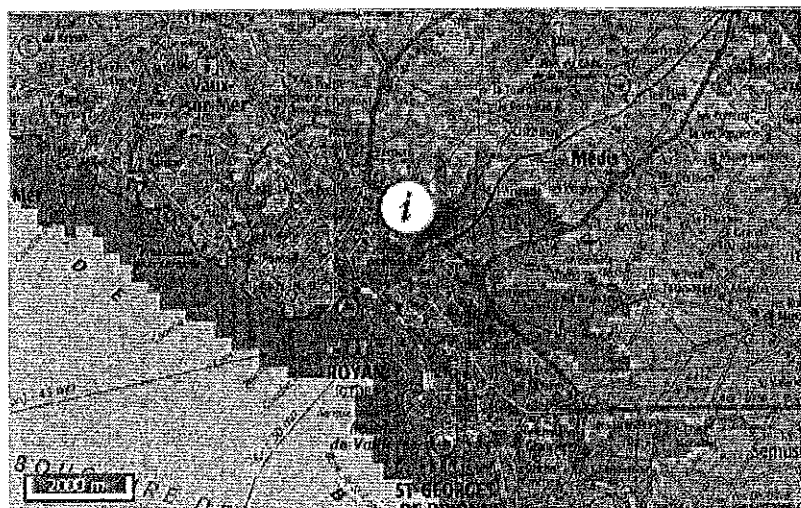
INONDATIONS PAR REMONTÉE DE NAPPE DANS LES SÉDIMENTS

Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires affleurent et qu'une inondation spontanée se produise.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Localisation exposée à une remontée de nappe dans les sédiments : Oui

Type d'exposition : Très élevée



Source: BRGM

- Sensibilité très faible à inexistant
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante

Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes contenues dans les roches dures du sol affleurent et qu'une inondation spontanée se produise.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Localisation exposée à une remontée de nappe dans le socle : Non

Type d'exposition : -

INFORMATIONS HISTORIQUES SUR LES INONDATIONS

2 événements historiques d'inondations sont identifiés sur la commune de ROYAN

Date de l'événement (date début / date fin)	Type d'inondation	Dommages sur le territoire national	
		Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30-11-1993 / 27-01-1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé), rupture d'ouvrage de défense, Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09-01-1924 / 09-01-1924	Mer/Marée, Action des vagues	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES (PPR)

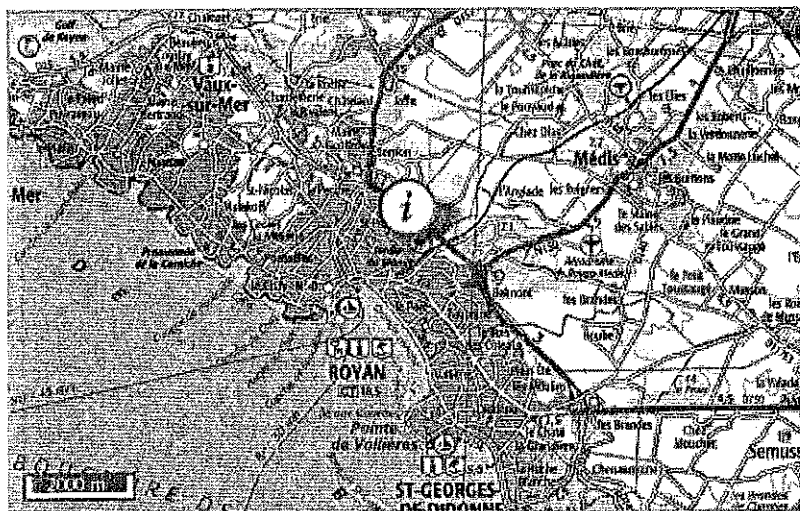
Localisation située en zone réglementée PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Zone de type : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Date de prescription du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Date d'approbation du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Lien vers le règlement : Informez-vous en mairie ou en préfecture



Source: BRGM

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 200 m : Non

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche), qui peuvent avoir des conséquences sur le bâti.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES (PPR)

