

Nota : les surfaces exprimées, lorsqu'elles font pas référence à la surface de plancher, comme notamment pour la détermination du prix au m² ou la tolérance de surface, sont calculées en application des critères définis à l'article R 156-1 du CCH

CONTRAT DE RESERVATION

Par la société GENEOM au profit

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE

A LYON (6ème), 5 cours Franklin Roosevelt, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Guylaine BACOT, Notaire, membre de la société dénommée «NOTAIRES FOCH», Sarl titulaire d'un Office Notarial à la résidence de LYON (69006), 5 Cours Franklin Roosevelt, identifié sous le numéro CRPCEN 69010,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Arnaud PLOTTIN, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Arnaud Plottin, Notaire » titulaire d'un Office Notarial à CLAIX (Isère), 12, allée de l'Atrium, identifié sous le numéro CRPCEN 38173,

A RECU le présent acte authentique **CONTRAT DE RESERVATION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. RESERVANT

La Société dénommée **GENEOM**, Société par actions simplifiée au capital de 100002,00 €, dont le siège est à LYON (69007), 7 RUE DE MARSEILLE , identifiée au SIREN sous le numéro 824648653 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

Ou toute société qu'elle se substituera, la substitution ne pouvant être opérée que totalement au profit d'une unique entité, gratuitement, et à la condition que le substitué dépendant du même groupe que l'Acquéreur, la notion de groupe s'entendant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

Représentée par Monsieur Yves REMY, son Président, désigné à cette fonction

suivant +++ et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts et de la Loi.++++

Ci-après dénommé le "RESERVANT"

Agissant en son nom ou au profit de toute société qui lui sera substituée dans le cadre de l'acquisition du terrain objet des présentes.

D'UNE PART

1.2. RESERVATAIRE

La **COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE**, Commune, située dans le département de Savoie, dont l'adresse du siège est à LA PLAGNE TARENTEISE (73210), place du Général de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 200055499.

Représentée à l'acte par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Luc BOCH, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du +++, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ladite délibération est exécutoire pour avoir été régulièrement publiée sur le site internet de la Commune le +++ et transmise en Préfecture le +++, ainsi déclaré par le VENDEUR.

Etant toutefois précisé que les délais de recours et retrait à l'encontre de cette délibération ne sont, à ce jour, pas encore expirés, les Parties requérant néanmoins le notaire soussigné de régulariser immédiatement le présent acte.

Ci-après dénommées le "RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART

CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES

INDISSOCIABILITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les parties rappellent qu'il est essentiel de leur consentement que la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dont il est question soit indissociable et indivisible de la vente du terrain dont dépendent les biens objet des présentes à intervenir entre elles ainsi qu'il résulte de la promesse de vente régularisée ce jour aux termes d'un acte reçu par Maître Arnaud PLOTTIN notaire à CLAIX, avec la participation du notaire soussigné d'un terrain à bâtir situé à LA PLAGNE TARENTEISE (SAVOIE) (73210), Lieu-dit la Fontaine Mâcot et à détacher des parcelles cadastrées section A sous les numéros 1381p, 1382p, 1383p, 1384p, 1390 à 1392, 1395p, 1396p, 1397, 1398p, 1399p, 1400p, 1401p et 1402p dont dépendent les biens objet des présentes.

La concomitance de la signature de la vente du terrain dont dépendent les biens objet des présentes à régulariser et de la vente en l'état en l'état futur d'achèvement objet des présentes est stipulée dans l'intérêt des parties conformément aux termes d'un cahier des charges aux termes duquel le RESERVATAIRE, a lancé un appel à manifestation d'intérêts en vue de la construction d'un habitat intergénérationnel devant notamment :

- permettre le développement de l'habitat permanent,
- fournir aux personnes âgées une solution d'habitat,
- offrir des logements accessibles et pratiques aux jeunes ménages et familles,
- sécuriser la destination des logements sur le long terme et éviter la spéculation
- Favoriser les échanges intergénérationnels

- Mettre à disposition des espaces collectifs contribuant à rompre l'isolement des personnes âgées
- le tout ainsi qu'il est plus amplement relaté dans la promesse de vente du terrain susvisée.

Il est ici précisé que la vente du terrain d'assiette de la commune dont dépendent les biens objet des présentes sera matérialisée dans un acte indépendant de la vente en état futur d'achèvement objet de la présente promesse, lesquels formant un tout indivisible.

A ce titre, l'ACQUEREUR déclare que l'appel à ~~candidature-manifestation d'intérêt~~ susvisé, ~~que la société GENEOM a remporté~~ par GENEOM, n'était pas soumis à cette procédure de commande publique.

Le parties déclarent que le montage juridique de l'opération, en ce qu'il prévoit la réalisation des ELC qui seront livrés à l'ACQUEREUR, a été proposé par VENDEUR dans le cadre de son Offre.

De sorte que :

- la réalisation des ELC ne vise pas à répondre à un besoin exprimé par un pouvoir adjudicateur,

- l'ACQUEREUR n'est en aucune façon intervenu dans la conception des ELC, le choix de s'en porter acquéreur étant réalisé en pure opportunité, compte tenu de l'Offre de VENDEUR dans le cadre de l'AMI.

Les parties précisent en tout état de cause, que si nonobstant ce qui précède, la VEFA était considérée comme entrant dans le champ d'application des règles de passation formelle des marchés de commande publique, malgré l'obligation de réaliser les locaux communs (ELC) et ce, elle s'inscrirait dans le cadre de l'exception prévue conformément aux dispositions de l'article R.2122-3 2° alinéa du Code de la Commande publique qui dispose : « L'acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsque les travaux, fournitures ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé, pour l'une des raisons suivantes :

1° (...);

2° Des raisons techniques. Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire ;

3° (...)

Le recours à un opérateur déterminé dans les cas mentionnés aux 2° et 3° n'est justifié que lorsqu'il n'existe aucune solution de remplacement raisonnable et que l'absence de concurrence ne résulte pas d'une restriction artificielle des caractéristiques du marché. »

A cet égard, l'ACQUEREUR confirme que l'acquisition objet des présentes n'est pas soumise à cette procédure dans la mesure où la réalisation des locaux communs n'est pas l'objet principal de la cession mais un accessoire imbriqué dans un ensemble immobilier plus vaste à réaliser et dont l'aménagement devra respecter quant à elle la procédure de commande publique.

2. DECLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Le représentant du Réservant déclare :

- Que ses qualités indiquées en tête des présentes sont exactes.
- Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes
- Que la société qu'il représente n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.
- Que la société qu'il représente n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire ou de sauvegarde des entreprises.
- Que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

- Qu'il n'a jamais fait l'objet de poursuite pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- Que le représentant est régulièrement habilité à signer le présent acte ;
- Que ni la signature de l'Acte par les Parties, ni l'exécution par celles-ci des obligations qui leur incombent au titre dudit Acte, ne contreviennent à aucune disposition des conventions internationales, lois, règlements et autres normes juridiques qui les régissent, ni à aucun acte ou décision d'organes communautaires s'imposant à elles, ni à aucune stipulation d'aucun contrat auquel elles sont partie ou autre engagement par lequel elles sont liées ;
- Qu'aucune instance, action, procédure administrative, judiciaire ou communautaire n'est en cours ou n'est sur le point d'être intentée ou engagée, qui pourrait avoir pour effet ou pour objet d'empêcher ou d'interdire la signature de la présente ou d'en empêcher, interdire ou restreindre l'exécution.

Le représentant du Réservant déclare en outre :

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni restriction d'ordre légal, statutaire ou contractuel à la libre disposition des Biens, et spécialement qu'en signant le présent il ne contrevient à aucun engagement antérieurement contracté par lui envers des tiers

Le représentant du RESERVATAIRE déclare :

- Qu'il a tout pouvoir pour contracter au nom de la Commune de la Plagne Tarentaise qu'il représente,
- Qu'il n'existe aucun obstacle de quelque nature que ce soit à la signature des présentes.

3. INTERPRETATIONS – ENGAGEMENTS PRECEDENTS

Les Parties conviennent expressément ce qui suit en ce qui concerne l'interprétation des termes des Présentes, savoir :

- Sauf précision contraire expresse toute référence faite à un Article ou à une Annexe s'entend d'une référence faite à un Article ou à une Annexe du présent acte ;
- Toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient ;
- Toute référence horaire doit être comprise comme une référence à l'heure de Paris ;
- L'Exposé qui figure au présent acte fait partie intégrante du Contrat de Réservation.

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.

Il est également convenu entre les Parties que les stipulations du présent Contrat de Réservation font expressément novation à tout accord ou convention quelconque antérieurs à la signature des Présentes.

En conséquence, aucune des Parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des Présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux Présentes.

4. TERMINOLOGIE

Dans un but de simplification, au cours des Présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- **Acte** ou **Contrat de Réservation** ou **Présentes** : ces termes désignent le présent acte, en ce compris ses annexes, lesquels forment un tout indissociable dans la convention des Parties.

- « **Acte de Vente** » ou « **Vente** » : définit l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement qui sera signé par le **Réservant** et le **Réservataire** en cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes des **Présentes** ;

- « **Annexe** » : désigne tous les documents annexés aux **Présentes** ; l'ensemble de ces documents forme un tout indissociable avec le présent Contrat Préliminaire de Réservation ;

- « **Achèvement** » : ce terme est défini à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT » des Présentes.

