

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 19.137

L'An Deux Mille Dix-Neuf, le 04 novembre, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 29 octobre 2019

DATE D’AFFICHAGE

Le 29 octobre 2019

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, M. Daniel COASSIN, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD-DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, Mme Alexandra COUDIGNAC, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON’S, M. Bruno JARROIR, 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 Eva ROY, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Jean-Paul CLECH représenté par M. Patrick MARENGO  
M. Didier QUENTIN représenté par M. FILOCHE  
M. Jean-Michel DENIS représenté par Mme CHABANEAU

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Nancy LEFEBVRE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Ne prend pas part au vote : M. Jean-Michel DENIS

Nombre de votants : 31

M. Julien DURESSAY a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : ACQUISITION DE LOCAUX EN VEFA (VENTE EN L’ÉTAT FUTUR D’ACHÈVEMENT) DU PROJET IMMOBILIER D’HABITAT 17, SITUÉ RUE LÉONARD DE VINCI, RUE FRANCOIS 1<sup>ER</sup> ET RUE DE LA RENAISSANCE À ROYAN – CONTRAT DE RÉSERVATION

RAPPORTEUR : M. MARENGO

VOTE : 1 CONTRE  
23 POUR  
7 abstentions

Par délibération n° 19.085 du 20 juin 2019, le Conseil Municipal a décidé d'aliéner au profit d'Habitat 17, au prix global de 160 000 euros hors taxes, les parcelles cadastrées AZ n°675 et n°679, d'une contenance totale de 2 107 m<sup>2</sup>, situées rue Léonard de Vinci, rue François 1<sup>er</sup> et rue de la Renaissance à Royan, pour la construction de quinze logements locatifs sociaux dans un immeuble collectif R + 2, ainsi qu'une maison de santé pluridisciplinaire au rez-de-chaussée de ce bâtiment, conformément au permis de construire délivré le 22 mars 2019.

Par délibération n° 19.086 du 20 juin 2019, le Conseil Municipal a également émis un avis favorable de principe à la proposition d'Habitat 17 pour l'acquisition, par la commune, de locaux en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif, destinés à la maison de santé pluridisciplinaire.

Par délibération n° 19.129 du 14 octobre 2019, le Conseil Municipal a décidé d'acquérir en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) 497 m<sup>2</sup> de locaux constituant une maison de santé pluridisciplinaire, au prix de 910 000 € HT (Neuf cent dix mille euros hors taxes), soit au prix global net de 1 092 000 € TTC (Un million quatre-vingt-douze mille euros toutes taxes comprises).

Cette même délibération a aussi autorisé Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer le contrat préliminaire de réservation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents nécessaires à conclure cette opération.

Cependant, la Mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, consultée le 26 septembre 2019, n'avait pas encore fait part de son avis sur cette acquisition au 14 octobre 2019, date du Conseil Municipal ayant décidé cette acquisition.

Or, le Conseil Municipal, pour toute acquisition d'un montant égal ou supérieur à 180 000 euros, doit délibérer au vu de l'avis de la Mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat". L'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales dispose que cet avis est réputé donné dans le délai d'un mois à compter de la saisine, soit le 26 septembre 2019.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'abroger la délibération n° 19.129 du 14 octobre 2019 et d'approuver l'acquisition en VEFA de locaux destinés à la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire, au prix de 910 000 € HT (Neuf cent dix mille euros hors taxes), soit au prix global net de 1 092 000 € TTC (Un million quatre-vingt-douze mille euros toutes taxes comprises) et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à conclure et signer le contrat préliminaire de réservation.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 2241-1,
- Vu l'avis réputé donné de la Mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu le projet de contrat préliminaire de réservation,
- Après en avoir délibéré,

## DÉCIDE

- d'abroger la délibération n° 19.129 du 14 octobre 2019, relative à l'acquisition de locaux en Vente en l'État Futur d'Achèvement du projet immobilier d'Habitat 17, situé rue Léonard de Vinci, rue François 1<sup>er</sup> et rue de la Renaissance à Royan,
- d'acquérir en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) 497 m<sup>2</sup> de locaux destinés à la construction d'une maison de santé pluridisciplinaire, située au rez-de-chaussée du programme immobilier d'Habitat 17, rue Léonard de Vinci, rue François 1<sup>er</sup> et rue de la Renaissance à Royan, au prix de 910 000 € HT (Neuf cent dix mille euros hors taxes), soit au prix global net de 1 092 000 € TTC (Un million quatre-vingt-douze mille euros toutes taxes comprises),
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à conclure et signer le contrat préliminaire de réservation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents nécessaires 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,

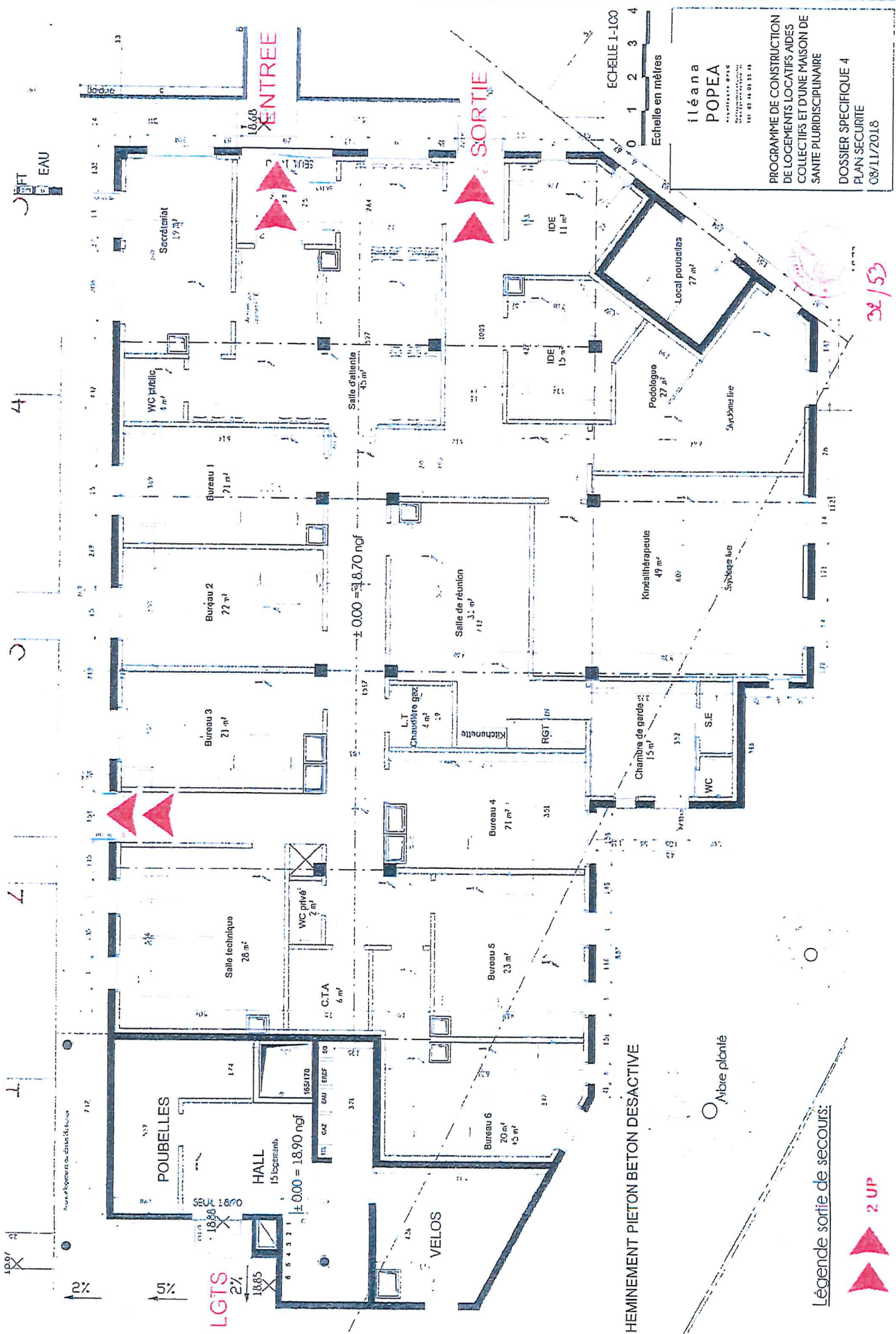
Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 05 novembre 2019  
Certifié Conforme

Le Maire,  
Patrick MARENCO

Mairie de Royan le  
Par délégation du Maire,  
Le Directeur Général des Services  
HUBERT THOMAS



MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE PLAN RDC



Iléana POPEA  
 ARCHITECTE D'OFFICE  
 101 03 14 03 15 14

PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES COLLECTIFS ET D'UNE MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE

DOSSIER SPECIFIQUE 4  
 PLAN SECURITE  
 08/11/2018

Légende sortie de secours:

2 UP

HEMEMENT PIETON BETON DESACTIVE

○ Arbre planté

28/53

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,  
LE**

**A LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 133, Boulevard Sautel**

**Maître Garance PHILIPPARIE, Notaire au sein** de la SELARL dénommée « NOT'ATLANTIQUE » dont le siège social est situé à LA ROCHELLE (17000) 133 boulevard André Sautel, titulaire d'un office notarial à LA ROCHELLE (17000) 133 boulevard André Sautel.

**A RECU le présent CONTRAT DE RESERVATION à la requête de :**

## **1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **1.1. LE RESERVANT**

L'Établissement dénommé **HABITAT 17 - OPH DE LA CHARENTE-MARITIME**, Établissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 9-11 avenue de Mulhouse, identifié au SIREN sous le numéro 271700031 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Représenté par :

Monsieur Philippe **DRUJON**, domicilié à cet effet au siège dudit établissement, agissant en qualité de Directeur Général de l'Établissement nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration en date du 1er octobre 2013, dont la copie de l'extrait de la délibération demeure annexée aux Présentes,

Précision étant ici faite qu'une expédition de la délibération susvisée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime qui en accusé réception le 11 octobre 2013 et qu'aucun recours devant le Tribunal Administratif ne lui a été notifié.

Et spécialement habilité aux termes des Présentes par le Conseil d'Administration en date du 19 juin 2018 dont la copie de l'extrait des délibérations demeure annexée aux Présentes.

Précision étant ici faite qu'une expédition de la délibération susvisée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime qui en a accusé réception le 22 juin 2018 et qu'aucun recours devant le Tribunal Administratif ne lui a été notifié.

Demeurent ci-joints et annexés aux présentes :

- Extrait Bis de ladite société en date du 2 juin 2019
- Certificat de non faillite de ladite société en date du 2 juin 2019
- Extrait du registre des délibérations du conseil d'administration de l'établissement HABITAT 17 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013 portant nomination de Monsieur Philippe DRUJON en sa qualité de Directeur Général
- Extrait du registre des délibérations du bureau de l'établissement HABITAT 17 en date du 19 juin 2018 autorisant les présentes.

**Annexe : Pouvoirs RESERVANT**

Ci-après le « RESERVANT » signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins qu'il ne soit nommément désigné.

**1.2. LE RESERVATAIRE**

La **Commune de ROYAN**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la CHARENTE-MARITIME, dont l'adresse est à ROYAN (17200) 80, avenue de Pontailac identifiée au SIREN sous le numéro 211703061.

Représentée par :

Monsieur Patrick MARENGO, agissant en qualité de Maire de ladite Commune en vertu :

- D'une délibération du Conseil Municipal de ROYAN numéro 19.086 en date du 14 juin 2019 devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture en date du 25 juin 2019 autorisant le principe de l'acquisition en état futur d'achèvement du BIEN,

- D'une délibération du Conseil Municipal de ROYAN numéro [...] en date du 14 octobre 2019 devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture en date du [...] prise au vu d'un avis du Directeur des Services Fiscaux Départementaux délivré à la date du [...] sous le numéro [...] et autorisant les conditions des Présentes.

Le RESERVATAIRE déclare que :

- Lesdites délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article 2121-25 du Code des Collectivités Territoriales le prévoit.
- Qu'aucun recours contre ces délibérations devant le Tribunal administratif ne lui a été notifié dans le délai de deux mois de sorte qu'elles ont acquis un caractère définitif.