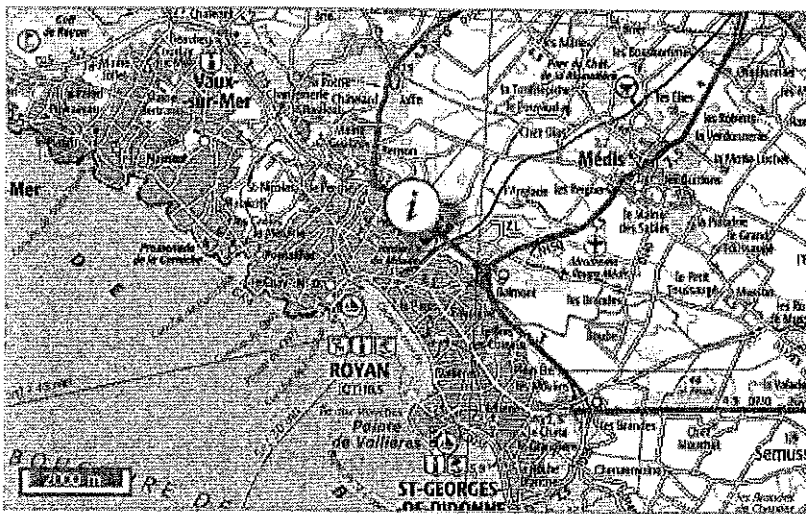
Localisation située en zone réglementée PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Zone de type : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Date de prescription du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Date d'approbation du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture

Lien vers le règlement : Informez-vous en mairie ou en préfecture



Source: BRGM

INFORMATIONS GÉNÉRALES

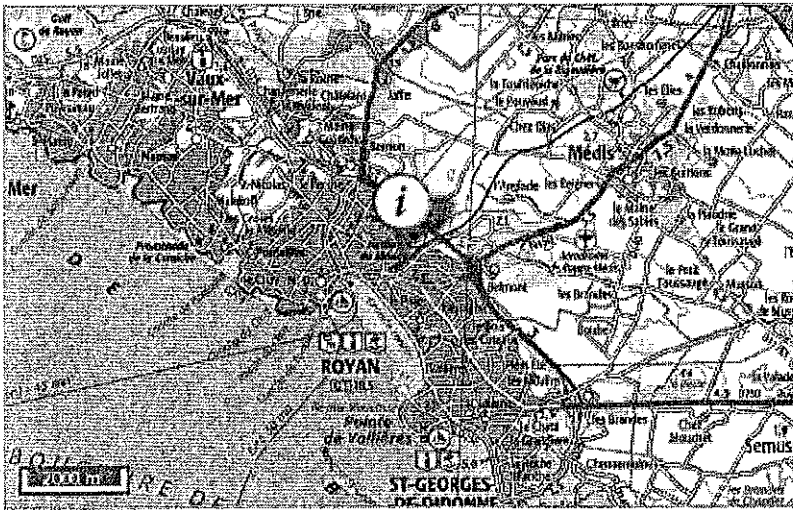
Localisation exposée aux retrait-gonflements des argiles : Non

Type d'exposition : -

L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer une dépression en surface.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES (PPR)

- Localisation située en zone réglementée PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Zone de type : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Date de prescription du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Date d'approbation du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
- Lien vers le règlement : Informez-vous en mairie ou en préfecture



Source: BRGM

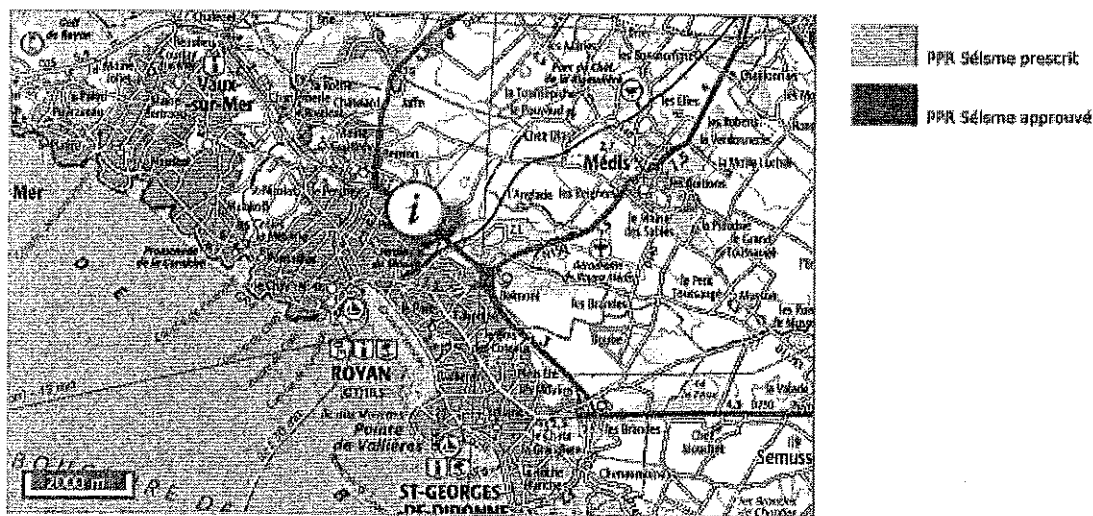
INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cavités recensées dans un rayon de 200 m : Non