- « **Article** » : désigne l'ensemble des dispositions du présent Contrat Préliminaire de Réservation figurant sous un même numéro de titre, de chapitre, ou de paragraphe ;

- « **Biens** » ou « **Biens Immobiliers** » désignent les biens objet des **Présentes**, et désignés ci-après sous l'Article « DESIGNATION DES BIENS AU SEIN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE » et constituant dans la commune intention des Parties un tout indivisible, de sorte qu'aucune Partie ne pourra prétendre vouloir vendre ou acquérir seulement une partie des Biens ci-après désignés ;

- « **Condition(s) Suspensive(s)** » : désigne au pluriel, les conditions suspensives sous lesquelles le **Contrat Préliminaire de Réservation** est consentie et au singulier l'une de ces conditions suspensives ; Les obligations stipulées au présent Contrat Préliminaire de Réservation sont conditionnelles et dépendent d'événements futurs et incertains. Les conditions suspensives rendent l'obligation du présent contrat de réservation pure et simple lorsqu'elles sont accomplies.

- « **Dossier d'information** » : Ensemble des documents mis par le Réservant à la disposition du **Réservataire** et de son notaire, préalablement aux **Présentes** ; Le **Réservant** déclare que ce Dossier d'Informations regroupe les informations en sa possession relatives à l'Ensemble Immobilier, aux Biens Immobiliers et au Programme de Construction, réunies de bonne foi par ses soins.

- « **Ensemble Immobilier** » : désigne l'ensemble immobilier à édifier par le Réservant, désigné ci-après sous l'Article " DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE", et dont dépendront les **Biens** ;

- « **Jour(s)** » ou « **Jour(s) Calendaire(s)** » : désigne le nombre de jours calendaires ; étant précisé, savoir :

* que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France Métropolitaine le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France Métropolitaine ;

- « **Jour(s) Ouvré(s)** » désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France métropolitaine. Etant précisé que :

* si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un délai stipulé en Jour(s) Ouvré(s), les jours non ouvrés ne sont pas pris en compte pour déterminer le délai dans lequel l'obligation doit être exécutée.

- « **Livraison** » : ce terme définit la livraison des Biens Immobiliers dans les conditions fixées à l'article « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – LIVRAISON » des Présentes. En tout état de cause, les Parties conviennent qu'aucune livraison partielle ne sera admise, la Livraison s'entendant nécessairement de celle, unique, de la totalité des Biens Immobiliers.

- « **Notaire soussigné** » : désigne Maître Guylaine BACOT, notaire à LYON ;

- « **Notaire participant** » : désigne Maître Arnaud PLOTTIN notaire à CLAIIX ;

- « **Notification** » : désigne la notification de la réalisation ou de la non-réalisation des Conditions Suspensives. Cette notification sera effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, ou par tout autre moyen, par le **Réservant** directement au **Réservataire** ou vice versa ;

- « **Réservant** » : désigne la société ci-après nommée sous le titre "Réservant" ;

- « **Réservataire** » : désigne la société ci-après nommée sous le titre "Réservataire" ;

- « **Parties** » : désigne ensemble le **Réservant** et le **Réservataire**, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte, sauf stipulation contraire expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes, répondant à la même dénomination ;

- « **Prix** » : désigne le Prix de Vente tel qu'il est convenu au paragraphe « **PRIX** ».

- « **Surface de Plancher** » : désigne la surface de plancher (SDP) telle que définie à ce jour par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme, soit la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, qu'entend édifier le **Réservant** pour son projet de construction pour lequel il sollicitera un permis de construire ;

- « **Terrain** » ou « **Terrain d'Assiette du Projet** » : désigne le terrain constituant l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier.

EXPOSE

Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

5. MAITRISE FONCIERE - PROJET DE CONSTRUCTION

5.1. Description de l'opération de construction du Réservant

Le Réservant envisage la construction d'un Ensemble Immobilier destiné à l'habitat intergénérationnel sur un terrain situé sur la Commune de **LA PLAGNE TARENTEISE (SAVOIE) (73210), Lieu-dit la Fontaine Mâcot** :

Un tènement immobilier qui sera soumis au régime de la copropriété d'une superficie d'environ ~~58250~~ m² à distraire d'une unité foncière de plus grande contenance

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1381p	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 10 ca
A	1382p	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 15 ca
A	1383p	La Fontaine Mâcot	00 ha 18 a 00 ca
A	1384p	La Fontaine Mâcot	00 ha 05 a 85 ca
A	1390	La Fontaine Mâcot	00 ha 08 a 65 ca
A	1391	La Fontaine Mâcot	00 ha 14 a 20 ca
A	1392	La Fontaine Mâcot	00 ha 02 a 35 ca
A	1395p	La Fontaine Mâcot	
A	1396p	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 35 ca
A	1397	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 55 ca
A	1398p	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 60 ca
A	1399p	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 70 ca
A	1400p	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 90 ca
A	1401p	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 40 ca
A	1402p	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 15 ca

Total surface : 00 ha 85 a 95 ca

(ci-après dénommé « Terrain d'Assiette du Projet »),

L'ensemble immobilier devant comprendre :

- Un premier immeuble (bâtiment A) de 21 logements en accession libre
- Un deuxième immeuble (bâtiment B) de 22 logements et 2 salles d'activités (1 pour les activités collectives de 44 m² et 1 de 19 m² pour les activités

individuelles). Cet immeuble sera en priorité réservé aux logements seniors en accession libre et en locatif social pour 10 logements.

Le tout développant une surface de plancher 2 250 m² ventilée comme suit entre les différentes destinations du projet :

- 1046 m² pour les logements séniors, dont 448 m² de logements locatifs sociaux.
- 1204 m² pour les logements en accession libre

5.2. Maîtrise foncière du terrain d'assiette de l'opération initiée par le Réservant

Les parties ont régularisé ce jour une promesse synallagmatique de vente suivant acte reçu par Maître Arnaud PLOTTIN, notaire participant, sous conditions suspensives ainsi qu'il est dit plus amplement en exposé préalable portant sur l'acquisition d'un terrain à bâtir susvisé.

La concomitance de la signature de la vente en état futur d'achèvement objet de la présente promesse et de la vente du terrain d'assiette dont dépendent les biens objet des présentes à régulariser est stipulée dans l'intérêt des parties et constitue une condition essentielle et déterminantes du RESERVANT et du RESERVATAIRE.

6. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

6.1. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Réservant déclare avoir déposé un dossier de demande de permis de construire valant autorisation de division numéro PC ci annexé.

6.2. CARACTERE DEFINITIF DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Réservant s'oblige à justifier préalablement à l'Acte de vente du caractère définitif de l'ensemble des autorisations susvisées et plus généralement de toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet (Loi sur l'eau, espèces protégées, etc.).

Le caractère définitif des autorisations d'urbanisme résultera de la production :

- D'un certificat de non-recours, d'absence de déféré Préfectoral et de non retrait délivré par la mairie de LA PLAGNE TARENTEISE (SAVOIE) ou, à défaut d'une attestation du Réservant déclarant et garantissant, en sa qualité de pétitionnaire de la ou des autorisations d'urbanisme dont s'agit, qu'il n'a été notifié dans les délais légaux d'aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucun retrait ou déféré préfectoral.
- D'un certificat administratif justifiant de la transmission des arrêtés de la préfecture concernée dans le cadre du contrôle de la légalité, et,
- D'un certificat émanant du tribunal administratif compétent confirmant l'absence de recours contentieux.

En cas de refus de l'autorité administrative compétente de délivrer l'attestation de non recours, d'absence de déféré et de non retrait, en raison notamment de la notification obligatoire au Réservant dans le délai légal par le ou les auteurs du recours ou du retrait par l'autorité compétente, conformément à l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme, le Réservant attestera au plus tard à l'acte authentique constatant la vente de l'absence d'une telle notification et reconnaîtra et garantira par voie de conséquence le caractère définitif de l'autorisation obtenue.

7. ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le Réservant déclare et le Réservataire reconnaît que la construction de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les BIENS objet du présent contrat sera engagée après la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-après visées au chapitre intitulé « CONDITIONS

SUSPENSIVES ».

8. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Réservant s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès du Réservataire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement de telle sorte que les Biens soient libres de tout inscription à ladite date.

CECI EXPOSE, il est passé au CONTRAT DE RESERVATION objet des présentes

CONTRAT DE RESERVATION

CHAPITRE I - CARACTERISTIQUES

9. OBJET

Aux termes du présent contrat de réservation, et sous réserve de l'acquisition en pleine propriété et sans condition résolutoire du Terrain d'Assiette du Projet, le Réservant s'engage irrévocablement à offrir au Réservataire, qui accepte, dans le délai ci-après indiqué, la vente en état futur d'achèvement des Biens objet des présentes constituant une partie du projet développé par le Réservant, conformément aux dispositions des articles L. 261-1 à L 261-22 et R. 261-1 à R. 261-33 du Code de la construction et de l'habitation, et le Réservant s'oblige à construire, pour autant que les conditions le permettant soient réunies, sans aucune modification substantielle par rapport aux plans annexés aux présentes et aux indications du présent contrat.