Demeurent ci-jointes et annexés aux Présentes :

- Ampliation de la délibération du Conseil Municipal de ROYAN numéro 19.086 en date du 14 juin 2019 autorisant ladite opération
- Ampliation de la délibération du Conseil Municipal de ROYAN numéro [...] en date du 14 octobre 2019 autorisant les conditions des présentes
- Copie de l'avis du Directeur des Services fiscaux Départementaux en date la date du [...] le numéro [...].

## Annexe : Pouvoirs RESERVATAIRE

Ci-après le « RESERVATAIRE » signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins qu'il ne soit nommément désigné.

### **2. TERMINOLOGIE**

Pour la compréhension des Présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

**Acte ou Présentes** : désigne le présent contrat de réservation

**Acte de Vente** : désigne l'acte qui sera reçu en la forme authentique dans les conditions et délais visés dans le présent contrat de réservation, constatant le transfert de propriété des BIENS ;

**Annexe(s)** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte. Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur.

**Article(s)** : désigne un ou plusieurs article(s) de l'Acte de vente

**BIENS ou BIEN** : désigne le volume immobilier à créer objet des présentes, à tel que cela est indiqué à l'article 5.2. des présentes.

**ENSEMBLE IMMOBILIER** : désigne l'ensemble immobilier situé à ROYAN (17200) Rue Léonard de Vinci, Rue François 1er et rue de la Renaissance, dont dépendent les BIENS tel que décrit à l'article 5.1 et qui fera l'objet des actes établissant son organisation juridique mentionnés à l'article 6 « ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ».

**Frais** : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire et frais de publication à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que le notaire.

**Jour Calendaire** : désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedi, dimanche ou jours fériés en France.

**Jour Ouvré** : désigne un jour ouvré, c'est à dire autre qu'un samedi, un Dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente. Si l'une des obligations des présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra être exécutée le Jour Ouvré suivant.

**Notaire soussigné** : désigne Maître Garance PHILIPPARIÉ rédacteur des présentes ;

**Parties ou PARTIES** : désigne ensemble le RESERVANT et le RESERVATAIRE.

**Permis de Construire** : désigne l'arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de ROYAN en date du 22 mars 2019 sous le numéro PC 17306 18 00123 autorisant la construction d'un bâtiment en R+2 comprenant quinze (15) logements collectifs locatifs sociaux et une maison de santé pluridisciplinaire

**Prix de Vente** : désigne le prix de vente du BIEN tel que fixé par les PARTIES à l'article 14 Prix, hors frais.

**Réservant ou RESERVANT** : désigne l'établissement dénommé HABITAT 17.

**Réservataire ou RESERVATAIRE** : désigne la Ville de ROYAN.

**Volumes** : désigne les volumes immobiliers à bâtir composant l'ENSEMBLE IMMOBILIER et dépendant de l'état descriptif de division volumétrique à recevoir préalablement à la signature des présentes par acte authentique.

**Surface utile Brute** : désigne la superficie des locaux d'une hauteur libre égale ou supérieure à 1,80 m au-dessus du sol fini. La S.U.B. est mesurée à 1,10 m du sol fini, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons fixes, poteaux, marches, volées d'escaliers et demi-paliers, trémies des ascenseurs et des monte-charges, gaines et conduits verticaux de fumée et de ventilation.

La S.U.B.L est constituée par :

- La superficie occupée par les cloisons mobiles, les installations propres au local (appareils sanitaires, éviers, lavabos,...) ou par les éléments de décor ainsi que par les placards situés en saillie ou non des murs de cloisons proprement dits ;
- La superficie de tous les dégagements et des sas de sécurité, ainsi que des embrasures de portes et des embrasures de fenêtres ;
- La superficie des circulations horizontales intérieures (piétons) situées en infrastructure au prorata des locaux privatifs qu'elles desservent.

La S.U.B.L ne prend pas en compte la superficie des zones de stationnement et de circulation des véhicules, des terrasses, loggias, balcons, et locaux techniques de l'Immeuble.

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

## **2.1. INTERPRETATION**

Il est ici précisé que :

Sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un Article ou paragraphe, ou à une Annexe, se comprend comme référence faite à un Article ou paragraphe des Présentes, ou à une Annexe des Présentes.

De la même façon, les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit.

## **3. DECLARATIONS 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 :

### **3. 1 EN CE QUI CONCERNE LE RESERVANT**

- être un établissement public à caractère industriel et commercial de droit français dûment constitué et existant valablement, dont le siège est situé à l'adresse indiquée en tête des Présentes ;

- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures visées aux articles L 611-1 et suivants et L 620-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes visés ci-dessus, n'est actuellement introduite par un tiers ;

- n'avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution ;



- avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes ;
- la signature et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers ;
- ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

### **3. 2 EN CE QUI CONCERNE LE RESERVATAIRE**

- être une personne morale de droit public,
- n'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à sa capacité,
- qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations qui résulteront de la Vente,
- que la signature et l'exécution de l'Acte de Vente ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Vente spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

Le RESERVATAIRE 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 225-26 du Code pénal.

Préalablement à l'acte objet des Présentes, il est exposé ce qui suit :

## **4. EXPOSE**

Les PARTIES se proposent de conclure un contrat préliminaire dans les termes de l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation.

### **4.1. ASSIETTE FONCIERE**

Le RESERVANT projette la construction d'un ENSEMBLE IMMOBILIER sur un terrain sis à **ROYAN (17200) Rue Léonard de Vinci**

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Contenance</b>
AZ	675	Boulevard de la Perche	00ha 20 a 21ca
AZ	679	Boulevard de la Perche	00ha 00 a 86ca
Total :			00ha 21 a 07ca

### **Maîtrise du foncier**

Le RESERVANT s'est porté acquéreur de l'assiette foncière de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS objet des présentes,

Aux termes d'une promesse unilatérale reçue par Maître Garance PHILIPPARIE, Notaire soussigné, un instant de raison avant les présentes.

Consentie par la Commune de ROYAN, RESERVATAIRE

Pour une durée expirant le QUINZE JANVIER DEUX MILLE VINGT (15 janvier 2020).

Sous diverses conditions suspensives que les Parties déclarent connaître pour en être signataires.

## 4.2. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

### Permis de construire

#### Demande de permis de construire

Le 9 novembre 2018, l'établissement dénommé HABITAT 17 – OPH CHARENTE MARITIME a déposé auprès des services compétents, et dûment autorisé à cet effet par le propriétaire du terrain, ainsi déclaré par le RESERVANT, une demande de permis de construire portant sur un terrain sis à ROYAN (17200) Rue Léonard de Vinci figurant au cadastre section AZ numéros 451p -452p-453p-454p-455p et 456p de la d'une superficie totale de 9266m<sup>2</sup>. Ladite demande a été complétée en date du 22 janvier 2019.

Ladite demande portant sur un projet de construction d'un bâtiment en R+2 comprenant quinze (15) logements locatifs sociaux et une maison de santé pluridisciplinaire.

Le tout représentant une Surface de Plancher de 1.360 m<sup>2</sup>.

#### Arrêté de permis de construire

Le permis de construire ayant fait l'objet de la demande susvisée a été délivré à l'établissement dénommé HABITAT 17 – OPH CHARENTE MARITIME aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de ROYAN en date du 22 mars 2019 sous le numéro PC 17306 18 00123.

Ledit permis autorisant la construction d'un bâtiment en R+2 comprenant quinze (15) logements locatifs sociaux et une maison de santé pluridisciplinaire sur le terrain sis à ROYAN (17200) Rue Léonard de Vinci figurant au cadastre sous les numéros 451-452-453-454-455 et 456 de la section AZ d'une superficie totale de 9266m<sup>2</sup>.

Le tout représentant une Surface de Plancher de 1.360 m<sup>2</sup>.

Ce permis de construire a été accordé sous diverses prescriptions et obligations que le RESERVANT s'engage à respecter de sorte que le RESERVATAIRE ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### Affichage du permis de construire

Le permis de construire numéro PC 17306 18 00123.susvisé a fait l'objet des procès-verbaux de constat d'affichage suivants :

un procès-verbal de constat d'affichage unique sur site dressé par la SAS PERRICHOT, THIBAudeau, MARCHAND et DESMOULINES, Huissiers de justice à la résidence de LA ROCHELLE en date des 11 avril 2019, 15 mai 2019 et 14 juin 2019.

#### Certificat de non recours et de non retrait, et d'absence de déféré préfectoral

Aux termes d'un courrier en date du 12 juillet 2019, Monsieur le Maire de ROYAN a attesté de l'absence de recours, de retrait comme suit :

« [...] »

*Je soussigné, Patrick MARENGO, Maire*

*Atteste que, à sa connaissance et à ce jour,*

*Le permis de construire, PC n°17306 18 00123 délivré le 22 mars 2019, relatif à la construction d'un collectif de 15 logements + maison de santé pluridisciplinaire, situé rue Léonard de Vinci, 17200 ROYAN, au profit de HABITAT 17 – OPH CHARENTE MARITIME, représenté par Monsieur Philippe DRUJON, sis 09-11 avenue de Mulhouse, 17041 LA ROCHELLE CEDEX 1,*

- *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. [...] »*

Etant toutefois ici précisé que ledit permis de construire délivré le 22 mars 2019 sous le numéro PC 17306 18 00123 la fait l'objet d'un recours par un propriétaire riverain introduit au greffe du tribunal administratif de POITIERS suivant requête introductive d'instance en date du 13 septembre 2019.

En tout état de cause, le RESERVATAIRE s'engage d'ores et déjà aux termes des présentes, en cas de renonciation par lui à la condition suspensive d'obtention d'autorisations administratives ayant acquis un caractère définitif permettant la réalisation du Projet de construction, à faire son affaire personnelle de toutes les conséquences notamment financières résultant de tout recours.

#### **Déclaration d'ouverture de chantier**

Le RESERVANT précise que la déclaration d'ouverture de chantier sera déposée auprès de la Mairie de ROYAN.

L'ensemble des pièces susvisées devront faire l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un acte à recevoir par le notaire Soussigné.

En conséquence :

- l'Acte se trouve assujéti 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,
- 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.

#### **4.3. INAPPLICATION DE LA PROCEDURE D'AUTORISATION PREFECTORALE**

La présente cession n'est pas soumise à autorisation préfectorale en vertu de l'article L 443-14 du Code de la construction et de l'habitation et des Présentes, dans la mesure où il s'agit de la vente d'un volume à usage professionnel.

Toutefois, et conformément aux dispositions de l'article susvisé, la décision d'aliénation doit être notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

Cette notification sera effectuée dans le mois des Présentes par les soins DU RESERVANT devenu VENDEUR..

Cela exposé, il est passé au contrat de réservation objet des Présentes.

**CONTRAT DE RESERVATION**

Pour autant que les conditions permettant la réalisation de l'opération de construction soient réunies, le RESERVANT s'oblige, vis-à-vis du RESERVATAIRE, à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, les BIENS ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement, dans le délai ci-après mentionné, et ce dans le cas où le RESERVANT réaliserait l'opération, ce que le RESERVATAIRE accepte.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des plans généraux et des plans, coupes, élévations avec les cotes utiles de chacun des locaux privatifs.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du RESERVATAIRE, le RESERVANT sera tenu de proposer ladite vente en l'état futur d'achèvement au RESERVATAIRE aux conditions ci-après stipulées, ne pouvant en aucune manière s'en dispenser pour quelque cause que ce soit, sauf l'effet des conditions suspensives ci-après et pour justes motifs.

## **5. DESIGNATION**

### **5.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé « Renaissance » ci-après désigné et objet des présentes, que le RESERVANT se propose d'édifier, sera situé :

#### **Sur la commune de ROYAN (17200) Rue Léonard de Vinci**

Sur un terrain figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes, savoir :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Contenance</b>
AZ	675	Boulevard de la Perche	00ha 20 a 21ca
AZ	679	Boulevard de la Perche	00ha 00 a 86ca
<b>Total :</b>			<b>00ha 21 a 07ca</b>

Un extrait de plan cadastral demeure ci-joint et annexé aux Présentes.

#### **Annexe : Extrait de plan cadastral**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER comprendra à son achèvement un bâtiment en R+ 2 comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une maison de santé pluridisciplinaire
- Aux niveaux R+ 1 et R+2 : quinze (15) logements collectifs locatifs sociaux.