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES (PPR)

- Localisation située en zone réglementée PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
 Zone de type : Informez-vous en mairie ou en préfecture
 Date de prescription du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
 Date d'approbation du PPR : Informez-vous en mairie ou en préfecture
 Lien vers le règlement : Informez-vous en mairie ou en préfecture



Source: BRGM

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Localisation exposée aux séismes : Non
 Degré du zonage : -

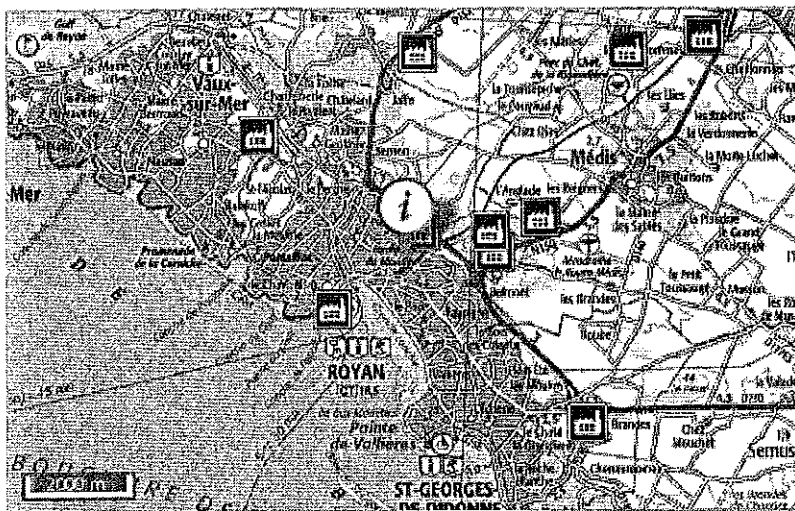
INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

Une installation classée pour la protection de l'environnement est une installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Votre localisation est concernée par des installations classées : 0

Votre localisation est impactée par des installations classées : 1



-  Usine Seveso
-  Usine non Seveso
-  Elevage de bovin
-  Elevage de volaille
-  Elevage de porc
-  Carrière

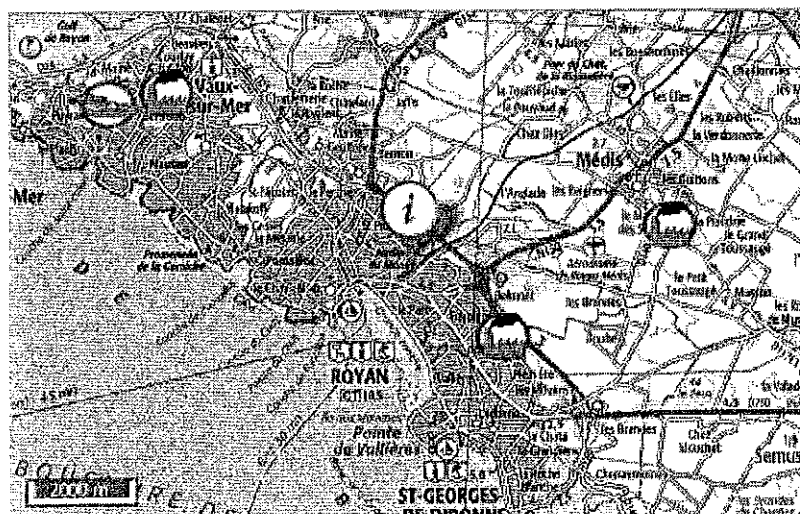
Source: BRGM





INSTALLATIONS REJETANT DES POLLUANTS

Ces installations sont issues du registre des rejets et des transferts de polluants (RRTP), un inventaire national des substances chimique et/ou des polluants potentiellement dangereux rejetés dans l'air, l'eau et le sol ainsi que de la production et du traitement des déchets dangereux et non dangereux

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Etablissements rejetant des polluants à proximité : 2



-  STEP
-  Elevage
-  Industries
-  Etablissements Pollueurs

Source: MEDDE

SITE ET SOLS INDUSTRIELS

Un site pollué présente, du fait d'anciens déversements de produits, une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement.