9.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE

Le Réservant envisage de réaliser sur le terrain sis à **LA PLAGNE TARENTEAISE (SAVOIE) (73210), Lieu-dit la Fontaine Mâcot :**

Un tènement immobilier qui sera soumis au régime de la copropriété d'une superficie d'environ ~~58~~⁵²⁵⁰ m² à distraire d'une unité foncière de plus grande contenance

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1381p	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 10 ca
A	1382p	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 15 ca
A	1383p	La Fontaine Mâcot	00 ha 18 a 00 ca
A	1384p	La Fontaine Mâcot	00 ha 05 a 85 ca
A	1390	La Fontaine Mâcot	00 ha 08 a 65 ca
A	1391	La Fontaine Mâcot	00 ha 14 a 20 ca
A	1392	La Fontaine Mâcot	00 ha 02 a 35 ca
A	1395p	La Fontaine Mâcot	
A	1396	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 35 ca
A	1397	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 55 ca
A	1398	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 60 ca
A	1399	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 70 ca
A	1400	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 90 ca
A	1401	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 40 ca
A	1402	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 15 ca

Total surface : 00 ha 85 a 95 ca

Un ensemble immobilier qui sera soumis au régime de la copropriété de 2.350 mètres carrés de surface du plancher composé :

DEUX BATIMENTS A USAGE D'HABITATION dénommés « A » et « B »

comportant : Deux immeubles en R+2 sur sous-sol comprenant 43 logements et 2 salles d'activités avec leurs stationnements situés en partie en sous-sol des 2 bâtiments et à l'extérieur sur un parking aérien, savoir :

- Un premier immeuble (bâtiment A) de 21 logements en accession libre
- Un deuxième immeuble (bâtiment B) de 22 logements et 2 salles d'activités (1 pour les activités collectives de 44 m² et 1 de 19 m² pour les activités individuelles). Cet immeuble sera en priorité réservé aux logements seniors en accession libre et en locatif social pour 10 logements.

Le tout développant une surface de plancher de 2 250 m² ventilée comme suit entre les différentes destinations du projet :

- 1046 m² pour les logements seniors, dont 448 m² de logements locatifs sociaux.
- 1204 m² pour les logements en accession libre
 - Deux salles communes
 - Les chemins et voies d'accès
 - Les espaces verts
 - Les clôtures

9.2. DESIGNATION DES BIENS RESERVES AU SEIN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE

Dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER ci-dessus décrit

LES BIENS SUIVANTS :

Dans le bâtiment B :

Espaces et Locaux Communs vendus et livrés « brut de béton et fluides en attente ».

A l'intérieur du BATIMENT, le RESERVATAIRE effectuera ses propres aménagements à ses frais et plus généralement tous les travaux nécessaires et non prévus par le descriptif technique.

Les Biens comprendront à leur achèvement et représenteront une Surface Utile au sens de l'article R 156-1 du Code de construction et de l'habitation actuel de 63 m²

Savoir :

- Une surface de locaux communs de 44 m²
- Une surface de locaux communs de 19 m².

9.3. ACCES AUX BIENS – DECLARATIONS DU RESERVANT

Le Réservant déclare que :

- Les Biens disposeront notamment d'un accès direct depuis la voie publique dénommée « ++++ ».
- Qu'il n'est pas prévu l'implantation dans le programme de construction d'installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration au sens de la réglementation des installations classées.
- Que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens ne relèvera pas de la catégorie d'« Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.) ».
- Et que les Biens devront être édifiés conformément à la législation concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

9.4. BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le Réservant précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le Terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

9.5. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PROJETE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER fera l'objet d'une division en copropriété et/ou en volumes en fonction des attentes et besoins du RESERVATAIRE. Les Biens réservés au titre des présentes constitueront des lots de copropriété qui seront placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, et feront l'objet d'état descriptif de division et le règlement de copropriété dont les quotes-parts des parties communes et charges, tant générales que spéciales, seront déterminées par un géomètre choisi par le Réservant ou feront l'objet d'un état descriptif de division en volumes.

Le Réservant devra transmettre au Réservataire le projet d'état descriptif de division – règlement de copropriété / en volumes au plus tard **Quinze (15)** Jours Calendaires avant la date de signature de l'acte authentique constitutif de l'état descriptif de division – règlement de copropriété.

Le Réservataire devra adresser au Réservant toute remarque et demande de modification dans un délai de **dix (10)** jours ouvrés de sa réception.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété / en volumes sera établi par Maître Guylaine BACOT Notaire à LYON.

Etant précisé qu'il résulte de l'acte de promesse de vente du terrain d'assiette de la copropriété ce qui suit littéralement retranscrit une charge que le RESERVANT s'engage à reproduire dans l'acte d'Etat descriptif de division – Règlement de copropriété :

9.6. CONSISTANCE DES BIENS ET DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES, THERMIQUES ET ENERGETIQUES DES BIENS

Consistance et caractéristiques techniques de la construction projetée :

La consistance de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte, en application des articles L 261-11 et R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, des pièces, plans et documents énumérés dans le paragraphe qui suit.

Les Biens à édifier et à livrer par le Réservant devront l'être suivant les pièces, plans et documents définissant la consistance et les caractéristiques techniques des ouvrages suivants :

- Le présent contrat de réservation
- Plan de masse en date du 31 juillet 2025
- Un plan de chaque façade, en date du +++ échelle ++++
- Plan(s) de rez-de-chaussée en date du 31 juillet 2025
- Plan Espaces multiservices en date du 31 juillet 2025
- Plans d'étages courants en date du +++ échelle ++++
- Plans figurant au sein de la demande de Permis de construire au sein du Dossier d'informations,
- Un plan de sous-sol en date du +++ échelle ++++
- Le tableau des surfaces vendues. Du +++
- Notice descriptive réglementaire, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 référencée en date du 25 Juillet 2025 et à laquelle s'ajoutent les annexes techniques, ci-annexés.

Le Réservataire reconnaît avoir reçu une copie de ces documents et en avoir pris connaissance.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés pour l'édification de l'Ensemble Immobilier, ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans la Notice susvisée.

Caractéristiques thermiques et énergétiques des constructions – certifications et

labels :

Il est précisé qu'à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, les Parties ont expressément convenu que les Biens réservés devront répondre aux labels et/ou certifications suivantes :

- RE 2025, lequel sera délivré par l'organisme certificateur et transmis au Réservataire devenu acquéreur.

La production de cette certification et sa transmission au Réservataire devenu acquéreur conditionnera le paiement de l'appel de fonds « Livraison » et des appels de fonds suivants.

A cet égard, le Réservant devra produire :

- Au plus tard à la signature de l'Acte Authentique de Vente et sous réserve d'une date antérieure stipulée aux présentes : une attestation d'un bureau d'études agréé, confirmant sur la base de l'analyse du dossier de conception de l'Ensemble Immobilier, que les Biens Immobiliers ont été conçus pour permettre d'atteindre la performance énergétique ci-dessus définie,
- à la date prévue à l'article « REMISE DES DOCUMENTS » : l'étude thermique et le rapport de tout bureau d'études agréé ou bureau de contrôle agréé dont il devra résulter sans réserve que les Biens Immobiliers respectent la performance énergétique ci-dessus définie

Autres caractéristiques des Biens Immobiliers

Les Biens Immobiliers seront à usage d'habitation. Ils ne relèveront pas de la catégorie d'Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.), ni de celle d'Etablissement Recevant du Public "(E.R.P.).

Hiérarchie des documents

Ces plans et ces notices ci-dessus visés et annexés, annulent et remplacent tous documents antérieurs ayant le même objet et en général toute référence d'ordre descriptif comme les maquettes ou tous documents publicitaires ayant pu être réalisés qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

En cas de contradiction entre la notice descriptive annexée aux présentes et les plans ci-dessus visés, il est convenu :

- Qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux et l'implantation des équipements de chaque local, les plans de vente prévaudront sur les plans de niveaux et sur les plans résultant des dossiers de demande de permis de construire et permis de construire modificatifs,
- Qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des parties communes, les plans de niveaux, prévaudront sur les plans résultant des dossiers de demande de permis de construire et permis de construire modificatifs.
- Qu'en ce qui concerne les caractéristiques, la qualité des prestations, la notice descriptive primera les plans et que la notice descriptive sus visée et ci-annexée prévaudra sur toute notice pouvant figurer au dossier de demande de permis de construire.
- Qu'en cas de discordance entre la Notice descriptive et/ou les Plans annexés et les stipulations des présentes, ces dernières prévaudront.

Il appartient au Réservant de garantir que les Biens, définis selon les pièces ci-dessus visées, seront conformes aux autorisations d'urbanismes délivrées pour la réalisation de l'Ensemble immobilier.

Mise au point du projet de construction par le Réservant - Modifications affectant l'Ensemble Immobilier :

Le Réservant aura la faculté d'apporter, ~~librement~~ toutes modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles au projet de construction et à la configuration générale de l'Ensemble

Immobilier sous réserve de ne pas affecter la consistance, la typologie, la valeur, les conditions de jouissance des Biens et les charges pesant sur les Biens, il pourra notamment décider de construire de façon différente les biens autres que ceux objet des Présentes, modifier leur implantation à l'intérieur de l'Ensemble Immobilier, apporter des modifications aux espaces collectifs, etc. à charge pour lui d'obtenir toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires de façon à ne pas faire obstacle à la non contestation de la conformité de l'Ensemble Immobilier aux autorisations obtenues.