### **5.2. DESIGNATION DES BIENS RESERVES**

Les BIENS réservés consisteront en **un VOLUME A créer dont la désignation résultera de l'état descriptif de division en volumes.**

Ledit volume à usage de maison de santé pluridisciplinaire comprendra à son achèvement :

- une entrée,
- un secrétariat,
- une salle d'attente,
- des water-closets patients,
- six bureaux,
- une salle technique,
- des water-closets privés,
- un local technique,
- un local CTA,
- une salle de réunion,
- une chambre,

- un cabinet de kinésithérapeute,
- un cabinet de podologie,
- deux IDE,
- des circulations,

D'une surface utile de **466 m<sup>2</sup>**,

Auquel s'ajoute un local poubelle de 27 m<sup>2</sup> environ,

Auquel s'ajoutent **QUINZE (15) emplacements de stationnement extérieurs** dont trois emplacements PMR matérialisés sur le plan de composition établi le 21 juin 2019 au 1/200ème demeure ci-joint et annexé aux Présentes.

**Annexe : Plan de composition matérialisant les emplacements de stationnement.**

### 5.3. PLANS ET NOTICE DESCRIPTIVE

En application des dispositions de l'article R261-13 du code de la construction et de l'habitation, demeureront annexés aux Présentes après visa des **PARTIES** et mention du Notaire associé soussigné,

- Un plan masse de l'ENSEMBLE IMMOBILIER établi par le Cabinet ILEANA POPEA, Architecte DPLG dont le siège est à ROYAN (17200) 64, avenue de Pontailac en date du [...] établi au [...] demeure ci-joint et annexé aux présentes après mention.

#### Annexe : Plan masse de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

- Un plan côté du BIEN établi par le Cabinet ILEANA POPEA, Architecte DPLG dont le siège est à ROYAN (17200) 64, avenue de Pontailac en date du 12 juillet 2019, plan numéro deux établi au 1/50ème demeure ci-joint et annexé aux présentes après mention.

#### Annexe : Plan RDC

- La notice descriptive sommaire relatant les éléments d'équipement propres au **BIEN** en date du 18 janvier 2019.

#### Annexe : Notice descriptive sommaire

- Le tableau récapitulatif des surfaces utiles

#### Annexe : Tableau récapitulatif de surfaces utiles

**Il est précisé que des différences de DEUX POUR CENT (2%) en moins** de la surface habitable par logement réservé, telle que définie à l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

**OBSERVATION ETANT ICI FAITE** que le RESERVANT s'engage à édifier l'ENSEMBLE IMMOBILIER dans le respect :

- des normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite afin d'obtenir la certification hand/co
- des normes imposées par la réglementation ERP 5 ème catégorie type U.

Tel que lesdits **BIENS** existent, sans aucune exception, ni réserve, avec tous les ouvrages pouvant exister dans chaque fraction de volume, et le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements notamment des locaux à usage professionnel sous réserve de l'obtention des autorisations administratives en la matière, et dans les conditions contenues tant dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, avec son CAHIER DES REGLES, CHARGES, SERVITUDES GENERALES ET SPECIALES, que dans tous modificatifs ultérieurs, ou éventuellement dans les actes de vente dudit volume.

#### **5.4. CONCORDANCE CADASTRALE**

Les parcelles cadastrées section AZ numéros 675 et 679 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section AZ numéros 674 d'une contenance de 92a 66ca ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet DEVOUGE, Géomètre-Expert à ROYAN le 7 juin 2019 vérifié et numéroté par le service du cadastre le 17 juillet 2019 sous le numéro 4535R.

Ce document d'arpentage a été déposé au service de la publicité foncière de MARENNES et actuellement en cours de publication.

La parcelle cadastrée section AZ numéro 674 provient elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section AZ numéros 451 à 456 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet DEVOUGE, Géomètre-Expert à ROYAN le 7 juin 2019 vérifié et numéroté par le service du cadastre le 11 juillet 2019 sous le numéro 4532R.

Ce document d'arpentage a été déposé au service de la publicité foncière de MARENNES et actuellement en cours de publication.

#### **5.5. IDENTIFICATION DES MEUBLES**

Les **PARTIES** déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **6. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

#### **6.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

Création d'un volume aux termes d'un acte contenant état descriptif de division en volumes, à recevoir préalablement à l'acte authentique de vente par Maître Garance PHILIPPARIE, Notaire à LA ROCHELLE dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de MARENNES, préalablement à l'Acte de Vente.

#### **Projet d'état descriptif de division**

Le RESERVANT s'engage à produire au RESERVATAIRE, au plus tard le jour de la signature de l'Acte de Vente, un projet d'état descriptif de division en volumes établi par un géomètre-expert, à ses frais exclusifs, comportant notamment la description des volumes et la répartition des charges et les plans.

#### **6.2. ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

Dans le cadre de la mise en volumétrie de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le BIEN sera compris dans le périmètre d'une Association Syndicale Libre dont les statuts seront établis aux termes d'un acte à recevoir par Maître PHILIPPARIE, Notaire soussigné sauf dans l'hypothèse, où compte-tenu de l'interaction simplifiée entre les volumes, les Parties se dispensent expressément d'un commun accord de la constitution d'une Association Syndicale Libre.

Cette association syndicale aura notamment pour objet la propriété, la garde et l'entretien des parties communes, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif ainsi que le respect des règles d'intérêt commun résultant du cahier des charges.

Les acquéreurs y adhéreront par le seul fait de leur acquisition.

Le projet des statuts de l'Association Syndicale Libre seront soumis préalablement à la signature de l'acte authentique de vente au RESERVATAIRE pour approbation.

## **7. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES**

### **7.1. CONSISTANCE DES CONSTRUCTIONS PROJETEES**

Conformément aux termes de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, la consistance de l'ENSEMBLE IMMOBILIER :

- des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles qui feront l'objet d'un acte de dépôt à recevoir par Maître Garance PHILIPPARIE Notaire soussigné,
- de l'état descriptif de division en volumes à recevoir par ledit Notaire,
- du plan de masse de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

La consistance des BIENS réservés résultera :

- d'un plan coté du volume avec indication des surfaces de chaque pièce et dégagement,
- des plans, coupes et élévations demeurés annexés à l'acte de dépôt de pièces visé ci-après
- des plans de réseaux et électricité concernant le BIEN.

Sont ci- avant annexés aux présentes après visa des Parties et mention du notaire associé soussigné, savoir :

- plan visualisant l'assiette foncière,
- plan coté du volume à usage de maison de santé pluridisciplinaire
- notice descriptive.

Demeure ci-joint et annexé aux Présentes le plan visualisant l'assiette foncière de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

### **Annexe : Plan visualisant l'assiette foncière.**

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu une copie des documents et en avoir pris connaissance, préalablement aux Présentes.

### **7.2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS PROJETEES :**

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, sont précisés dans une notice descriptive validée par le RESERVANT par courriel du 4 juillet 2019 et pour le RESERVATAIRE en date du 21 juin 2019 établie conformément à l'arrêté ministériel du 10 mai 1968, ainsi déclaré par le RESERVANT, et dont un exemplaire est ci-avant annexé.

A titre de condition essentielle et déterminante sans quoi le RESERVATAIRE ne se serait pas engagé, le RESERVANT déclare et garantit que ces documents respectent, notamment les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite afin d'obtenir la certification hand/co.

Par ailleurs, les BIENS seront équipés conformément à la notice descriptive.

La consistance et les caractéristiques techniques des constructions sont susceptibles d'adaptations pour des raisons d'ordre technique, esthétique ou administratif, ce qui est expressément accepté par le RESERVATAIRE.

Toutefois, ces adaptations devront faire l'objet d'un accord préalable du RESERVATAIRE lorsqu'elles porteront sur une caractéristique ou un équipement des constructions et ne pourront en tout état de cause être en contradiction avec les prestations thermiques exigées.

Ces adaptations devront être équivalentes à celles d'origine et ne pourront faire l'objet d'une augmentation de prix.

Enfin, les éventuelles modifications de plans feront l'objet d'un avenant signé par les parties.

### **7.3. HIERARCHIE DES DOCUMENTS**

Les PARTIES sont convenues :

- Qu'en cas de contradiction entre les plans annexés aux Présentes ou ayant fait l'objet d'un dépôt de pièces et ceux qui seront annexés à l'Acte de Vente, ces derniers prévaudront en ce qui concerne la distribution intérieure des BIENS et les surfaces.
- De manière générale, en cas de contradiction entre l'un quelconque des documents remis au RESERVATAIRE antérieurement à la signature de l'Acte de Vente, et les documents qui seront annexés audit Acte de Vente, ces derniers prévaudront.

Par ailleurs, en cas de discordance entre les plans et la notice descriptive annexés aux Présentes :

- les plans prévaudront en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux,
- la notice descriptive prévaudra en ce qui concerne les caractéristiques techniques et la qualité des prestations.

## **8. DEPOTS DE PIECES**

### **8.1 DEPOT DE PIECES DE DEBUT DE PROGRAMME**

Le RESERVANT déposera, à ses frais exclusifs, au rang des minutes de Maître **Lanig DAOULAS**, notaire soussigné l'ensemble des pièces, plans et documents relatifs à l'ENSEMBLE IMMOBILIER, objet des présentes, savoir, notamment :

- ✓ le permis de construire et toutes pièces justifiant de son caractère régulier et définitif,
- ✓ les plans, coupes, élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces,
- ✓ contrats d'assurance dommages-ouvrage et constructeur non-réalisateur ainsi que quittances des primes provisoires (conditions générales, conditions particulières, attestations)
- ✓ la garantie financière d'achèvement,
- ✓ la notice descriptive,
- ✓ l'étude de sol éventuelle.



## 8.2 DEPOT DE PIÈCES DE FIN DE PROGRAMME

A l'issue de l'opération de construction et, afin d'assurer la mémoire de construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le RESERVANT s'engage d'ores et déjà à déposer au rang des minutes de l'Office Notarial participant, 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,
- ✓ un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

## 9. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

### 9.1. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT se propose de mener les travaux de telle sorte que les BIENS, objet des présentes, soient achevés et livrés au plus tard dans le délai de **VINGT (20) mois à compter de la signature de l'Acte de Vente** le tout 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, seront exclusivement considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- intempéries définies comme des conditions atmosphériques et/ou inondations rendant dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des intervenants sur le chantier, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir. Ainsi seront notamment considérées comme des jours d'intempéries les jours pendant lesquels une des conditions suivantes adviendra :
  - \* jusqu'à ce que le (ou les) bâtiment(s) dont dépendent les biens objets des présentes soi(ent)t hors d'eau et hors d'air, des vents de plus de 60 km/heure même en rafales,
  - \* pendant toute la durée du chantier : des cumuls de précipitation de plus 10 mm par jour ou des températures minimales inférieures à 0°.
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou de la déconfiture des ou de l'une des entreprises, du maître d'œuvre et/ou de l'assistant à maîtrise d'ouvrage (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise. (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la société venderesse à l'acquéreur, 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) ;
- retards 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.
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telles que la présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de terrassement différentiels, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprise ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur ou encore toute décision de justice enjoignant l'arrêt des travaux
- le retard d'obtention du rapport de l'expert nommé, le cas échéant, dans le cadre d'une procédure de référé préventif, au-delà d'un délai de 1 mois à compter de l'ordonnance de sa nomination.
- le retard provenant d'un délai excédant deux mois entre la date de signification, aux propriétaires des immeubles voisins du projet de construction, de l'assignation en référé et l'autorisation de démarrage des travaux donnée par l'expert nommé judiciairement à l'effet qu'il procède à la visite et à l'examen contradictoire des immeubles riverains ainsi que de tous leurs aménagements et constructions, et fasse toutes constatations et relevés utiles les concernant ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ayant un impact direct sur le chantier
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (ERDF, GRDF, Orange, Compagnie des Eaux...)
- retards de paiement du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le réservant aurait accepté de réaliser.
- retard pris dans la réalisation des travaux de viabilisation du terrain, assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à la charge du RESERVATAIRE.

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.

Pour l'appréciation des événements, ci-dessus évoqués, les PARTIES d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus sauf en ce qui concerne les retards de paiement du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR dans le règlement des appels de fonds. Etant ici toutefois précisé que pour le cas où l'exercice de la présente clause viendrait à reporter la date prévisionnelle de livraison dans le courant d'un mois d'août, cette dernière sera de plein droit reportée dans le courant du mois suivant.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

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.