SITES POLLUÉS (BASOL)

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Sites pollués recensés dans un rayon de 200 m : Non

SITES INVENTAIRE BASIAS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Ancien site industriel et activité de service :

* non localisé sur la commune : Oui

* dans un rayon de 200 m : Non

Une matière dangereuse est une substance qui peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut notamment être transportée dans des canalisations.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Canalisations de transport de matières dangereuses recensées à moins de 100 m : Non

Un incident nucléaire peut conduire à un rejet d'éléments radioactifs à l'extérieur des conteneurs et enceintes prévus à cet effet.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km : Non

Centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km : Non

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Définition juridique (source : décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 et décret n° 2004-554 du 9 juin 2004)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.

Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle (CatNat)

Définition juridique (source : guide général PPR)

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Définition juridique (source: <http://www.prim.net>)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.

Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie disponible en ligne à l'adresse suivante : <http://glossaire.prim.net/>.

Précautions d'usage

Description des données

Le site Géorisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apporte aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée en cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR ou le BRGM utilise les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercie par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantit pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peut modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Ce site et les éléments qu'il contient constituent une œuvre protégée par le code français de la propriété intellectuelle et les traités internationaux, et sont destinés à un usage personnel et non commercial de la part de ses utilisateurs. La DGPR et le BRGM accordent aux utilisateurs le droit de visiter le site et de charger ou copier les informations, images, documents et tout élément du site pour l'usage privé à l'exclusion de tout usage commercial.

Les usages autres que ceux visés au paragraphe ci-dessus sont autorisés par la DGPR et le BRGM, sous réserve de faire l'objet d'une déclaration écrite préalable formulée en cliquant sur le bouton " contactez-nous " et comprenant les éléments suivants :

- identité du demandeur (N° RCS pour les sociétés) ;
- éléments concernés de ce site ;
- l'usage projeté en distinguant en particulier si le demandeur est l'utilisateur final ou un utilisateur intermédiaire et si l'utilisation sera source directe ou indirecte de revenus.

Que l'usage des éléments du site relève du premier paragraphe (liberté) ou du second (déclaration préalable), les utilisateurs s'engagent :

- à accompagner le document reproduit de la mention "donnée extraite de Géorisques"
- à ne pas mutiler les documents, ni en trahir le sens ou l'expression ;
- à accompagner tout extrait d'image du site récupéré par copie d'écran du logo de l'application Géorisques présents dans le bandeau