Le tout sous réserve :

- du respect des conditions prévues dans l'AMI et cahier des CHARGES s visé en exposé préalable,

- de ne pas dénaturer le projet initial ni modifier la destination de l'Ensemble Immobilier,

- de n'apporter aucune modification à la consistance des Biens, aux conditions de leur desserte, à leurs conditions de jouissance, à leur agrément, aux services communs auxquels ils ont accès, ou à leur valeur, et en cas d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété ou dans le cadre d'une ASL, de ne pas aggraver les charges pesant sur les Biens objet des Présentes,

A défaut, le Réservant devra obtenir expressément l'accord du Réservataire.

Mise au point du projet de construction par le Réservant pendant le cours du contrat de réservation et après l'Acte de Vente :

Le Réservant précise que la consistance et les caractéristiques techniques de l'Ensemble immobilier et des Biens demeurent susceptibles d'adaptations pour des raisons d'ordre technique, esthétique ou administratif.

Pour les modifications susceptibles d'intervenir pendant le cours du présent Contrat de réservation, avant l'Acte authentique de vente en état futur d'achèvement, il est convenu ce qui suit :

Mise au point du projet de construction par le Réservant - Modifications affectant les Biens Réservés :

Le Réservant se réserve expressément, et ce pour des raisons d'ordre technique, administratif, esthétique, ou difficultés d'approvisionnement de chantier, le droit de modifier les prestations énumérées dans les documents sus énoncés et de les remplacer par des prestations équivalentes d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, après avoir obtenu l'accord préalable et par écrit du Réservataire. En outre, elles ne peuvent être inférieures à celles exigées par les lois et réglementations applicables à la date d'obtention du permis de construire. Cette équivalence devra être attestée par un écrit du maître d'œuvre adressé au Réservataire devenu Acquéreur.

De même, le Réservant pourra proposer au Réservataire toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre notamment un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'Ensemble Immobilier.

Ces modifications devront faire l'objet d'un accord préalable et par écrit des Parties.

A chaque fois qu'il sera amené à proposer une modification des Plans, en indiquant ou non une modification de la **Surface de plancher**, le Réservant devra expressément informer le Réservataire, en précisant les modifications pour obtenir son accord par écrit. En cas d'accord, les modifications à apporter en conséquence aux Plans seront contresignées par les Parties. Les Plans mis à jour des modifications apportées seront annexés à l'Acte de VEFA.

Il est précisé qu'en tout état de cause, nonobstant toutes adaptations éventuellement nécessaires, les prestations devront être de qualité au moins équivalente à celles convenues aux présentes et ne pourront faire l'objet d'une augmentation de prix.

En cas d'accord écrit entre les Parties sur les modifications sollicitées par le

Réservant, les plans et la notice descriptive annexés à l'Acte Authentique de Vente seront ceux modifiés comme il a été dit ci-dessus. Il est précisé que les modifications apportées ne pourront faire l'objet d'aucune augmentation de prix.

En cas d'accord des Parties sur ces modifications, il devra être produit par le Réserveur au Réserveur sans frais à la charge de ce dernier, le nouveau jeu dit de "plans de vente" satisfaisant tant aux dispositions de l'article R 261-13 du code de la construction et de l'habitation

A défaut d'accord des Parties sur les modifications sollicitées, le Bien objet de l'Acte de VEFA devra être conforme à celui défini aux Présentes.

En cas d'impossibilité technique, les Parties se rapprocheront pour étudier et valider les alternatives proposées par le Réserveur.

10. MONTANT ET DETERMINATION DU PRIX – PAIEMENT DU PRIX

Détermination du prix hors taxes :

Il est précisé que le prix a été déterminé en fonction d'un prix unitaire, ferme définitif, non révisable et non actualisable **DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE SEPT CENT QUARANTE-QUATRE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (267.744,00 EUR) TTC** par mètre carré de Surface ~~3 541,59~~ HT/m².) tenant compte .

Lequel prix s'appliquant

- au prix hors taxe (H.T) à concurrence de **DEUX CENT VINGT-TROIS MILLE CENT VINGT EUROS HORS TAXES (223.120,00 EUR HT)**,
- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) au taux de 20% à concurrence **QUARANTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT-QUATRE EUROS (44.624,00 EUR)** ou au taux en vigueur au jour de la régularisation de la vente par acte authentique.

Ladite somme **DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE SEPT CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (267.744,00 EUR) TTC Toutes Taxes Comprises (TTC)**, sera payée :

- par compensation, à concurrence de **DEUX CENT VINGT-TROIS MILLE CENT VINGT EUROS HORS TAXES (223.120,00 EUR)** avec la somme due par le Réserveur au Réserveur au titre de l'acquisition du terrain d'assiette foncière de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ainsi qu'il est dit ci-dessus de la manière suivante :
- TRENTE POUR CENT (30%) au stade fondations achevées,
- TRENTE POUR CENT (30%) au stade mise hors ~~d'eau-d'air~~ de l'ensemble immobilier,
- QUARANTE POUR CENT (40%) à la livraison.

Laquelle somme totale de 223.120 €, compte tenu de la réalisation par le Réserveur du Programme de Construction, se compensera totalement lors de la livraison des Biens vendus.

- à terme, à concurrence de **QUARANTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT-QUATRE EUROS (44.624,00 EUR)**, correspondant à la totalité de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), qui sera payable en numéraire à due concurrence par le Réserveur le jour de l'achèvement et de la livraison des Biens et Droits Immobiliers de la manière suivante :
ainsi qu'il est dit ci-dessus de la manière suivante :

- TRENTE POUR CENT (30%) au stade fondations achevées soit **TREIZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (13.387,20 EUR)**
- TRENTE POUR CENT (30%) au stade mise hors ~~d'eau-d'air~~ de l'ensemble immobilier, soit **TREIZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (13.387,20 EUR)**
- QUARANTE POUR CENT (40%) à la livraison soit **DIX-SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (17.849,60 EUR).**

Le Réserveur bénéficiera, sur la partie du prix payable à terme en numéraire, de l'hypothèque légale de vendeur et de l'action résolutoire y attachée.

Les PARTIES conviennent d'ores et déjà que, concernant la compensation, celle-ci aura lieu automatiquement et de plein droit dès constatation de l'achèvement des BIENS ci-dessus dans les conditions ci-après.

Toutefois, la compensation ainsi opérée sera constatée dans un acte à recevoir lors de la livraison des BIENS ci-dessus, par les soins de l'Office Notarial du notaire soussigné, aux frais du réservant aux termes duquel il sera procédé :

- au dépôt du procès-verbal de constatation d'achèvement et de prise de possession des BIENS objet des présentes,
- à la constatation de la réunion des conditions de la compensation,
- à la quittance des prix consécutive à la compensation et du montant correspondant à la TVA.

Il est précisé que le Réservant renonce à la faculté de modifier le prix telle qu'elle est prévue à l'article R261-31 du CCH.

Caractères du Prix :

1/ Le Prix unitaire hors taxe ci-dessus convenu, est un prix forfaitaire, ferme et définitif par mètre carré de Surface, non révisable et non actualisable à compter des présentes.

2/ Il est précisé que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée sera supportée par le Réservataire, devenu acquéreur, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait.

3/ Si le taux de la TVA venait à être modifié, à la hausse ou à la baisse, avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

4/ Il est précisé que ce prix comprend la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurances « dommages ouvrage », « constructeur non réalisateur » et « responsabilité civile », éventuelle « tous risques chantier », la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maître 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 et plus généralement toute autorisation d'urbanisme, ou, l'opération de construction et notamment la taxe d'aménagement, la taxe locale d'équipement, taxes complémentaires, taxe pour financer la CAUE, PUP (Plan Urbain Partenarial), 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 prévu au descriptif, impôts fonciers jusqu'à la prise de possession de l'ensemble des BIENS réservés au titre des présentes, les coûts de la mise en compatibilité du Terrain avec l'usage des Biens Réservés, la garantie financière d'achèvement, et le montant des travaux supplémentaires ou modificatifs susceptibles d'être autorisés dans le cadre de tout permis de construire modificatif complémentaire nécessaire à la parfaite réalisation des BIENS et à son parachèvement et nécessaire à l'obtention de la non-contestation par l'administration à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux qui sera effectuée par le Réservant, sauf si ces travaux constituent des Travaux Modificatifs Acquéreur, les frais de l'établissement de l'état descriptif de division en volumes, les frais de l'établissement des statuts de l'ASL, de l'état descriptif de division – règlement de copropriété ; le prix déterminé en fonction des mètres carrés habitables est le prix de vente de l'intégralité des locaux que comprennent les biens réservés, y compris les  emplacements de stationnement pour véhicule automobile, les locaux accessoires, communs et techniques, et les surfaces annexes mentionnées dans le tableau de surface ci-dessus.

Il est également précisé que le prix a été accepté par le Réservataire pour une construction bénéficiant du niveau énergétique RE 2025.

Ce prix ne tient pas compte des frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de publicité foncière et les charges des prêts pouvant être sollicités par le Réservataire.

11. DUREE DU CONTRAT DE RESERVATION - REALISATION DE LA VENTE

Durée du contrat de réservation - Délai de réalisation de la vente

En cas de réalisation des Présentes, l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement sera reçu par Maître Guylaine BACOT, notaire à LYON, **au plus tard le 2 AVRIL 2027 à 17h**, avec la participation de Maître PLOTTIN Notaire à CLAIX Conseil du Réservataire.