## **9.2. PENALITES DE RETARD**

En cas de non-respect de l'obligation d'achever et de livrer les **BIENS** dans le délai de livraison ci-dessus, éventuellement majoré d'un temps égal à celui pendant lequel serait survenue une ou plusieurs des causes légitimes de suspension de délai ci-dessus définies et/ou un cas de force majeure, le RESERVANT, devenu VENDEUR, sera redevable de plein droit envers le RESERVATAIRE, devenu ACQUEREUR, d'une pénalité forfaitaire de retard s'élevant, par jour calendaire de retard de **CENT EUROS (100,00 EUR)**.

Cette indemnité s'imputera de plein droit sur les fractions du prix venant à échéance à la date contractuellement fixée pour la livraison des BIENS.

Le paiement de cette indemnité ne dispensera en aucune manière le RESERVANT de ses obligations au titre du présent contrat.

## **10. REALISATION DU PRESENT CONTRAT DE RESERVATION**

Le présent contrat préliminaire est conclu sous les conditions suspensives suivantes dont la réalisation n'entraînera aucun effet rétroactif conformément à l'article 1304-6 du Code civil.

### **10.1. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU RESERVATAIRE ET DU RESERVANT**

Le présent contrat de réservation sera caduc, sans indemnité de part et d'autre, dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- En cas de non production d'une attestation de moins de six mois délivrée par la société de garantie des organismes HLM dans les conditions fixées à l'article L453-1 du code de la construction et de l'habitation et ce, au plus tard dans les huit jours suivant l'expiration du délai de réalisation des conditions suspensives ci-après visé.
- En cas de non régularisation de l'acte authentique d'acquisition du terrain formant l'assiette du Projet de Construction objet du présent contrat préliminaire relaté en l'exposé ; étant ici précisé que le RESERVANT s'engage à lever l'option de la promesse ou à réitérer son engagement dès la réalisation des conditions suspensives de la promesse.

- Si le RESERVATAIRE n'obtient pas :
  - un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le RESERVATAIRE s'engage, également, savoir :

- à déposer sa demande de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans un délai de DEUX (2) MOIS à compter de l'obtention de l'agrément susvisé et à en justifier au RESERVANT à première demande de celui-ci,
- à transmettre, au RESERVANT, dans les DIX (10) jours suivant réception, de l'accord de financement, de l'offre ou du refus de prêt émanant de l'organisme prêteur.

Dans l'hypothèse où ces engagements n'auront pas été respectés par le RESERVATAIRE et si la production des pièces justificatives n'intervenait pas dans les délais prévus, éventuellement prorogés comme indiqué au présent contrat, le RESERVANT pourra se prévaloir de la nullité du contrat en notifiant, sa décision, au RESERVATAIRE et ce, sans indemnité sauf en ce qui concerne le sort du dépôt de garantie.

- Si le RESERVATAIRE n'obtient pas le(s) garantie(s) d'emprunt(s) de la (des) collectivité(s) et/ou de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) mis en place par la société "HABITAT 17" auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

## **10.2. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU RESERVATAIRE**

Le présent contrat de réservation sera caduc, si bon semble au seul RESERVATAIRE sans indemnité de part et d'autre, dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si le RESERVANT ne justifie pas au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente en l'état futur d'achèvement des certificats exigés par les législations en vigueur et notamment les garanties et assurances liées à la vente ainsi que les justifications de toutes autorisations administratives régulières et définitives liées à la construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER
- Si le RESERVANT ne justifie pas au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente en l'état futur d'achèvement de la souscription d'un contrat d'assurance Dommage-Ouvrage, Constructeur Non Réalisateur et Tous Risques Chantier émanant d'une compagnie d'assurance notoire de son choix, bénéficiant de l'agrément Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et du règlement des primes provisionnelles.
- Si l'analyse des documents d'urbanisme et des actes de propriété révèle des inscriptions, des mentions, des servitudes ou autre de nature à faire obstacle à la vente de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou des BIENS ou à en diminuer la valeur, à en restreindre ou en compromettre l'usage professionnel.
- S'il ne peut être établi une origine de propriété régulière et trentenaire
- S'il n'est pas produit par le RESERVANT au RESERVATAIRE les accords de mainlevée des inscriptions éventuelles portant sur les BIENS objet des présentes ; les mainlevées devant, elles être justifiées au plus tard lors de la notification de l'échéance « à la conformité » à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

- Si le RESERVANT n'obtient pas, du Service des Domaines, un avis de valeur conforme au prix du mètre carré stipulé aux Présentes.
- S'il n'est pas justifié par le RESERVANT, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente en l'état futur d'achèvement, de l'obtention et du caractère définitif des autorisations administratives permettant la réalisation du projet de construction tel qu'il résulte de l'article 4.2 des présentes.

Dans l'hypothèse où le RESERVATAIRE déciderait de renoncer à cette condition suspensive et à signer l'acte authentique de vente sans que tous les recours ne soient purgés, il s'engage d'ores et déjà aux termes des présentes à prendre à sa charge l'ensemble des conséquences notamment financières en résultant tels que notamment frais de procédure, frais engendrés par un arrêt de chantier...

### **10.3. DELAI DE REALISATION OU DE RENONCIATION AUX CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le délai de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées aux termes des présentes est fixé à huit (8) jours avant la date d'expiration du délai de validité des présentes ci-dessous, sauf cas de prorogation ci-après visés.

En application de l'article 1304-4 du Code civil, le RESERVATAIRE est libre de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, tant que celles-ci ne sont pas accomplies.

Etant précisé que le non accomplissement d'une telle condition suspensive pendant le délai convenu pour sa réalisation vaudra défaillance de cette condition suspensive.

De convention expresse entre les PARTIES et par dérogation à l'article 1304-4 du code civil, le RESERVATAIRE pourra renoncer aux conditions suspensives ci-avant stipulées à son profit exclusif jusqu'à leur accomplissement et pour celles défaillies jusqu'à CINQ (5) Jours Ouvrés à compter de leur éventuelle défaillance.

Le RESERVATAIRE devra notifier au RESERVANT par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courriel, la défaillance de la condition suspensive et, le cas échéant, sa renonciation dans les CINQ (5) Jours Ouvrés à compter de leur éventuelle défaillance et avant expiration du Délai.

En cas de défaillance de l'une ou plusieurs Condition(s) Suspensive(s) ci-après stipulées et à défaut de renonciation expresse par le RESERVATAIRE dans les formes ci-dessus, les Présentes seront réputées n'avoir jamais existé conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil.

### **11. REALISATION DE LA VENTE ET DUREE DE VALIDITE DU CONTRAT DE RESERVATION**

La validité du présent contrat de réservation expirera **au plus tard le QUINZE JANVIER DEUX MILLE VINGT (15 janvier 2020) à seize heures**, sauf l'application des cas de prorogation de délais ci-après convenus.

Conformément à l'article R 261-30 du Code la Construction et de l'Habitation, le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son offre de vente comportant les informations et documents suivants :

- le projet de l'acte de vente,
- le(s) plan(s) coté(s) du BIEN objet des présentes,
- notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968,
- attestation d'avancement des travaux,

- copie de l'état descriptif de division en volumes, cahier des charges et statuts ASL le cas échéant.

Toutefois, il est expressément convenu que le RESERVATAIRE pourra demander la régularisation de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement avant l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

Cet acte sera reçu par Maître Garance PHILIPPARIE Notaire associé à LA ROCHELLE (17000), 133, Boulevard Sautel.

A défaut de réalisation de l'acte authentique constatant la vente dans le délai susmentionné, les PARTIES n'ayant pu trouver d'accord sur une prorogation éventuelle des délais et sauf mise en jeu d'un des cas de prorogation ci-après visés, le présent contrat de réservation pourra être considéré comme caduc par le RESERVATAIRE, si bon semble à ce dernier, sauf l'effet des stipulations relatives au dépôt de garantie.

## **12. PROROGATION DU DELAI DE VALIDITE DU PRESENT CONTRAT DE RESERVATION**

Le présent contrat de réservation pourra être prorogé une ou plusieurs fois par le mutuel assentiment des Parties.

## **13. PROPRIETE - JOUISSANCE**

Si la vente se réalise, le RESERVATAIRE deviendra propriétaire des BIENS acquis à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement et des ouvrages à venir par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

En dépit de la vente, le RESERVATAIRE ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du RESERVANT, ni se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Le RESERVATAIRE prendra possession des BIENS vendus quand le RESERVANT lui aura notifié que ces derniers sont mis à sa disposition, l'entrée en jouissance ne pouvant en tout état de cause intervenir avant que l'immeuble vendu soit achevé au sens défini ci-dessus.

Le RESERVATAIRE ne pourra prendre possession des lieux qu'après avoir préalablement payé au RESERVANT toute somme dont il pourrait être débiteur envers lui jusqu'à l'échéance « Mise à disposition des Biens » en vertu de la vente et s'il y a lieu, après paiement des intérêts de retard qui pourraient être dus par application des dispositions des présentes, et des travaux modificatifs ou complémentaires sollicités par le RESERVATAIRE et acceptés par le RESERVANT.

## **14. PRIX**

### **14.1. DETERMINATION DU PRIX**

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal, ferme et définitif, **hors taxes, de NEUF CENT DIX MILLE EUROS (910.000,00 euros).**

**Soit un prix TTC (avec TVA au taux de réduit de 20,00%) : CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (182.000,00 euros).**

Dont TVA au taux de 20,00% de : UN MILLION QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (1.092.000,00 euros).

**ETANT ICI PRECISE que ce prix s'applique, savoir :**

Pour la Fraction afférente à la charge foncière :

A concurrence de 179.000, 00 euros hors taxes, soit un montant de 214.800 euros toutes taxes comprises, correspondant au coût de la charge foncière.

Pour la Fraction afférente au coût des travaux de construction

A concurrence de 731.000, 00 euros hors taxes, soit un montant de 877.200,00 euros toutes taxes comprises, correspondant au coût des travaux de construction.

Ce prix est ferme et définitif, sous réserve d'une variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée.

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

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.

Si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée devait intervenir postérieurement à la Vente, le nouveau taux serait applicable au prix des présentes, pour les échéances non réglées lors de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux.

**Etant entendu:**

- Que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée pour quelque cause que ce soit sera supportée par le RESERVATAIRE, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait à la vente,
- Que la taxe sur la valeur ajoutée sera payée en même temps que chacune des fractions du prix hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après au taux en vigueur au moment des versements de fractions du prix qui seront devenus exigibles.

**Ce prix comprend notamment :**

- la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurance : dommage ouvrage, constructeur non réalisateur, et responsabilité civile ;
- la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maîtres d'ouvrages ;
- toutes les taxes et participations dont le fait générateur est ou sera le permis de construire et/ou tout permis de construire modificatif, ou encore, l'opération de construction et notamment la taxe d'aménagement, les taxes complémentaires, toutes contributions ou participations aux dépenses d'équipement public, taxe et frais de raccordement et de branchement à tous réseaux utiles à la desserte des **BIENS** dont ils dépendent, impôts fonciers jusqu'à la Livraison ;
- les frais d'établissement des diagnostics de performance énergétique du BIEN.

**Ce prix ne comprend pas :**

- les frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- les frais de l'inscription de privilège de vendeur dont il est parlé ci-après,
- les frais et charges financières des emprunts qui seront contractés le cas échéant par le RESERVATAIRE ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- les frais de délivrance de la copie exécutoire de l'acte de vente qui sera requise le cas échéant par le RESERVANT devenu VENDEUR
- les travaux particuliers demandés par le RESERVATAIRE
- le 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.

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.

#### 14.2. AVIS DE VALEUR DU SERVICE DES DOMAINES

Conformément aux dispositions des articles L. 1311-9 et L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales, le RESERVANT a, compte tenu de sa qualité, sollicité l'avis de valeur du service des domaines sur le BIEN.

Une copie du courrier de France Domaine demeurera ci-avant jointe et annexée aux Présentes.