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

id	description	specifice	charge	units	rate	total	ML General	ML A-401	ASCARD	MLC	ASC B	ASC C
1	medication	11.63	1	1	111.64	111.63	179,444,924	179	332,319,234	332		
2	inf	131.63	1	1	131.63	131.63	705,750,403	705	332,273,234	302		
3	unpda	212.71	1	1	212.71	212.71	332,259,532	332	63,627,42	633		
4	pedic review	67.54	1	1	67.54	67.54	118,770,008	118	216,137,851	225		
5	see pop	232.15	1	0.4	252.15	252.15	390,207,950	397	760,207,423	759		
6	conv conv	139.49	1	0.4	139.49	139.49	221,811,298	221	434,217,967	434		
7	shy mater egg	12.25	1	0.4	12.92	12.92	19,142,933	19	36,469,407	36		
8	ill	30.08	1	1	30.08	30.08	51,031,156	51	97,744,064	97		
9	ill	6.44	1	0.4	2.57	2.57	48,527,795	49	92,502,410	91		
10	ill	4.76	1	0.4	1.704	1.704	43,308,431	43	94,980,793	95		
11	ill	78.5	1	0.4	23.5	23.5	65,992,847	66	125,791,408	126		
12	ill	5.87	1	0.4	2.148	2.148	41,325,923	41	79,791,408	79		
13	ill	31.29	1	1	31.29	31.29	43,325,923	43	90,601,617	90		
14	ill	27.5	1	0.4	11	11	33,419,68	33	60,616,137	60		
15	ill	20.08	1	0.4	7.5808	7.5808	31,240,4	31	59,597,134	59		
16	ill	6.76	1	0.4	2,79808	2,79808	49,92,551,483	49	92,551,483	94		
17	ill	24.35	1	0.4	79,937	79,937	50,400,513	50	96,036,479	96		
18	ill	3.83	1	0.4	1,80944	1,80944	32,460,51	32	60,616,137	60		
19	ill	29.5	1	0.4	30,08	30,08	50,413,183	50	96,036,479	96		
20	ill	5.22	1	0.4	2,1056	2,1056	32,460,51	32	60,616,137	60		
21	ill	31.23	1	0.4	32,2828	32,2828	79,137,8	79	146,647,883	147		
22	ill	16.9	1	0.4	6,6982	6,6982	34,059,32	34	63,939,55	63		
23	ill	80.08	1	0.4	31,2832	31,2832	53,283,935	53	101,574,719	102		
24	ill	6.77	1	0.4	2,41832	2,41832	32,155,88	32	60,616,137	60		
25	ill	28.35	1	0.4	38,324	38,324	50,52,396,22	50	96,036,479	96		
26	ill	3.93	1	0.4	1,52488	1,52488	32,460,51	32	60,616,137	60		
27	ill	29.5	1	0.4	30,68	30,68	52,283,176	52	96,036,479	96		
28	ill	6.88	1	0.4	2,7786	2,7786	32,460,51	32	60,616,137	60		
29	ill	51.25	1	0.4	52,4792	52,4792	61,741,107	61	116,647,883	117		
30	ill	15.9	1	0.4	7,0394	7,0394	36,508,97	36	70,870,154	70		
31	ill	30.2	1	0.4	32,012	32,012	57,114,403	57	108,870,154	109		
32	ill	10.7	1	0.4	4,5388	4,5388	33,710,12	33	60,616,137	60		
33	ill	29.13	1	0.4	30,8778	30,8778	52,678,254	52	100,414,418	100		
34	ill	79.13	1	0.4	80,8778	80,8778	57,110,812	57	108,870,154	109		
35	ill	6.56	1	0.4	2,4132	2,4132	36,546,8	36	70,870,154	70		
36	ill	31.47	1	0.4	33,0402	33,0402	57,110,812	57	108,870,154	109		
37	ill	8.27	1	0.4	3,0048	3,0048	36,546,8	36	70,870,154	70		
38	ill	62.85	1	0.4	62,85	62,85	108,431,01	108	202,324,138	202		
39	ill	9.99	1	0.4	3,972	3,972	58,127	58	108,431,01	108		
40	ill	2.61	1	0.5	1,305	1,305	70,395	70	108,431,01	70		
41	ill	63.14	1	0.4	63,14	63,14	108,431,01	108	202,324,138	202		
42	ill	14.85	1	0.4	5,94	5,94	70,395	70	108,431,01	70		
43	ill	2.61	1	0.5	1,305	1,305	70,395	70	108,431,01	70		
44	ill	63.38	1	1	63.38	63.38	110,210,581,075	110	210,581,075	210		
45	ill	14.84	1	0.4	5,936	5,936	70,395	70	108,431,01	70		
46	ill	2.51	1	0.5	1,256	1,256	68,375	68	108,431,01	68		
47	ill	63.33	1	1	63.33	63.33	108,431,01	108	210,581,075	210		
48	ill	10.4	1	0.4	4,04	4,04	68,375	68	108,431,01	68		
49	ill	2.81	1	0.5	1,305	1,305	70,395	70	108,431,01	70		
50	ill	50.33	1	1	50.33	50.33	87,740,889	87	167,163,78	167		
51	ill	10.05	1	0.4	4,012	4,012	68,375	68	108,431,01	68		
52	ill	2.51	1	0.5	1,256	1,256	70,395	70	108,431,01	70		
53	ill	50.8	1	0.4	50.8	50.8	87,740,889	87	167,163,78	167		
54	ill	80.36	1	1	80.36	80.36	147,139,531	147	283,270,06	283		
55	ill	10.36	1	0.4	4,024	4,024	68,375	68	108,431,01	68		
56	ill	2.81	1	0.5	1,305	1,305	70,395	70	108,431,01	70		
57	ill	76.28	1	0.4	76.28	76.28	131,479,94	131	250,244,16	250		
58	ill	14.32	1	0.4	5,382	5,382	68,375	68	108,431,01	68		
59	ill	2.81	1	0.5	1,305	1,305	70,395	70	108,431,01	70		
60	ill	60.38	1	0.4	60.38	60.38	107,056,719	107	204,081,89	207		
61	ill	7.54	1	0.4	3,07632	3,07632	68,375	68	108,431,01	68		
62	ill	2.81	1	0.5	1,311	1,311	68,375	68	108,431,01	68		
63	ill	63.14	1	0.4	63.14	63.14	107,203,040,744	107	203,040,744	203		
64	ill	5.95	1	0.5	2,4138	2,4138	36,546,8	36	70,870,154	36		
65	ill	2.41	1	0.5	1,211	1,211	68,375	68	108,431,01	68		
66	ill	63.38	1	0.4	63.38	63.38	107,203,040,744	107	203,040,744	203		
67	ill	5.96	1	0.5	2,4138	2,4138	36,546,8	36	70,870,154	36		