Ce délai sera automatiquement prorogé dans l'un ou l'autre des cas de prorogation ci-dessous fixés :

a) une ou plusieurs autorisations administratives, notamment d'urbanisme, nécessaires à la réalisation du projet était encore en cours d'instruction ou n'était pas encore purgée du délai de recours contentieux, déferé préfectoral ou du délai de retrait, le délai de réalisation de la condition suspensive y afférente et du présent contrat sera prorogé, si bon semble au Réservataire, du temps nécessaire à la délivrance de ladite autorisation et à l'obtention de son caractère définitif et exécutoire.

b) un recours ou retrait était introduit contre une ou plusieurs autorisations administratives, notamment d'urbanisme, nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation de la condition suspensive y afférente et du présent contrat sera prorogé de six (6) mois.

Si à cette date prorogée, les autorisations d'urbanisme n'étaient toujours pas devenues définitives, les parties conviennent de se rapprocher à l'effet de s'entendre sur les suites à donner aux présentes. Passer un délai de soixante (60) Jours et faute pour les parties de s'être entendues, le présent contrat de réservation serait alors sans suite, les Parties recouvrant leur entière liberté sans indemnité.

La date de réalisation, éventuellement prorogée dans les cas susvisés, sera automatiquement prorogée d'un délai de huit (8) Jours Ouvrés jusqu'à la réception par le notaire rédacteur de la dernière des pièces justifiant de la réalisation des conditions suspensives énoncées aux présentes et de la dernière des pièces indispensable à la réalisation des présentes sans que cette prorogation puisse excéder un mois.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le délai de validité des présentes pourra, pendant son cours, être prorogé une ou plusieurs fois par voie d'avenant le mutuel assentiment des Parties.

La Vente ne sera parfaite que par la signature de l'Acte authentique de vente, à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

Convocation

A l'expiration de ce délai, le Réservant convoquera le Réservataire dans un délai qui ne sera pas inférieur à un mois, par simple lettre recommandée. En cas de pluralité d'acquéreurs, les convocations seront valablement envoyées à l'un d'eux.

Si bon lui semble, le Réservataire pourra toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le Réservant lui aurait notifié le projet d'acte de vente depuis moins d'un mois.

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

Faute par l'une des Parties d'avoir signé l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement à la date fixée, éventuellement prorogée, sommation lui sera faite par l'autre Partie (10) jours ouvrés à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant aux Parties pleine et entière liberté.

12. DEPOT DE GARANTIE – CAUTION

Durant la période de validité de la présente réservation, le Réservant s'interdit de proposer la réservation ou la vente des Biens, objets des présentes, à quelque personne que ce soit autre que le Réservataire.

les Présentes seront dispensées de tout versement ou production de dépôt de garantie.

13. REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément aux dispositions du Code de la construction et plus spécialement des articles ci-après reproduits

“Article L 261-15 du code de la construction et de l’habitation :

“I.- La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

II.- Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

1° Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :

- a) Le prix de vente convenu ;*
- b) Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;*
- c) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux a et b du présent 1° ;*

2° Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.

Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au 2°, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent II, notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution.

III.- Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente. “

“Article R 261-28 du code de la construction et de l’habitation :

“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 2 ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède 2 ans.”

“Article R 261-29 du code de la construction et de l’habitation :

“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 même un ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire”.

“Article R 261-30 du code de la construction et de l’habitation :

“Le *RESERVANT* doit notifier au réservataire le projet d’acte de vente, un mois au moins avant la date de la signature de cet acte”.

“Article R 261-31 du code de la construction et de l’habitation :

“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 préliminaire ;

b) Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, 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 préliminaire 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 préliminaire 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.”

Etant ici rappelé que le Réservant renonce à la faculté que lui offre cet article de modifier son projet ou les conditions des présentes en offrant au Réservataire la restitution de son dépôt de garantie.

14. REMISE DE DOCUMENTS

Le Réservant s’oblige à remettre au Réservataire les documents suivants pour le bâtiment vendu :

1) A la signature de l’acte de vente :

- les attestations du paiement des primes prévisionnelles au titre des polices d’assurance de responsabilité civile du constructeur non réalisateur (CNR) et Dommage Ouvrage et copie desdites polices d’assurance ;
- GFA
- plans côtés (côtes et surfaces) de chaque lot réservé,

2) +++ (+++) à compter de l’acte réitérant les présentes

- la déclaration réglementaire d’ouverture de chantier et récépissé de dépôt ;
- l’attestation de démarrage des travaux établie par le maître d’œuvre d’exécution

2) Neuf (9) mois avant la livraison ou au plus tard au cloisonnement des Biens

- Les plans de commercialisation conformes aux plans remis au contrat de réservation ;
- Le certificat de numérotation postale ;

3) Un (1) mois avant la livraison :

- Le diagnostic de Performance Energétique pour chaque logement établis au nom du Réservataire.

4) Lors de la signature du procès-verbal de livraison.

- Une copie dudit procès-verbal de livraison (avec réserves éventuelles) ;
- Une attestation du bureau de contrôle précisant qu’il n’y a aucune réserve sur l’accessibilité et les normes incendies des Biens et de l’Ensemble Immobilier, lesquels peuvent être occupés par des personnes physiques ;
- Jeux de clefs et badges ;

- La liste des entreprises et des différents intervenants à l'acte de construire avec leurs adresses et numéros de téléphone et de télécopie ;
- La copie des attestations de conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur souscrites par l'installateur et visées par le Comité National pour la sécurité des Usagers de l'Electricité (CONSUEL) ;
- L'attestation de conformité de l'installation gaz (QUALIGAZ) ;
- La notification de la date du ou des procès-verbaux de réception du bâtiment ;
- Le rapport final du Bureau de Contrôle et son attestation **sans réserve** ;
- Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage établi par le CSPS ;
- La remise des certificats de conformité acoustique suite aux essais in situ ;
- S'il y a lieu copie de ou des arrêté(s) de PCM intervenus après signature de la VEFA, PV d'affichage et justification de son (leur) caractère définitif ;
- Le cas échéant, l'ensemble des pièces constitutives du dossier permettant au réservataire de déposer le dossier pour l'obtention des certificats d'économie d'énergie (CEE) ;
- Le cas échéant, attestation relative à la prise en compte des règles de construction parasismique ;
- Attestation délivrée en application de l'article L.122-9 du Code de la Construction et de l'Habitation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables ;
- PV de mise en service des ascenseurs ;
- Liste des compteurs électriques, gaz, eau et chauffage avec leur situation (adresse, étage, local ou gaine ...), le numéro de compteur, l'index de relève contradictoire à la livraison, la puissance souscrite ou à souscrire, le type de distribution (mono ou triphasé), les options tarifaires, la copie des dernières factures ;
- Attestation de raccordement postal ;
- En cas de pollution du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, les documents visés à l'article « CONVENTION DES PARTIES » des présentes et le rapport établi par un bureau de contrôle spécialisé en matière environnementale attestant de la dépollution complète du terrain et de sa compatibilité avec l'usage futur du site sans restriction d'usage particulier à savoir un ensemble immobilier à usage d'habitation avec espaces extérieurs ;

5) Dans le mois de la livraison

- Le récépissé de dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux pour la totalité de l'Ensemble Immobilier ;
- Les conditions générales et particulières des contrats d'assurance des constructeurs sus énoncés ;
- Le procès-verbal de levée des réserves de livraison.

6) Dans les soixante jours de la livraison et au plus tard à la levée des réserves

- Le dossier des ouvrages exécutés (également fourni sous format informatique), comportant :
 - La liste des PCE (Point de Comptage et d'Estimation) et PDL (Point de Livraison)

7) Dans les quatre-vingt-dix jours de la livraison et au plus tard à la remise de l'attestation de non-opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux :

- L'attestation de la compagnie d'assurance confirmant que les contrats d'assurances obligatoires souscrits par le Réservant ont pris effet ;
- Le certificat d'acquit des primes définitives des assurances obligatoires dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur souscrites par le Réservant émanant de la Compagnie d'assurance elle-même et attestation de l'assureur indiquant que les polices peuvent être mises en jeu, le Réservant devenu vendeur ayant rempli l'ensemble de ses obligations ;
- Le récépissé du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DACT) si non remis à la livraison ;
- L'attestation de non-contestation de la déclaration attestant l'achèvement et de la conformité des travaux établie par le Maire ou à défaut par le Préfet.

*

**

CHAPITRE II – CONDITIONS SUSPENSIVES DU CONTRAT DE RESERVATION

15. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont consenties sous les conditions suspensives suivantes, dont la réalisation n'entraînera pas d'effet rétroactif, qui devront être réalisées au plus tard dans le délai de réalisation des présentes, éventuellement prorogé.

Les présentes seront de plein droit caduques au terme de la durée de validité du contrat de réservation, si bon semble au seul Réservataire sans indemnité de part et d'autre, si l'une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées aux présentes n'est pas réalisée dans le délai de réalisation des présentes ; il est ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le Réservataire pourra renoncer expressément et par écrit à se prévaloir des conditions suspensives stipulées à son profit après leur défaillance et ce jusqu'au terme du délai de validité, éventuellement prorogé, du présent contrat de réservation.