#### 14.3. EXIGIBILITE DU PRIX

Le prix ci-dessus est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après :

AVANCEMENT DES TRAVAUX	PIECES A FOURNIR (cumulativement)	ECHEANCE	ECHEANCE CUMULEE
<b>Au démarrage des travaux</b>	Une attestation d'avancement des travaux établie par un homme de l'art qui pourra être le maître d'œuvre de l'exécution	5%	5%
<b>A l'achèvement des terrassements</b>	une attestation d'avancement des travaux établie par un homme de l'art, qui pourra être le maître d'œuvre de l'exécution	5%	10%
<b>A l'achèvement des fondations</b>	une attestation d'avancement des travaux établie par un homme de l'art, qui pourra être le maître d'œuvre de l'exécution	10%	20%
<b>A la mise hors d'eau du bâtiment</b>	une attestation d'avancement des travaux établie par un homme de l'art, qui pourra être le maître d'œuvre de l'exécution	25%	45%
<b>A l'achèvement</b>	- une attestation d'avancement des travaux établie par un homme de l'art, qui pourra être le maître d'œuvre de l'exécution, - de la mise en service en eau, gaz, électricité du BIEN - des imprimés H1 - la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT), - les diagnostics de performance énergétique du BIEN	40%	85 %
<b>A la livraison des BIENS et remise des clés</b>	-le plan commercial du BIEN (sans côte et avec indication des surfaces arrondies),  - le procès-verbal de livraison et de remise des clés, - le rapport provisoire de fin de mission du bureau de contrôle construction. - la notice des équipements techniques privatifs - le procès-verbal de réception	13%	98%



	avec les entreprises sans les annexes - la liste des compteurs et relevés contradictoires - les attestations relatives au respect de la norme « Hand-co » et ce, par un organisme agréé. - copie du contrat d'assurance dommages-ouvrage		
<b>A la levée des réserves</b>	- le procès-verbal de levée de réserves ou du procès-verbal de livraison attestant l'absence de réserves - le procès-verbal de réception des entreprises sans les annexes, ainsi que, le cas échéant, la justification de la levée des réserves éventuelles, - les certificats de conformité électrique et gaz (CONSUEL, QUALIGAZ...), - un exemplaire en format numérique du DIJO et du DOE	1%	99%
<b>A la conformité</b>	- l'attestation délivrée par l'autorité compétente ou par le préfet certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée ainsi qu'il est dit ci-après, - les éventuels arrêtés de permis de construire modificatifs obtenus après la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement accompagnés de leur dossier de demande et de leurs procès-verbaux de constat d'affichage, - un exemplaire des plans de récolement des BIENS, - le certificat d'acquit des primes définitives d'assurances, - le rapport final du bureau de contrôle construction sans réserve.	1%	100%

La réalisation de chacun des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables en fonction de l'échéancier visé ci-dessus sera justifiée par la remise des pièces visées aux termes de l'échéancier.

#### 14.4. STIPULATIONS RELATIVES A LA FRACTION DU PRIX PAYABLE A TERME

Le **RESERVANT**, devenu vendeur, devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, au **RESERVATAIRE**, devenu acquéreur, à l'adresse suivante :

« **COMMUNE DE ROYAN – SERVICE COMPTABILITE-** », et en adresser une copie au Notaire associé soussigné, la réalisation de chacun des événements ci-dessus dont dépend l'exigibilité de la fraction du prix stipulée payable à terme, dûment justifiée conformément au paragraphe « Exigibilité du prix ».

Chacune de ces fractions devra être payée par chèque et libellé à l'ordre de la banque du **RESERVANT** ou par virement sur ledit compte centralisateur, dans les **TRENTE (30) Jours Calendaire** de la réception de la notification correspondante accompagnée de la totalité des pièces indiquées ci-dessus en fonction des différentes échéances, sauf en ce qui concerne l'échéance « à la livraison des BIENS ». Dans l'hypothèse où la notification ne serait pas accompagnée de la totalité des pièces prévues, le délai de vingt jours ouvrés ne commencera à courir que le jour de la réception de la dernière desdites pièces.

L'échéance « à la livraison des BIENS » devra être payée le jour de la remise des clés, sous réserve que l'appel de fonds et les pièces justificatives correspondant à cette échéance aient été adressés au **RESERVATAIRE** en même temps que la convocation pour la mise à disposition des biens vendus visée ci-après au paragraphe "Achèvement-Livraison". A défaut pour le **RESERVANT** d'avoir adressé au **RESERVATAIRE** cet appel de fonds en même temps que la convocation pour la livraison, l'échéance « à la livraison des BIENS » sera payable dans les **TRENTE (30) Jours Calendaires** de la réception de la notification correspondante accompagnée des pièces susvisées. Dans l'hypothèse où cette notification ne serait pas accompagnée de la totalité des pièces visées, le délai de **TRENTE (30) Jours Calendaires** ne commencera à courir que le jour de la réception de la dernière de ces pièces.

#### **14.5. PENALITES DE RETARD**

La somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son échéance exacte serait passible d'une pénalité de un pour cent (1,00%) par mois de retard prorata temporis.

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **RESERVANT**, accord de délai de règlement.

#### **14.6. RESOLUTION DE PLEIN DROIT – FAUTE DE PAIEMENT DU PRIX A SON ECHEANCE**

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

Par application de l'article L.261-13 du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVATAIRE** pourra, pendant le délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1343-5 du Code civil.

Pendant le cours des délais qui seraient judiciairement octroyés au **RESERVATAIRE** dans les conditions prévues à l'article 1343-5 du Code civil, les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus convenus seraient suspendus.

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

#### **14.7. PRIVILEGE DE VENDEUR – ACTION RESOLUTOIRE**

En cas de réalisation de la vente, le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** fera réserve à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire. Etant observé que si ce privilège n'est pas inscrit dans les deux mois à compter de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, il dégénérera en simple hypothèque légale prenant rang à sa date d'inscription, conformément à l'article 2386 du Code civil.

Ladite inscription sera donc prise par le Notaire chargé de la régularisation des présentes et pour un délai expirant dans les douze (12) mois de l'achèvement, sauf renouvellement.

## **15. DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE**

Eu égard à la qualité du RESERVATAIRE, les PARTIES sont convenues qu'aucun dépôt de garantie ne serait versé.

### **REPRODUCTION DES ARTICLES R 261-28 A 31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Pour satisfaire à l'article R.261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées :

ARTICLE R.261-28 :

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

ARTICLE R.261-29 :

*« Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un Notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire. »*

ARTICLE R.261-30 :

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

ARTICLE R.261-31 :

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

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

*Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

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

## **16. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Le RESERVATAIRE est informé de ce que les articles L.312-1 à L.312-36 du Code de la consommation relative à la protection et à l'information des acquéreurs personnes physiques dans le domaine immobilier n'est pas applicable à la présente opération.

## **17. CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente en l'état futur d'achèvement, si elle se réalise, aura lieu conformément à l'article 1601-3 du Code civil, et sous les charges et conditions suivantes.

### 17.1. OBLIGATIONS DU RESERVANT

Le RESERVANT s'obligera, si la vente en l'état futur d'achèvement se réalise :

- A achever la construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et à l'aménagement des éléments d'équipements communs qui lui sont propres et qui sont prévus dans la notice
- A effectuer la finition intérieure et extérieure du BIEN conformément aux prévisions de la notice
- A réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers qui seront nécessaires à la desserte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER les plantations prévues aux documents, à la notice, et aux plans.
- A livrer les BIENS vendus dans les délais et conditions visés aux Présentes.
- A diverses garanties ci-après énoncées.

#### 17.1.1 Travaux de construction

##### 17.1.1.1 **Poursuite et achèvement des travaux**

###### 17.1.1.1.1 **Obligation d'achever**

Le RESERVANT s'oblige à poursuivre la construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et à l'achever dans les délais ci-dessus fixés, conformément aux énonciations de la notice descriptive, et des plans, coupes et élévations susvisés.

###### 17.1.1.1.2 **Classement des Biens en ERP**

Le RESERVANT s'obligera, sous réserve des éléments incombant expressément au RESERVATAIRE concernant les équipements et aménagements qui sont non compris aux Présentes, à faire en sorte qu'il n'existe, du chef de ses propres travaux, aucune cause faisant obstacle, le jour de la livraison, à l'obtention favorable de la commission de sécurité et d'accessibilité et à la délivrance par l'autorité compétente de l'autorisation d'ouverture au public, conformément aux dispositions des articles R.123-2 à R.123-21 du Code de la construction et de l'habitation.

###### 17.1.1.1.3 **Superficie - Tolérances**

Il est rappelé qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes et surfaces indiquées sur les plans.

Cette tolérance sera de **CINQ (5) POUR CENT** en plus ou en moins de la surface utile de vente et, dans cette limite, aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non, pièce par pièce.

S'il se révélait une telle différence de surface, dûment constatée par le biais d'un géomètre expert aux frais du RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR ce dernier devra en informer le RESERVANT devenu VENDEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de la remise des clés (à moins que cette différence de surface n'ait déjà fait l'objet, le jour de la livraison, d'une réserve lors de l'établissement du procès-verbal de réserves), faute de quoi le VENDEUR s'en trouvera déchargé automatiquement et de plein droit, lors de l'expiration de ce délai.

Par ailleurs, il est expressément convenu que si une différence de surface supérieure à 2% entre la surface contractuelle et celle résultant de l'exécution des travaux venait à se révéler, et à être dénoncée par l'ACQUEREUR au VENDEUR dans les formes et délai prévus ci-avant, l'ACQUEREUR ne pourra tenter toute action tendant à faire constater cette différence que dans le délai d'un an à compter de la date de livraison du BIEN vendu à son profit.

En outre, il est ici précisé que tout dépassement du seuil de tolérance de 2% susvisé, à la défaveur de l'ACQUEREUR, ne pourra donner lieu à une réduction du prix au profit de ce dernier, que proportionnellement aux mètres carrés constatés au-delà de ce seuil de tolérance.

**Enfin, une tolérance de 5% s'applique également pour les places de stationnements (parkings et garages boxés).**

#### 17.1.2 Travaux de parachèvement

Le RESERVANT s'oblige, en outre, à effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation du BIEN vendu, conformément à sa destination, Et, il s'oblige à mener ces travaux, selon les règles de l'art, de telle manière qu'ils soient achevés dans les meilleurs délais.

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

De son côté, le RESERVATAIRE s'interdit de faire effectuer, après sa prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité au sens de l'article L 462-2 du Code de l'Urbanisme.

##### **17.1.2.1 Abstraction des végétaux**

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.

##### **17.1.2.2 Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et attestation de non-contestation de la conformité**

Le Notaire soussigné précise aux parties que l'article L.460-2 du Code de l'urbanisme, relatif au certificat de conformité, a été abrogé par les dispositions de l'article 15-II de l'ordonnance numéro 2005-1527 du 8 décembre 2005.

Le contrôle de la conformité des travaux résultera des dispositions des articles L.461-1, L.462-1 et L.462-2 insérés par l'article 15-II de l'ordonnance susvisée, sous le titre IV « Contrôle de la Conformité des travaux » du Code de l'urbanisme, et ci-après littéralement reproduites :

Article L.461-1 :

*« Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »*

Article L.462-1 :

*« A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie. »*

Article L.462-2 :

*« L'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire.*

*Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux.*

De plus, il résulte des nouvelles dispositions de l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme, insérée par le décret numéro 2007-18 du 5 janvier 2007, que :

*« A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.*

*Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R.462-7. »*

Il résulte, notamment, des nouvelles dispositions de l'article R.462-7 du même code, ce qui suit :

*« Le récolement est obligatoire :*

*(...)*

*d) lorsqu'il s'agit de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques établi en application du Code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques miniers établi en application du code minier. »*

Enfin, les dispositions de l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme sont ci-après littéralement reproduites ;

*"Art.R. 462-10. - Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R. 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.*

*"En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit."*

A l'achèvement des travaux de construction, le **RESERVANT** s'oblige à adresser à la Mairie de ROYAN la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, conformément aux dispositions de l'article L 462-1 du Code de l'Urbanisme.

Le RESERVATAIRE est informé qu'à défaut de mise en demeure du maître d'ouvrage, par l'autorité compétente dans le délai de cinq mois à compter de la réception de la déclaration d'achèvement des travaux, de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité, aucune attestation de non contestation de la conformité ne pourra lui être délivrée.

Le RESERVANT sollicitera de l'autorité compétente, par lettre recommandée avec accusé de réception et dans les quinze jours suivants l'expiration du délai de trois ou cinq mois susvisé, une attestation par laquelle celle-ci confirmera ne pas avoir mis en demeure le RESERVANT de mettre en conformité les travaux réalisés avec le permis de construire.