82 231	71.09	1.04	1	73.336	76.4172	119.4161786	119
83 174	5.97	1.04	0.1	2.48352			
84 109	71.09	1.04	1	73.336	77.77432	121.5370001	121
85 97	5.97	1.04	0.1	2.48352			
86 261	2.61	1.04	0.5	1.3572			
87 232	50.31	1.04	0.4	52.3124	56.19224	87.8109504	88
88 104	6.04	1.04	0.4	2.51264			
89 261	2.61	1.04	0.5	1.3572			
90 104	76.92	1.04	1	79.9728	83.92488	113.1484714	113
91 104	76.92	1.04	1	79.9728			
92 261	2.61	1.04	0.5	1.3572			
93 104	2.61	1.04	0.5	1.3572			
94 261	50.31	1.05	0.4	53.2796	57.73608	89.12352654	90
95 261	5.97	1.05	0.4	2.51264			
96 261	2.5	1.05	0.5	1.325			
97 261	71.09	1.06	0.5	76.3554	77.80668	121.7126438	122
98 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
99 261	71.09	1.06	0.4	76.3554			
100 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
101 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
102 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
103 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
104 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
105 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
106 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
107 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
108 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
109 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
110 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
111 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
112 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
113 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
114 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
115 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
116 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
117 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
118 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
119 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
120 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
121 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
122 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
123 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
124 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
125 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
126 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
127 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
128 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
129 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
130 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
131 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
132 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
133 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
134 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
135 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			
136 261	5.97	1.06	0.4	2.51264			

549	807325	550	73.336	561.2807282	561
596	8637823	560	73.096	561.2807882	561
401	2591989	404	52.3216	357.1840901	399
603	9231343	604	78.3728	602.5412878	603
415	4686651	416	53.8798	409.0167423	409
560	1723245	561	76.3554	572.0440728	572
569	9785097	570	75.3554	572.0440728	572
411	3022315	412	53.1286	404.8342278	405
615	1175753	616	80.8992	614.1186209	614

Liste des annexes :

- Annexe n° 1 - Plan de Situation
- Annexe n° 1 - Plan de Masse
- Annexe n° 1 - Plan RDC
- Annexe n° 1 - Plan R + 1.pdf
- Annexe n° 1 - Plan R 2
- Annexe n° 1 - Plan R 3
- Annexe n° 1 - Plan R + 4.pdf
- Annexe n° 1 - Plan Toiture
- Annexe n° 2 - Arrêté de PC avec annexes 2015-03-25.pdf
- Annexe n° 3 - Attestation affichage mairie PC.pdf
- Annexe n° 4 - Attestation non recours.pdf
- Annexe n° 5 - ERNMT
- Annexe n° 6 - GEORISQUES
- Annexe - Calcul tantièmes

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

**Mme AMBLARD-HIBON Stéphanie représentant de la
société dénommée LE FOYER a signé**

à LA ROCHELLE CEDEX
le 15 juin 2017