Le Réservant et le Réservataire s'engagent à se tenir informés de la réalisation de chacune des conditions suspensives et à notifier les conditions suspensives réalisées ou non réalisées dès qu'ils en auront connaissance.

15.1. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU RESERVATAIRE ET DU RESERVANT

Origine de propriété

Que le Réservant justifie d'un droit de propriété régulier remontant à un acte translatif au moins trentenaire conférant au Réservataire un droit de propriété incommutable. Le Réservant devra fournir l'ensemble des titres de propriété permettant de remonter à une telle origine de propriété.

Situation hypothécaire

Les présentes sont soumises à la condition suspensive qu'il soit justifié de l'absence d'inscriptions hypothécaires, commandement ou saisie du chef du Réservant ou d'anciens propriétaires à moins qu'il ne soit justifié de l'accord de mainlevée de ces inscriptions.

Dans l'hypothèse où l'état hors formalité révélerait l'existence d'inscription grevant les Biens vendus au Réservataire devenu Acquéreur, le Réservant devenu Vendeur s'engage (i) à justifier lors de la vente d'un accord de mainlevée ferme et définitif, contre versement de la seule fraction du prix exigible à la signature de la VEFA, et (ii) à produire copie de l'acte de mainlevée signé dans les 30 jours à compter de la signature de l'acte de vente réitératif.

Droit de préemption, droit de priorité et droit de préférence

Dans le cas où l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens se trouverait inclus dans une zone pouvant donner lieu à droit de préemption, du fait notamment du plan d'urbanisme applicable (Z.A.D. - D.P.U. - périmètre sensible...) et que la vente projetée donnerait lieu à la purge de ce droit de préemption et/ou à la purge de tout autre droit de préemption ou de préférence, la réalisation des présentes ne pourra avoir lieu avant que ledit droit ait été purgé et qu'il ait été renoncé à leur exercice par leur(s) titulaire(s).

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Réservant qui transmettra la notification à la personne ou administration intéressée.

Dans le cas où le droit de préférence ou de préemption serait exercé, soit au prix convenu aux présentes, soit à un prix inférieur ou encore à un prix à faire fixer par le juge de l'expropriation, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, les Parties déliées de plein droit de tout engagement l'une à l'égard de l'autre, et le dépôt de garantie sera restitué au

Réservataire sans indemnité.

Acquisition par le **Réservant** du terrain d'assiette du futur programme immobilier

Que l'acte de vente du Terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier au profit du **Réservant** soit signé, sans condition résolutoire, préalablement à la vente susceptible de résulter du présent contrat de réservation.

Cette condition devra être levée au plus tard le jour de l'Acte authentique de Vente ainsi qu'il est dit plus amplement ci dessus.

Obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet et notamment d'un permis de construire autorisant l'édification de l'Ensemble Immobilier

Obtention par le Réservant de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet et notamment d'un permis de construire exprès autorisant l'édification de l'Ensemble Immobilier, devenu définitif et exécutoire, c'est-à-dire qu'il n'ait fait l'objet dans les délais légaux ni d'une décision de retrait, ni de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux, ni d'un déferé préfectoral, ou demande de déferé préfectoral, demande d'information du préfet ou mesure de retrait.

A cet effet, le Réservant a déposé un dossier complet de demande de permis de construire enregistré sous le numéro auprès de la Maire deN (SAVOIE) pour l'édification de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens, savoir [...], ainsi qu'il résulte d'un récépissé de dépôt en date du **** susvisé et ci annexé.

Afin de purger le délai de recours à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme obtenue, l'affichage continu du permis de construire sur le terrain devra être effectué à la diligence du Réservant conformément aux dispositions en vigueur du code de l'urbanisme au jour de l'affichage. Etant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le Réservant devra faire procéder/ a fait procéder :

- * à l'affichage sur le terrain du permis de construire obtenu, conformément à la réglementation en vigueur ;
- * au constat de cet affichage par Huissier de Justice :
 - une première fois le jour de l'affichage dans le délai maximum de CINQ (05) Jours Ouvrés suivant la mise en place de l'affichage,
 - puis une 2^{ème} fois passé UN (1) mois à compter du 1^{er} affichage,
 - puis une 3^{ème} fois passé un délai d'au moins DEUX (2) mois et UN (1) jour à compter du 1^{er} affichage ;
- * à la transmission au Réservataire d'une copie des constats d'affichage précités, sans frais à la charge de celui-ci.

Caractère définitif des autorisations administratives

Que la ou les autorisation(s) administrative(s), dont l'obtention est érigée ci-avant en condition suspensive, devienne définitive par absence de retrait, recours ou déferé préfectoral ou purge des éventuels recours intentés.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée que pour autant que le ou les permis délivrés au Réservant seront devenus définitif, c'est-à-dire n'auront pas fait l'objet, savoir :

- D'un retrait administratif à l'intérieur d'un délai de trois mois à compter de leur délivrance,
- Et/ou d'un recours de la part d'un tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, et ce à l'intérieur du délai imparti de deux mois à compter de leur affichage sur le terrain, conformément aux dispositions de l'article

R.600-2 du Code de l'urbanisme,

- Et/ou d'un recours du Préfet dans le délai de deux mois de leur transmission et réception en Préfecture.

Et, en cas de recours, s'il peut être justifié du désistement définitif du ou des auteurs des recours.

Le caractère définitif du permis susvisé résultera de l'obtention :

- D'un certificat de non-recours, de non déféré préfectoral, d'absence de demandes formulées par le Préfet et de non retrait délivré par la mairie et,
- D'un certificat administratif délivré par la mairie justifiant de la transmission des arrêtés de la préfecture concernée dans le cadre du contrôle de la légalité, et,
- D'un certificat émanant du tribunal administratif compétent confirmant l'absence de recours contentieux.

En cas de refus de l'autorité administrative compétente de délivrer l'attestation de non recours, d'absence de déféré et de non retrait, en raison notamment de la notification obligatoire au Réservant dans le délai légal par le ou les auteurs du recours ou du retrait par l'autorité compétente, conformément à l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme, le Réservant attestera au plus tard à l'acte authentique constatant la vente de l'absence d'une telle notification et reconnaîtra et garantira par voie de conséquence le caractère définitif de l'autorisation obtenue.

Si ce permis fait l'objet d'un recours, d'un déféré préfectoral ou d'un retrait, le Réservant devra le porter à la connaissance du Réservataire dans les 10 (DIX) Jours où il en aura eu lui-même connaissance.

Si cette condition suspensive relative au caractère définitif des autorisations d'urbanisme n'était pas réalisée dans le délai de réalisation des présentes, les parties décident dès à présent que le délai de réalisation de cette condition suspensive sera automatiquement prorogé ainsi qu'il est exposé au paragraphe « PROROGATION » de l'article « REALISATION DE LA VENTE ».

15.2. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT EXCLUSIF DU RESERVATAIRE

Ces conditions suspensives liées au financement de l'acquisition sont stipulées au profit du Réservataire seul, conditions suspensives auxquelles il pourra renoncer expressément et par écrit ainsi qu'il est exposé ci-avant.

Absence de servitudes, de charges, de cahier des charges

Que le terrain d'assiette de la construction projetée ne soit grevé d'aucune servitude, état des risques et pollutions, charge, et cahier des charges de nature à faire obstacle à la réalisation du projet envisagé par le Réservant ou à diminuer la valeur des Biens ou à restreindre le droit de propriété ou les conditions de jouissance du Réservataire ou encore de rendre l'exploitation des Biens plus onéreuse.

Les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de la publicité foncière devront être datés de moins d'un mois à la date de signature de l'acte de vente (et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents et les anciens titres de propriété).

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet, servitude, emplacement réservé, procédure d'expropriation, vice ou sujétion quelconque de nature à déprécier la valeur de l'Ensemble immobilier ou à le rendre impropre à sa destination ou à compromettre l'usage des Biens ou encore de rendre leur exploitation plus onéreuse.

Garantie financière d'achèvement

Que le Réservant fournisse au Réservataire lors de la signature de l'acte notarié constatant la vente, une garantie financière d'achèvement délivrée conformément aux dispositions de l'article R 261-21, b) du Code de la Construction et de l'Habitation garantissant

l'achèvement des Biens au sens des présentes.

Cette garantie d'achèvement ne pourra pas contenir la faculté de substituer une garantie de remboursement à la garantie financière de d'achèvement,

Il est ici précisé que cette garantie d'achèvement ne pourra prendre fin avant que les Biens ne soient parvenus au stade d'Achèvement au sens défini aux Présentes.

CHAPITRE III – CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT PROJETEE

16. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ci- après littéralement reproduit :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent Code, et de l'article L 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages, et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15.