En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le RESERVANT sollicitera, sous les mêmes formes, cette attestation du Préfet, le tout conformément aux dispositions de l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme, issu du décret du 5 janvier 2007.

Etant ici précisé qu'ayant sollicité de la part du Maire, puis du Préfet, l'attestation de non contestation de la conformité dans les conditions des articles R462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, celle-ci ne serait pas obtenue en raison du silence des deux administrations concernées, les obligations du vendeur au titre de la conformité administrative seront satisfaites par la production de l'ensemble des justificatifs de demandes d'attestation effectuées tant auprès du Maire qu'auprès du Préfet.

A cet effet, le RESERVANT s'oblige à effectuer, à ses frais exclusifs et, donc, sans révision de prix, tous les travaux qui seraient prescrits pour la délivrance de cette attestation de non contestation, et remettre les lieux en état à ses frais, le cas échéant.

Le RESERVANT s'oblige à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire participant.

De son côté, le RESERVATAIRE s'interdit de faire effectuer, dans les locaux, après leur prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

Si des travaux exécutés par le RESERVATAIRE devaient être à l'origine d'une contestation de l'autorité compétente portant sur la conformité des travaux au permis, le RESERVATAIRE 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.

Le RESERVATAIRE s'oblige également et oblige ses éventuels locataires ou occupants à laisser un accès à l'immeuble, aux entreprises du RESERVANT 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.

#### 17.1.3 Conformité administrative - Législation ERP

Conformément aux dispositions des articles R.462-6 et R.462-7 du Code de l'urbanisme, le BIEN consistant en un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 5<sup>e</sup> catégorie type U, le RESERVATAIRE est informé que l'autorité compétente disposera d'un délai de cinq (5) mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement pour contester la conformité des travaux au permis de construire.

Le RESERVANT devenu VENDEUR sollicitera de l'autorité compétente une attestation par laquelle celle-ci confirmera ne pas avoir mis en demeure le VENDEUR de mettre en conformité les travaux réalisés avec le permis de construire. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le VENDEUR sollicitera, sous les mêmes formes, cette attestation du Préfet, le tout conformément aux dispositions de l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme.

Le VENDEUR remettra au Notaire Soussigné une copie de l'attestation qui lui sera délivrée par l'administration ou à défaut la copie des justificatifs des démarches entreprises pour l'obtention de cette attestation.

Le VENDEUR s'oblige à effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être exigés par l'Administration à ce titre.

#### 17.1.4 Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où le RESERVATAIRE, postérieurement à la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées aux BIENS objet des présentes, ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au RESERVANT lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira, en accord avec le RESERVATAIRE, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison prévu dans l'acte.

Le RESERVANT donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente ci-dessus fixé, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement et ses modalités de paiement.

#### 17.1.5 Diagnostic de performance énergétique

L'article L 134-2 du Code de la construction et de l'habitation, dispose que lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage doit faire établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du même code.

Ce diagnostic doit être remis à l'acquéreur au plus tard à la réception de l'immeuble.

Le décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 précise que sa production n'est exigible que pour les bâtiments pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 30 juin 2007.

Par conséquent, le présent programme immobilier entre dans le champ d'application de ladite loi, le permis de construire ayant été déposé après le 30 juin 2007. En conséquence, le RESERVANT produira au RESERVATAIRE pour l'échéance « à l'achèvement » un diagnostic de performance énergétique sur le BIEN.

#### 17.1.6 Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du travail, le RESERVANT déclarera que l'ENSEMBLE IMMOBILIER édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, tel que visé par l'article L.4532-16 du Code du travail, sera remis par le coordonnateur au RESERVANT. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes du notaire soussigné.

Un exemplaire du dossier d'intervention sur l'ouvrage, du dossier des ouvrages exécutés et des plans de récolement sera remis, d'une part, au gestionnaire lors de la livraison des BIENS et d'autre part, au RESERVATAIRE lors de l'échéance « A la levée des réserves » ainsi qu'il est dit ci-dessus.

### **17.2. QUALITES ET POUVOIRS CONFERES AU RESERVANT POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

En cas de réalisation de la vente, en contrepartie des obligations contractées par le RESERVANT et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il sera convenu ce qui suit :

#### 17.2.1 Conservation par le RESERVANT des pouvoirs de Maître de l'ouvrage

Le RESERVANT conservera, malgré la vente, les pouvoirs de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes et entrepreneurs, des 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.



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.

#### 17.2.2 Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction de l'immeuble et à sa mise en état d'habitabilité

**a)** Le RESERVATAIRE confèrera au RESERVANT, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire,
- pour assurer la desserte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dans lequel se trouveront les BIENS, 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 tout permis de construire modificatif,
- et, plus généralement, pour déposer toute demande, tous documents nécessaires à l'opération de construction à réaliser.

**b)** En cas de réalisation de la vente, il est expressément convenu entre les Parties que le RESERVANT pourra modifier, jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, les biens non objet des présentes, leur nombre, les plans internes des biens restant à vendre dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER susvisé, sans que ces modifications ne portent atteinte ni à la destination, ni au standing, ni à la valeur des BIENS.

Le RESERVANT aura seul qualité pour passer avec tous concessionnaires de services publics les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et notamment toutes constitutions de servitudes.

**c)** Le RESERVATAIRE investira le RESERVANT de tous pouvoirs pour effectuer, d'une manière générale, toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme et signer toutes conventions de servitudes qui seraient nécessaires ou utiles à la réalisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dans lequel se trouveront les BIENS, à leur desserte ou qui résulteront des obligations résultant du permis de construire et de ses modificatifs éventuels et ce à la condition que ces contrats ne déprécient pas les BIENS.

**d)** Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au RESERVANT dans l'intérêt du RESERVATAIRE et en contrepartie des engagements contractés envers lui par le RESERVANT.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables. Ils expireront à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité du dernier des immeubles devant composer l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

**e)** Le RESERVANT devra rendre compte à son mandant conformément à l'article 1993 du Code civil.

Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange en exécution des conventions passées par le RESERVANT, seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la vente.

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.

## **18. DEFINITION ET CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT**

### **18.1. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT**

L'achèvement des BIENS conformément à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, s'entend de l'exécution des ouvrages formant les constructions, de la réalisation des réseaux nécessaires à leur exploitation et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation de l'immeuble et des BIENS objet des présentes.

La notion d'achèvement s'appliquera également à la réalisation des parties communes et des accès permettant la desserte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'achèvement devra être conforme à la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dans les limites des plans, de la notice descriptive qui sont annexés aux Présentes et qui seront annexés à l'Acte de Vente.

**Le BIEN achevé et livré à la date susmentionnée doit permettre une occupation et exploitation sans risque liés à la sécurité des personnes et ne doit pas générer d'insatisfaction des locataires pouvant entraîner des conséquences négatives pour le RESERVATAIRE.**

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 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'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L.261-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé que si le RESERVATAIRE obtenait du RESERVANT, avant la livraison, la réalisation de travaux modificatifs ou complémentaires, leur non réalisation à cette date ne mettrait pas obstacle à la constatation de l'achèvement si l'immeuble remplit les conditions légales et conventionnelles d'achèvement ci-dessus visées.

### **18.2. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT**

Il est expressément convenu entre les **PARTIES** que l'achèvement s'entendra tel qu'il est défini à l'article « Définition de l'achèvement » qui précède et ne pourra en tout état de cause intervenir qu'après réception de l'ouvrage par le RESERVANT.

La constatation de l'achèvement n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que le RESERVATAIRE tient de l'article 1642-1 du Code civil.

### **18.3. EPOQUE DE L'ACHEVEMENT**

Il est expressément convenu entre les Parties que l'achèvement s'entendra tel qu'il est défini à l'Article « Définition de l'achèvement » qui précède et ne pourra en tout état de cause intervenir qu'après réception de l'ouvrage par le RESERVANT.

La constatation de l'achèvement n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que le RESERVATAIRE tient de l'article 1642-1 du Code civil.

Le **RESERVANT**, devenu VENDEUR notifiera au **RESERVATAIRE**, devenu ACQUÉREUR, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, savoir :

- au moins quatre (4) mois à l'avance le mois prévisionnel de livraison des BIENS vendus,
- au moins trois (3) mois à l'avance la quinzaine au cours de laquelle les BIENS vendus lui seront livrés et mis à sa disposition de manière effective,

- et au moins un (1) mois à l'avance la date précise de cette livraison, à laquelle les BIENS vendus lui seront livrés et mis à sa disposition.

Dans le cas où le RESERVANT, devenu le VENDEUR, souhaiterait livrer avant la date contractuelle de livraison, et au cas où l'ACQUEREUR ne serait en mesure de prendre livraison des BIENS vendus de manière anticipée, le RESERVANT s'engage à garder les BIENS vendus jusqu'à la date de livraison prévue à l'acte authentique constatant la vente en l'état futur d'achèvement réitérant le présent contrat de réservation.

Observation étant ici faite qu'au cas où le RESERVANT n'aurait pas indiqué au RESERVATAIRE les bons mois de livraison lors des notifications par lettres recommandées envoyées quatre, trois et un mois à l'avance respectivement, le RESERVATAIRE ne lui réclamera aucune indemnité en raison de cette erreur. Les pénalités de retard susvisées ne s'appliqueront qu'en cas de dépassement du délai qui sera contractuellement fixé dans l'acte authentique de vente sauf application des cas de force majeure et causes légitimes de suspension du délai de livraison.

Précision est ici faite qu'à l'initiative du RESERVATAIRE, seront organisées, savoir :

- quatre (4) mois avant la livraison, une réunion d'information avec le mandataire qui sera désigné par le RESERVATAIRE,
- et entre un (1) mois et quinze (15) jours maximum avant la livraison une pré-visit de livraison.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite aux termes d'un procès-verbal de livraison établi contradictoirement et qui mentionnera, le cas échéant, les réserves alors émises par le RESERVATAIRE.

Ce procès-verbal de livraison devra être accompagné des pièces suivantes, à l'ACQUEREUR, savoir :

- copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux,
  - de tous documents justifiant de la mise en service en eau, gaz, électricité du BIEN
- les imprimés fiscaux visés au paragraphe « Impôts » des présentes,
  - une enveloppe contenant :
    - les clés du BIEN ainsi que les éventuels émetteurs parkings et badges correspondants,
    - les notices des équipements techniques privés.
    - les notices des équipements techniques communs (ascenseurs, VMC, portes automatiques etc...).
  - le procès-verbal de réception avec les entreprises sans les annexes ainsi que, le cas échéant, la justification de la levée des réserves éventuelles et les procès-verbaux d'essais des équipements (ascenseurs etc...),
  - la liste des compteurs et relevés contradictoires,
  - le rapport provisoire du bureau de contrôle construction, ainsi que, le cas échéant, une attestation du maître d'œuvre certifiant la levée des réserves,
  - les certificats de conformité électriques et gaz (CONSUEL, QUALIGAZ).
  - d'un plan commercial du BIEN (sans côte et avec indication des surfaces arrondies),
  - copie du contrat d'assurance « DOMMAGES-OUVRAGES »,

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

Première hypothèse :

Le RESERVATAIRE accepte la livraison sans formuler aucune réserve. Il procède au règlement des sommes dues dans les conditions prévues à l'article « Dispositions relatives à la fraction du prix payable à terme » et prend possession des lieux.

Deuxième hypothèse :

Le RESERVATAIRE accepte la livraison en formulant des réserves. Il procède au règlement des sommes dues dans les conditions prévues à l'article « Dispositions relatives à la fraction du prix payable à terme » et prend possession des lieux.

Dans les cas visés aux première et deuxième hypothèses ci-dessus, la livraison des BIENS sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

Le RESERVANT devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans un délai maximum de **QUATRE-VINGT-DIX (90) jours calendaires** à compter de la signature du procès-verbal de livraison, hors mois d'août. Il sera, alors, établi un procès-verbal de levée de réserves.

Troisième hypothèse :

Le RESERVATAIRE refuse la livraison, considérant que les BIENS vendus et les ouvrages nécessaires à leur desserte ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis à l'article « Définition de l'achèvement ». Il ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient. Un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, tel que défini au paragraphe « Définition de l'achèvement », ceux-ci conviennent, d'un commun accord, de désigner un homme de l'art qui indiquera si les BIENS vendus et l'ouvrage dont ils dépendent, sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les BIENS vendus et l'ouvrage dont ils dépendent soient achevés au sens de ces mêmes critères.

Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le RESERVANT et le RESERVATAIRE ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge du RESERVANT si l'homme de l'art conclut à l'absence de l'achèvement des BIENS vendus et de l'ouvrage dont ils dépendent au sens des critères définis au paragraphe « Définition de l'achèvement ». Ces frais seront à la charge du RESERVATAIRE dans le cas contraire.

Quatrième hypothèse :

Au cas où le RESERVATAIRE ne répondrait pas à la première convocation, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il sera réputé avoir pris possession des lieux à la date de la première convocation qui constituera alors le point de départ des délais de garanties des vices et défauts de conformité apparents et de la garantie de l'isolation phonique visés ci-après à l'article intitulé « Garantie des vices et non conformités ».

Le procès-verbal sera alors valablement établi par le RESERVANT seul et signifié au RESERVATAIRE auquel il sera alors opposable. Le paiement du prix sera dû à dater du jour où le RESERVANT aura convoqué pour la deuxième fois le RESERVATAIRE pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison avec les pénalités convenues à l'article ci-dessus.

Stipulations diverses :

La date du procès-verbal constituera le point de départ de la garantie des vices et défauts de conformité apparents telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code civil.

Les pénalités journalières de retard dans la livraison prévues au présent contrat courront à compter de la date limite d'achèvement des BIENS fixée contractuellement à l'acte de vente éventuellement prorogée des cas de force majeure ou causes légitimes de suspension du délai, jusqu'à la signature du procès-verbal de livraison conjointement par le RESERVATAIRE et le RESERVANT ou, dans le cas de la troisième hypothèse, jusqu'à l'achèvement tel qu'il serait indiqué par l'homme de l'art.

A défaut d'accord entre le RESERVANT et le RESERVATAIRE sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à la levée des réserves, ceux-ci conviennent, d'un commun accord, de désigner un homme de l'art qui indiquera si ces travaux sont achevés ou non, et dans la négative, la liste des travaux indispensables pour que toutes les réserves soient levées. Etant précisé qu'une fois ces travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle visite en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le RESERVANT et le RESERVATAIRE ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge du RESERVANT si l'homme de l'art conclut à l'absence de parachèvement des BIENS vendus.

Ces frais seront à la charge du RESERVATAIRE dans le cas contraire.

#### **18.4. CONDITIONS DE PRISE DE POSSESSION DES LIEUX**

Le RESERVATAIRE ne pourra prendre possession des BIENS :

- Avant d'avoir préalablement payé au RESERVANT :
  - a) les fractions du prix de la vente exigibles antérieurement à la livraison ;
  - b) s'il y a lieu, les intérêts de retard qui pourraient être dus,
  - c) et le coût éventuel des travaux complémentaires ou modificatifs.
- Avant que le RESERVANT :
  - a) n'ait régularisé le procès-verbal de réception avec les entreprises
  - b) n'ait achevé intégralement l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes, toute prise de possession partielle étant exclue, sauf accord contraire des Parties.

#### **18.5. LEVEE DES RESERVES – REPRISES DES MALFAÇONS**

Le RESERVANT fera procéder aux travaux de levées des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier, ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix, dans un délai de **QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours Calendaires** à compter de la signature du procès-verbal de livraison. Pour le calcul de ce délai de **QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours Calendaires** il ne sera pas tenu compte du mois d'août.

Le RESERVATAIRE accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, sur simple demande des intéressés, des représentants du RESERVANT, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves, 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 ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminés par ces dernières.

Le RESERVATAIRE s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs, à déposer les clés ou à demander à tout locataire de déposer les clés chez toute personne de leur choix habitant l'ENSEMBLE IMMOBILIER au cas où lui-même ou son ou ses locataires ne pourraient être présents pendant toute la durée des travaux.

Il s'oblige à relater ces engagements dans tous contrats de location qu'il consentira de tout ou partie des BIENS réservés aux présentes, et à imposer à son ou ses locataires le respect de ces obligations.

Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

## **19. GARANTIES DE LA VENTE**

### **19.1. CONFORMITE – GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE**

#### **19.1.1 Conformité**

Toute contestation relative à la conformité des BIENS livrés avec les engagements pris par le RESERVANT devra être notifiée à celui-ci dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par le RESERVATAIRE.

#### **19.1.2 Dispositions de l'article 1642-1 du Code civil**

Le RESERVANT sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents dans les conditions prévues à l'article 1642-1 du Code civil.

Ledit article dispose : « *Le Vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'Acquéreur, des vices de construction 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* ».

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices ou défauts de conformité qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Le RESERVANT sera déchargé de son obligation de garantie à l'égard des vices et défauts de conformité alors apparents, dont l'existence ne lui aura pas été notifiée dans les délais légaux et réglementaires, soit avant l'expiration d'un délai d'**UN (1) mois** après la prise de possession par le RESERVATAIRE, ou, si cette formalité est postérieure, à compter de la réception des travaux ; dans ce dernier cas, le RESERVANT devra informer le RESERVATAIRE de la date à laquelle cette réception doit avoir lieu.

Le RESERVATAIRE devra donc, sous peine de perdre son recours contre le RESERVANT, lui notifier avant l'expiration de ce délai, les vices et défauts de conformité apparents qui viendraient à se révéler. Si une telle notification a été faite dans le délai imparti, l'action judiciaire devra, conformément au deuxième alinéa de l'article 1648 du Code civil, être introduite par le RESERVATAIRE, à peine de forclusion, dans l'année suivant la date à laquelle le RESERVANT sera déchargé des vices et défauts de conformité apparents.

### **19.2. GARANTIE DES VICES CACHES ET GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, le RESERVANT sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées 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, 1792-3 du Code civil.

En conséquence, il sera responsable, pendant dix ans à compter de la réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient 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 rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

En vertu de l'article 1792-3 du Code civil, la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne relèvent pas de l'article 1792-2 du Code civil sera conventionnellement limitée à deux ans.

Ces garanties bénéficieront aux propriétaires successifs des BIENS.

Le point de départ de ces garanties sera constitué par la réception des travaux et, en ce qui concerne l'article 1792-3 du Code civil, par la réception de l'ouvrage.

L'article 1792-4-1 du Code civil est ci-après littéralement reproduit :

*« 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. »*

### **19.3. GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT**

La garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil prévoit que les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

La réparation des désordres révélés postérieurement à la réception pourra être demandée aux entrepreneurs par le RESERVANT, pour ceux qui lui auront été signalés par le RESERVATAIRE dans le délai de onze mois et quinze jours à compter de la réception. Le RESERVANT s'engage à intervenir auprès des entrepreneurs à l'effet de réparer les désordres qui lui auront été révélés par le RESERVATAIRE et, en cas de défaillance de ces derniers, à effectuer sans délai toutes déclarations de sinistre auprès de l'assureur ayant délivré la police d'assurance « DOMMAGES-OUVRAGE ».

### **19.4. GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE**

Il est ici littéralement reproduit 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 visé 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 de ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession. »*

#### **19.5. SUBSTITUTION DE CE REGIME DE GARANTIE A CELUI DU DROIT COMMUN DE LA VENTE**

La garantie tant des vices et défauts de conformité apparents que des vices cachés ci-dessus prévue, se substituera, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle que constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au paragraphe II de la section III du chapitre IV du titre VI du Livre 3ème du Code civil autres que ceux ci-dessus visés.

#### **19.6. LIBRE ACCES 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.

#### **19.7. 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 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 (uniquement pour le 1 <sup>er</sup> occupant)	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

#### **19.8. ASSURANCES CONSTRUCTION**

En application de l'article L.243-2 du Code des assurances, le RESERVANT s'engage à justifier de la souscription auprès d'une compagnie d'assurance notoire de son choix, bénéficiant de l'agrément ACPR, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'ENSEMBLE IMMOBILIER lesquels ont la qualité d'assurés, préalablement à la signature de l'acte de vente, et conformément aux dispositions de l'article L.242-1 du Code des assurances, des assurances suivantes :

- une assurance « dommages-ouvrage » comprenant la garantie obligatoire et les garanties facultatives



- une assurance « responsabilité décennale du constructeur non réalisateur », comprenant la garantie obligatoire et les garanties facultatives
- une assurance « tous risques chantier ».

Le RESERVANT s'oblige à remettre au RESERVATAIRE, préalablement à la signature de l'acte de vente, les conditions générales et particulières des assurances, signées, ainsi que le certificat d'acquit de primes provisionnelles de ces contrats délivré par la Compagnie d'assurances.

## **20. GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT DE L'ARTICLE R.261-24-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Le **RESERVANT** rappelle que conformément aux dispositions de 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.

Le **RESERVANT** est un organisme d'habitation à loyer modéré visé à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La garantie d'achèvement des biens et droits immobiliers résultera, conformément aux dispositions de l'article R 261-24-1 du Code de la construction et de l'habitation, de la garantie de remboursement accordée par la société de garantie des organismes HLM dans les conditions fixées à l'article L.453-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est à cet égard donné ici connaissance au **RESERVATAIRE** des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

### Article L 453-1

*« . - La Société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières a pour objet de garantir les organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations de promotion immobilière et les opérations de vente d'immeubles à construire, à améliorer ou achevés, exception faite des opérations de vente mentionnées aux articles L. 443-7 et suivants et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation.*

*Un organisme d'habitations à loyer modéré, directement ou indirectement, ne peut procéder aux acquisitions immobilières, contracter un emprunt ou réaliser les travaux afférents à une opération mentionnée au premier alinéa s'il ne bénéficie de la garantie de la société. La garantie accordée à l'organisme d'habitations à loyer modéré consiste en l'engagement de la société de verser à ce dernier, à partir d'un certain seuil, une fraction de la perte sur fonds propres constatée au titre des opérations mentionnées au premier alinéa. Cette fraction est fixée par la convention de garantie et ne peut être ni inférieure à 50 %, ni supérieure à 80 %. Le seuil de versement ainsi que les autres conditions d'engagement de la société sont fixés par la convention de garantie selon les modalités précisées par décret. [...] »*

### 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 »*

S'il construit l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le RESERVANT s'oblige à produire préalablement à la signature de l'Acte de Vente, une attestation de la société de garantie des organismes HLM de moins de six mois dans les conditions de l'article R261-24-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'il est érigé en condition suspensive des Présentes.

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

## **21. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

En outre, la vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit que le **RESERVATAIRE** sera obligé d'exécuter et notamment sous celles suivantes :

### **21.1. 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 du RESERVATAIRE sauf ce qui a pu être stipulé ci-dessus à l'article 21.12 « Tolérances ».

Etant de surcroît précisé que le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devra avoir pour contenance et délimitation celles indiquées au dossier de permis de construire.

Le RESERVATAIRE prendra, donc les BIENS dans l'état où ils se trouveront, lors de leur achèvement, sauf l'effet des clauses ci-avant concernant les vices de construction.

Il est rappelé que la superficie du logement 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.

### **21.2. SERVITUDES**

Le RESERVATAIRE souffrira les servitudes passives pouvant grever l'ENSEMBLE IMMOBILIER sans recours contre le RESERVANT, pour autant qu'elles résultent de la loi, des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et le cas échéant de l'état descriptif de division en volumes, du cahier des charges susvisé et des statuts de l'association syndicale libre le cas échéant.

Le RESERVATAIRE sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le RESERVANT.

Préalablement à la constitution de toutes nouvelles servitudes, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE les projets et plans de servitudes pour obtenir son accord.

### **21.3. 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 les propriétaires des volumes.

Le RESERVATAIRE fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte du volume qui lui sera vendu.

#### 21.4. IMPOTS

Le paiement des impôts directs aura lieu de la manière suivante, savoir :

➤ **En ce qui concerne le RESERVATAIRE**

Il aura à sa charge définitive le paiement des impôts directs auxquels donneront lieu les BIENS vendus, à compter de la date de livraison.

Le RESERVATAIRE acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, les fractions des charges communes afférentes aux BIENS dans l'hypothèse une association syndicale était créée..

Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents aux BIENS.