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 présent Code. »

De convention expresse entre les parties les Biens vendus seront considérés comme achevés que pour autant, au surplus :

- Que l'état de finition permette la mise à disposition des Biens au profit du Réservataire.
- Que tous les éléments d'équipement prévus aux plans et à la notice descriptive, qui seront annexés à l'Acte authentique de vente, soient installés dans l'Ensemble Immobilier et dans les Biens,
- Que les parties communes telles le ou les halls d'entrée, les escaliers, paliers et ascenseurs, s'il en existe, soient achevés et fonctionnels, c'est-à-dire que les prestations prévues à la notice descriptive soient réalisées ;
- Que l'accès aux Biens et à l'Ensemble Immobilier soit assuré par une voie pérenne permettant l'accès à des personnes, y compris handicapées, dans des conditions normales de sécurité ;
- Que l'accès véhicules aux parcs de stationnement soit assuré ;
- Que la desserte des pompiers soit également assurée ;
- Que les Biens soient raccordés à l'ensemble des fluides et réseaux nécessaires à leur usage (Eau, Gaz, Electricité courants forts et courants faibles, télécommunication...) et raccordés au réseau d'assainissement, tel que cela est prévu à la notice descriptive, et en état de fonctionnement (essais et contrôles réalisés) ;
- Que la totalité des Biens objet des présentes soient achevés ;
- Que les logements soient conformes aux normes acoustiques en vigueur, ainsi justifié par une attestation du bureau d'étude ;
- Que le vendeur ait remis à l'acquéreur une attestation du bureau de contrôle justifiant, que les Biens et l'Ensemble Immobilier peuvent, dans le respect des règles de sécurité, être occupés par des personnes physiques.

17. ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le Réservant devenu vendeur s'obligera à poursuivre la construction de l'Ensemble Immobilier et des Biens et à les achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte, savoir particulièrement conformément au permis de construire et ses éventuels modificatifs, à la notice descriptive et ses annexes, aux plans annexés et d'une façon générale aux prescriptions de toutes autorités administratives concernées par le projet.

Le Réservant devra en outre se conformer aux règles de l'art et aux normes et Documents Techniques Unifiés (DTU) en vigueur à la date de délivrance des permis de construire et permis de construire modificatifs, compte tenu de l'usage des Biens, et plus généralement à la réglementation (notamment d'urbanisme) applicable à la construction et au terrain, y compris pour toutes obligations que la loi ou la réglementation rendraient obligatoires avant la Livraison pour des immeubles en cours de construction ou achevés, le tout de manière à ce que les Biens puissent être utilisés conformément à leur destination.

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

Cet engagement comporte l'obligation pour le Réservant d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de l'achèvement et de la conformité des travaux prévue à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme ; tous les travaux de mise en conformité avec l'autorisation accordée seraient à la charge du Réservant.

18. CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX - TOLERANCES - DELAI - CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DU DELAI DE LIVRAISON

18.1. CONDITIONS

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le Réservant s'oblige à se conformer aux permis de construire et ses éventuels modificatifs, plans, coupes, élévations et à la notice descriptive susvisés, aux règles de l'art et aux normes en vigueur.

18.2. TOLERANCES

Une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux surfaces ci-dessus énoncées à l'article « DESIGNATION DES BIENS RESERVES AU SEIN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE » et aux cotes des plans correspondant tant à la surface habitable qu'aux surfaces annexes dont les définitions sont données à l'article « TERMINOLOGIE ».

Toute augmentation de surface de quelle que nature que ce soit ne pourra entraîner aucune augmentation du prix.

18.2.1 Tolérances concernant les Surfaces ++++

Il est expressément convenu entre les parties qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans qui demeureront annexés à l'Acte authentique de vente, notamment pour des raisons techniques, sans toutefois que la surface de chacun espaces et locaux communs compris dans les Biens ne puisse varier au-delà des limites ci-après fixées.

Il est précisé que des différences de DEUX POUR CENT (2%) en moins de la Surface ++++ globale et de DEUX ET DEMI POUR CENT (2,5%) en moins de la Surface +++++ par local par rapport à la Surface ++++ fixée à l'article « DESIGNATION DES BIENS RESERVES AU SEIN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE » du présent contrat, seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

Pour le cas où le mesurage réalisé révélerait un déficit de la Surface ++++ des Biens supérieur aux tolérances ci-dessus convenues, le Réservant sera redevable de plein droit envers le Réservataire d'une indemnité de ~~€~~ 3 541,59 Euros ([.] EUR) par mètre carré de Surface

Habitable manquant.

Cette indemnité sera calculée au prorata du nombre de mètre carré de Surface ++++ manquant au-delà desdites tolérances, celles-ci constituant une franchise.

Un calcul sera fait pour les surfaces globalement manquantes au-delà de la tolérance convenue et un calcul pour les surfaces manquantes par logement au-delà de la tolérance convenue.

Le montant de l'indemnité prix sera égal au montant le plus élevé du résultat de chacun de ces deux calculs.

Il est ici précisé que lesdites tolérances ne pourront en aucun cas modifier le nombre et la typologie d'un ou plusieurs appartements objet du présent contrat, c'est-à-dire que le nombre de pièces de chaque appartement ne pourra être modifié.

*
**

Les Parties sont convenues que si le Réservataire devenu acquéreur sollicite des travaux modificatifs et/ou supplémentaires entraînant une baisse des Surface Habitable et /ou des Surfaces des Annexes, lesdites tolérances seront calculées sur la base des nouvelles surfaces communiquées par le Réservant devenu vendeur au Réservataire devenu acquéreur.

18.3. DELAI DE LIVRAISON

Le Réservant devenu vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les BIENS et les ouvrages indispensables à l'utilisation des locaux vendus soient achevés et livrés au plus tard :

Le **30 NOVEMBRE 2028**

Le Réservant devenu vendeur s'engage en conséquence à mener les travaux de telle sorte que les Biens, y compris tous éléments nécessaires à leur desserte et à leur usage conformément à leur destination, dans des conditions normales tant d'accès que de sécurité, soient achevés et livrés au Réservataire devenu acquéreur au plus tard à l'expiration de ce délai commençant à courir à compter de la date de signature de l'Acte de Vente.

La livraison ne pourra concerner que l'ensemble des Biens objet des présentes. Aucune livraison partielle ne pourra intervenir.

Le tout, sauf survenance d'un ou de plusieurs cas de force majeure ou d'une ou de plusieurs causes légitimes de suspension du délai de livraison pour autant que ces événements aient eu un impact réel et direct sur le déroulement du chantier.

Il est expressément convenu qu'aucune livraison n'interviendra dans la période comprise d'une part entre la dernière semaine du mois de juillet et le mois d'août complet, et d'autre part entre les deux dernières semaines du mois de décembre et la première semaine du mois de janvier.

18.4. CAUSES LEGITIMES CONVENTIONNELLES DE SUSPENSION DU DELAI DE LIVRAISON

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants, dès lors que ces événements ont effectivement interrompus le chantier, intervenus à compter du jour de la signature de l'Acte de Vente :

- Les journées d'intempéries au sens de l'article L.5424-6 du Code du Travail, pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'œuvre, dont une copie sera remise au Réservataire accompagnée du justificatif, correspondant à la station météo la plus proche du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier.

Les journées d'intempéries ne pourront constituer une cause légitime de report du délai qu'aux conditions complémentaires suivantes :

- Qu'elles aient fait l'objet d'une déclaration auprès de la caisse des congés payés du bâtiment et dont une copie de la déclaration aura été remise au Réservataire devenu acquéreur impérativement dans les dix (10) jours de la déclaration, et

- Que ces intempéries aient été notifiées au Réservataire devenu acquéreur dans les 30 jours de leur survenance ;

- Grève générale ou partielle, particulière à l'industrie du bâtiment ou de ses industries annexes, affectant directement les entreprises du chantier ;

- Retards provenant de la découverte en cours de chantier d'anomalies du sol rendant nécessaires des travaux complémentaires non programmés (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants), en dehors des anomalies et caractéristiques relevés par les études du sol et de pollution réalisées par le Réservant ou qui auraient dû être réalisées par un maître d'ouvrage diligent et dont un exemplaire a été remis par le Réservant au Réservataire à la signature des présentes ou de la réitération des présentes.

Cette cause de suspension de délai ne pourra être invoquée que jusqu'à l'achèvement des fondations, et sous réserve qu'elle ne soit pas le résultat d'une faute ou négligence du Réservant devenu Vendeur.

Le report de délai justifié par cette cause légitime est limité à quarante-cinq (45) Jours.

- Les retards résultants :

- De la liquidation ou redressement judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises désignées par le Vendeur (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),

- De la défaillance d'une entreprise désignée par le Vendeur (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)

- De la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et de l'approvisionnement du chantier par celle-ci, sauf si ces retards résultent du manque de diligence du Réservant.

Le report de délai justifié par cette cause légitime est en tout état de cause limité à trente (30) Jours.

- 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 Réservant devenu vendeur ;

- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes,

- Retards exclusivement imputables aux concessionnaires (E.D.F., G.D.F., la Poste, CPCU, Compagnie des Eaux...) sous réserve que le Vendeur justifie avoir fait toute diligence lors des demandes. A ce sujet, le Réservant devenu Vendeur s'oblige à engager les demandes de raccordement et de distribution des différents fluides (eau, ERDF...) dans des délais compatibles avec une mise en service à la date prévisionnelle de livraison.

- Accidents de chantier dès lors qu'ils ne sont pas fondés sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur ;

Le report de délai justifié par cette cause légitime est limité à quinze (15) Jours.

- Les retards résultant de répercussions sur l'avancement du chantier de construction liés à une pandémie et notamment la propagation du Coronavirus SARS-CoV 2 dès lors que des mesures législatives ou réglementaires viendraient :

- Limiter le nombre d'ouvriers ou de techniciens sur le chantier de construction de manière significative voire totalement ou et qui limiteraient les circulations des personnes et des biens faisant obstacle à l'approvisionnement du chantier tant en moyens

humains qu'en matériaux ;

- Retarder la délivrance des autorisations administratives, en suspendant les délais d'instructions, dont l'obtention serait nécessaire tant à la poursuite du chantier qu'à la livraison des Biens.
- Défaut ou retard d'approvisionnement des matériaux.