➤ **En ce qui concerne le RESERVANT**

Il aura à sa charge définitive le paiement des impôts directs auxquels donneront lieu notamment, savoir le terrain nu sur lequel doivent être édifiés les **BIENS pour la période antérieure à la mise à disposition ou à l'entrée dans les lieux si elle est antérieure.**

Dans le cas où le RESERVATAIRE serait destinataire du rôle d'imposition dans les cas susvisés, il en demandera le remboursement intégral au RESERVANT qui s'y oblige.

#### 21.5. ASSURANCES

Le RESERVANT sera tenu, à compter de la mise hors d'eau et jusqu'à la mise à disposition des BIENS, d'assurer l'ENSEMBLE IMMOBILIER contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Les BIENS demeureront aux risques du RESERVANT devenu VENDEUR jusqu'à ce qu'ils soient mis à la disposition du réservataire devenu ACQUEREUR.

Après livraison, ils seront aux risques de l'ACQUEREUR.

En conséquence :

a) En cas d'incendie total ou partiel des BIENS avant leur mise à disposition auprès du RESERVATAIRE, le RESERVANT, tenu de l'achèvement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER encaissera l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance au titre de la police qu'il aura souscrite en son nom, nonobstant le fait que le RESERVATAIRE soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification. Le RESERVANT devra affecter l'indemnité d'assurance allouée à la reconstruction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

b) Au cas où le RESERVATAIRE ne serait pas complètement libéré de son prix en principal et accessoires, lors de la mise à disposition des BIENS, le RESERVANT s'obligera à conclure et à maintenir une assurance contre l'incendie "valeur à neuf" auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Dans cette éventualité, et en cas d'incendie total ou partiel des BIENS avant complet paiement du prix par le RESERVATAIRE, le RESERVANT exercera ses droits sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance de la façon suivante :

\*Le RESERVATAIRE, délèguera expressément au RESERVANT, qui accepte, le bénéfice de l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance à concurrence d'une somme égale au solde du prix de la vente en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires.

\*Le RESERVANT touchera et recevra cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence du RESERVATAIRE ou du cédant.

Notification de la vente, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite à la compagnie d'assurance intéressée à la diligence du RESERVANT.

### **21.6. FRAIS**

Les frais et émoluments de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR.

Les frais liés à la fourniture du diagnostic de performance énergétique portant sur le BIEN seront à la charge du RESERVANT.

## **22. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

### **22.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES – CAHIER DES CHARGES**

Le RESERVATAIRE devra respecter les dispositions de l'état descriptif de division en volumes, du cahier des charges et de leurs modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature de l'Acte de Vente.

En conséquence, le RESERVATAIRE s'engage d'ores et déjà aux termes des présentes à en respecter les stipulations, charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent aux BIENS vendus à compter de la signature de l'Acte de Vente.

### **22.2. ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

Le RESERVANT déclare que le BIEN sera le cas échéant compris dans le périmètre d'une Association Syndicale ; le RESERVATAIRE se trouvera, du fait de son acquisition, de plein droit, membre de cette Association Syndicale, avec toutes les obligations que cela comporte et qu'il devra supporter.

Le RESERVATAIRE s'oblige notamment en cas d'aliénation, à imposer à son acquéreur l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association ainsi que de faire connaître au syndicat, quinze jours au plus après la signature, de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi, il restera personnellement engagé envers l'Association.

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

Le RESERVANT conservera à sa charge le paiement des travaux votés par les membres de l'Association Syndicale Libre et les charges de l'Association Syndicale Libre appelées avant la prise de possession effective des BIENS par le RESERVATAIRE que ces travaux soient exécutés ou non ; le RESERVATAIRE supportera sa quote-part dans les charges de l'ENSEMBLE IMMOBILIER 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.

Le RESERVATAIRE donne d'ores et déjà tous pouvoirs au président de l'Association Syndicale Libre à l'effet de prendre possession des BIENS dépendant de l'Association Syndicale Libre, et de vérifier leur conformité avec les plans, la notice descriptive, dont des copies sont demeurées annexées aux présentes ou à un acte de dépôt des pièces relatives à l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

### **22.3. 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, 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.

Toutefois, il est expressément prévu entre les PARTIES que Monsieur Gilbert LOUX, agissant en sa qualité d'élu communal, sera convié à toutes les réunions de chantier.

#### **22.4. RESERVE DU DROIT A L'IMAGE DE L'IMMEUBLE VENDU**

Les PARTIES conviennent expressément que le RESERVANT 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 dépendent les BIENS achevé ou en cours de construction, sur lesquelles peuvent apparaître les BIENS objet des présentes.

Cette autorisation est donnée par le RESERVATAIRE pour la durée de la commercialisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER 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 à l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle.

### **23. SITUATION DES BIENS AU TITRE DE REGLEMENTATIONS DIVERSES**

#### **23.1 DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

##### **23.1.1 Réglementation sur l'amiante**

Le RESERVANT déclare que la construction ne contiendra pas d'amiante ou produits visés par le décret n° 2013-594 du 5 juillet 2013.

##### **23.1.2 Réglementation sur les termites**

Le RESERVANT déclare :

- que les BIENS sont situés dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'il résulte de l'arrêté de Monsieur le Préfet du département de la Charente-Maritime en date du 10 juin 2002 et de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 contenant la lutte contre les termites et autres ennemis du bois, dans le département de la Charente-Maritime.

- qu'à sa connaissance, les BIENS ne comportent pas de termites, ni autres insectes xylophages.

En conséquence, le RESERVANT déclare et garantit au RESERVATAIRE qu'il respectera les conditions imposées par cet arrêté notamment pour ce qui concerne le traitement préventif à réaliser lors de la construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et avoir ainsi procédé aux différents traitements rendus nécessaires pour la réalisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

##### **23.1.3 Etat des risques et pollution**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après, littéralement, rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Un état des risques et pollutions délivré le [...] fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. **Annexe : ERP**

#### **Plan de prévention des risques naturels**

Les **BIENS** sont situés dans le périmètre d'un autre plan de prévention des risques naturels prescrit le 27 octobre 2008. Les risques en cause sont : Inondation par submersion marine et recul du trait de côte et de falaises, feu de forêt par submersion marine.

Aucun travaux prescrits.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

Les **BIENS** ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

Les **BIENS** sont situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Sismicité**

Les **BIENS** sont situés dans une zone de sismicité faible : 2.

#### **Secteur d'informations sur les sols**

Les **BIENS** ne sont pas situés en secteur d'information sur les sols (SIS).

#### **Radon**

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

En ce qui concerne l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS objet des présentes

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 1.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance le terrain d'assiette dont dépendent les BIENS n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre d'un sinistre de cette nature..

#### **23.1.4 Plan climat- Diagnostic de performance énergétique**

Les PARTIES reconnaissent avoir eu connaissance des articles du Code de la construction et de l'habitation et du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 ci-après littéralement rapportés :

*Selon l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation :*

*Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.*

*Selon l'article L.271-4-I-7°, alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique n'est pas requis en cas de vente d'immeuble à construire visée à l'article L.261-1 » du même code.*

*Toutefois, selon l'article 2, alinéa 4, du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 :*

*La production du diagnostic de performance énergétique portant sur un bâtiment ou partie de bâtiment neuf n'est exigible que pour les bâtiments ou partie de bâtiment pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 30 juin 2007.*

*Observation est ici faite que les biens et droits immobiliers objets des présentes seront édifiés en vertu d'un permis de construire dont la date de dépôt de la demande est postérieure au 30 juin 2007.*

*Dès lors, et selon l'article L.134-2 du Code de la construction et de l'habitation :*

*Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L134-1. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la livraison de l'immeuble.*

#### **Informations complémentaires :**

Il est rappelé aux PARTIES qui le reconnaissent :

- que pour réaliser le diagnostic de performance énergétique, il est fait appel à une personne répondant aux conditions de l'article L.271-6 alinéa 1er du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens approuvés et ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions ;

- qu'il résulte de l'article L.271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation que 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.

- les BIENS seront édifiés en vertu d'un permis de construire dont la demande a été déposée après le 30 juin 2007. Par suite, le RESERVANT devra faire établir au plus tard pour le jour de la remise des clefs, un diagnostic des performances énergétiques des BIENS vendus.

Par conséquent, le présent programme immobilier entre dans le champ d'application de ladite loi, le permis de construire ayant été déposé après le 30 juin 2007. En conséquence, le RESERVANT remettra, à ses frais exclusifs, au RESERVATAIRE pour l'échéance « Mise à disposition des Biens » un diagnostic de performance énergétique sur le BIEN.

#### **23.2 ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'ENSEMBLE IMMOBILIER est actuellement situé en ALEA FORT ainsi qu'il résulte de la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

Une copie de ladite carte de l'aléa retrait demeure ci-après annexée dans les résultats de la consultation de la base GEORISQUES.

#### **Annexe : Cartographie aléa retrait gonflement des argiles**

#### **23.3 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**



Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) dont les résultats de la consultation demeurent ci-joints et annexés aux Présentes. **Annexe : BASIAS**
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) dont les résultats de la consultation demeurent ci-joints et annexés aux Présentes. **Annexe : BASOL**
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) dont les résultats de la consultation demeurent ci-joints et annexés aux Présentes. **Annexe : GEORISQUES**
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer dont les résultats de la consultation demeurent ci-joints et annexés aux Présentes. **Annexe : ICPE**

### 23.3.1 Etat environnemental de l'immeuble – Secteurs d'information sur les sols

#### Rappel des textes

Le Notaire soussigné informe les PARTIES des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

*« Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :*

*« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »*

*Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.*

*Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le Vendeur des dispositions de l'article L. 125-7 du code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols. »*

#### Déclarations du VENDEUR

Le RESERVANT rappelle qu'à ce jour les BIENS ne sont pas situés en secteur d'information des sols ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollution.

### 23.3.2 Etat environnemental de l'immeuble – Installations classées pour la protection de l'environnement

#### Rappel des textes

Le Notaire soussigné informe les **PARTIES** des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

*« 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 la 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. »*

En outre le Notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, « le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».

Le RESERVANT 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 sur le terrain d'assiette dont dépendent les BIENS 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 ;
  - les BIENS ne sont frappés 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.

### 23.3.3 Etat environnemental de l'immeuble - Déchets

#### Rappel des textes

Le Notaire soussigné attire l'attention des PARTIES sur les dispositions de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".*

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :  
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention du RESERVATAIRE, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les PARTIES que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

#### Déclarations du RESERVANT

Par suite le RESERVANT déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du terrain d'assiette dont dépendent les BIENS.

Le RESERVANT déclare et garantit qu'il n'a été généré aucune pollution sur le terrain d'assiette dont dépendent les BIENS de son fait ou du fait d'autrui depuis la réalisation desdites études.

Le RESERVANT déclare avoir transmis au RESERVATAIRE l'intégralité des rapports en sa possession sur le sujet de la pollution.

#### Convention des Parties

Le RESERVANT s'engage à assurer la gestion de l'ensemble des déchets désignés ci-avant conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement.

**En conséquence, le RESERVANT garantit le RESERVATAIRE de tous risques et conséquences quelconques liés à la pollution eu égard aux dispositions relatives à l'environnement, compte tenu de la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER projeté à usage professionnel.**

## **23.4 ARCHEOLOGIE**

### **23.4.1 Archéologie préventive**

Le RESERVATAIRE 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.

### **23.4.2 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 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.

## **24. DIVERSES – CLOTURE**

### **24.1 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

#### **24.2 NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

#### **24.3 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.

#### **24.4 RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des PARTIES n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

#### **24.5 CONCLUSION DU CONTRAT**

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

#### **24.6 DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le RESERVANT déclare avoir porté à la connaissance du RESERVATAIRE, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le RESERVANT reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du RESERVATAIRE.

#### **24.7 DROIT SUR ETAT**

Cet acte sera enregistré au droit fixe des actes innomés conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts.

#### **24.8 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.

#### **24.9 RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

Les Parties reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'elles ont à faire publier ce contrat au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

Elles déclarent, cependant, renoncer à cette formalité.

#### **24.10 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 fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

#### **24.11 MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres Lanig DAOULAS, Delphine LEBOSSE, Edith GIRARDEAU et Benjamin CHAVIGNIER, Notaires associés à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 133, Boulevard Sautel. Téléphone : 05.46.00.42.50 Télécopie : 05.46.34.25.00 Courriel : office.ldr@notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **24.12 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.

#### **24.13 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, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

PROJET