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 chargé de l'exécution des travaux pour l'opération donnée.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai telle que définie ci-dessus, la date prévisionnelle d'achèvement définie ci-dessus pour la livraison des logements sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, dans les limites ci-dessus prévues.

Si plusieurs causes légitimes de suspension de délais ou cas de force majeure devaient se produire dans des périodes qui se chevauchent, lesdits délais ne seraient pas cumulables.

Il est convenu entre les parties que le Réservant devenu vendeur adressera au Réservataire un courrier l'informant des éventuelles survenances et fins de périodes de toute cause légitime de suspension et de leurs répercussions sur le délai de livraison. Pendant le dernier semestre avant la date prévisionnelle de livraison, l'information devra être effectuée tous les mois afin de permettre au Réservataire devenu acquéreur d'anticiper les mises en location.

Dans l'hypothèse où des cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai surviendraient postérieurement à la notification du Jour prévisionnel de Livraison, le Réservant devra en informer le Réservataire et lui notifier la nouvelle date de Livraison, qui sera décalée d'un temps au plus égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Les courriers de notification seront accompagnés de la liste des événements invoqués et des justificatifs correspondants. A défaut, le Réservant devenu vendeur ne pourra se prévaloir des cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai survenus antérieurement à chaque notification et non signalés.

19. REUNIONS ET VISITE DU CHANTIER

Le Réservant déclare que pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

Nonobstant ce qui est énoncé ci-dessus, il est convenu que le Réservataire ou son mandataire pourra accéder au chantier, sous réserve d'en avoir prévenu le Réservant de telle manière que ce dernier puisse en informer son assureur et organiser ces visites dans le strict respect des règles de sécurité.

Il est expressément convenu que le Réservataire s'interdit en tout état de cause toute intervention de quelque nature que ce soit à l'égard des entreprises et techniciens intervenant sur le chantier de construction

20. LIVRAISON : CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET LIVRAISON

20.1. OPERATIONS PREALABLES A LA LIVRAISON

A la seule fin de permettre au Réservataire devenu acquéreur de relever les défauts de conformité ou les malfaçons pouvant exister et pour permettre également au Réservant devenu vendeur de faire le nécessaire pour que les défauts de conformité et malfaçons éventuels soient levés lors de la livraison qui aura lieu ainsi qu'il est dit ci-après à l'article « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – LIVRAISON », les parties conviennent que le Réservant devenu vendeur organisera avec le Réservataire devenu acquéreur, au moins un (1) mois avant la livraison, des visites afin d'établir un procès-verbal de pré-livraison des travaux alors exécutés.

Cette convocation à la pré-livraison devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Réservataire devenu acquéreur un mois (1) mois avant la date retenue pour cette pré-livraison.

Le Réservant s'engage à faire les démarches nécessaires auprès des différents concessionnaires pour que les Biens vendus soient dûment alimentés en eau, électricité, gaz, téléphonie, etc. au cours des opérations préalables à la livraison dans le but d'apprécier le bon fonctionnement de l'ensemble des équipements desservis. De même, les ascenseurs (s'il y a lieu) devront être en service dès l'Achèvement des Biens pour être testés.

Dans le cas où des réserves formulées lors d'une visite de pré-livraison ne seraient pas levées le jour de la Livraison, il ne sera dû aucune indemnité par le Réservant devenu vendeur et les réserves formulées lors de la visite de pré-livraison seront reportées sur le procès-verbal de livraison.

20.2. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – LIVRAISON

A l'initiative du Réservant et au minimum **un mois** avant la date à laquelle il présume qu'il sera en mesure de livrer les Biens achevés conformément à la définition donnée aux présentes à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT » du présent contrat de réservation et d'en remettre la possession au Réservataire devenu acquéreur, le Réservant devenu vendeur notifiera au Réservataire le jour de Livraison des Biens.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée par le Réservant ne pourra résulter que de la livraison des Biens.

La livraison des Biens sera constatée dans les conditions ci-après :

A/ Le Réservant invitera le Réservataire, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, au moins **trente (30) Jours** à l'avance, à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixées entre eux.

Le Réservant devenu vendeur notifiera par écrit au Réservataire devenu acquéreur, le certificat du maître d'œuvre attestant l'achèvement des Biens au sens défini aux présentes à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT ».

Le Réservataire aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le Réservant. A ce sujet, il est rappelé qu'aux termes de l'article R 261-1 alinéa second du Code de la Construction et de l'Habitation, la constatation de l'achèvement n'empêche par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que le Réservataire devenu acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

1°) Le Réservataire accepte la livraison sans formuler aucune réserve :

L'Acquéreur constate l'achèvement des Biens Immobiliers et accepte la livraison des Biens Immobiliers sans formuler de réserve.

Les clés lui sont alors remises et le procès-verbal de livraison sans réserve est établi entre les Parties.

Le procès-verbal relatara ces constatations et la remise de la documentation telle que prévue à l'article « REMISE DES DOCUMENTS ».

2°) Le Réservataire accepte la livraison en formulant des réserves :

L'Acquéreur constate l'achèvement des Biens Immobiliers et accepte la livraison des Biens Immobiliers en formulant des réserves.

Les clés lui sont remises et le procès-verbal de livraison avec réserves est établi entre les Parties.

Les réserves du Réservataire devenu acquéreur seront acceptées ou contredites par le

Réservant devenu vendeur.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredites et remise de la documentation telle que prévue à l'article « REMISE DES DOCUMENTS ».

3°) Le Réservataire refuse la livraison considérant que les Biens ne sont pas achevés au sens des critères définis à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT ».

Considérant que les biens vendus et l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent ne sont pas achevés au sens de l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT », le Réservataire refuse les clés, ne prend pas possession des Biens Immobiliers 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 Réservant et le Réservataire, dans les **DIX (10) Jours** calendaires de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement des Biens Immobiliers tel que défini à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT », les Parties conviennent d'un commun accord de s'en remettre à l'avis d'un Homme de l'Art qui indiquera si les Biens vendus et l'ouvrage dont ils dépendent sont achevés ou non achevés au sens dudit article, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que les Biens vendus et l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent soient achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison des Biens en présence de cet Homme de l'art.

Au cas où le Réservant et le Réservataire ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet Homme de l'art dans les Vingt (20) jours calendaires du procès-verbal susvisé, il sera procédé à sa désignation par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens Immobiliers, 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 Réservataire ayant contesté l'achèvement des Biens si l'Homme de l'Art conclut à l'achèvement des Biens Immobiliers au sens de l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT » et, dans le cas contraire, à la charge du Réservant.

Si l'Homme de l'Art conclut que les Biens Immobiliers sont achevés, la livraison des Biens Immobiliers sera réputée être intervenue à la date à laquelle le Réservataire devenu Acquéreur aura été convoqué pour constater l'achèvement des Biens Immobiliers et en prendre livraison et le paiement du prix exigible à la Livraison des Biens sera dû, sous réserve de la remise des documents visés à l'article « Remise des documents » et sous déduction, si bon semble au Réservataire, des pénalités pouvant être dues par le Réservant en cas de retard de livraison.

Si l'Homme de l'Art conclut au contraire que les Biens Immobiliers ne sont pas achevés, il ne pourra pas être fait grief au Réservataire devenu Acquéreur d'en avoir refusé la livraison ; et, après réalisation des travaux prescrits par l'Homme de l'Art, il appartiendra au Réservant de convoquer le Réservataire devenu Acquéreur, avec un préavis de DIX (10) jours calendaires, à un nouveau rendez-vous de livraison des Biens Immobiliers, en présence de l'Homme de l'Art.

B/ Au cas où le Réservataire devenu acquéreur ne répondrait pas à la première convocation du Réservant devenu vendeur, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec avis de réception. Cette seconde convocation à la livraison devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Réservataire devenu acquéreur **Dix (10) Jours Ouvrés** avant la date retenue.

Si le Réservataire n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, **et pour autant que cette absence soit constatée par huissier**, il sera réputé avoir pris possession des lieux et accepté la livraison des Biens à la date fixée par cette seconde convocation, laquelle date constituera alors :

- le point de départ des délais de garanties des vices et non conformités-apparents et de la garantie de l'isolation phonique visés ci-après sous le titre "GARANTIE DES DEFAUTS

DE CONFORMITE ET DES VICES",

- ainsi que la date à partir de laquelle l'Acquéreur supportera les impôts et charges afférents aux Biens réputés livrés dans les conditions ci-dessus.

Le procès-verbal de Livraison serait alors valablement établi par le Réservant seul, et signifié au Réservataire auquel il sera alors opposable. La signification emportera opposabilité du procès-verbal au Réservataire devenu acquéreur et vaudra mise à disposition des Biens à la date du procès-verbal de livraison.

Cette mise à disposition vaudra livraison et transférera tous les risques inhérents aux Biens vendus à la charge du Réservataire devenu acquéreur qui devra, notamment, à compter de cette même date, assurer les Biens. La date du procès-verbal fera courir les délais de la garantie des vices apparents et non conformités apparentes et de la garantie isolation phonique.

20.3. LEVEE DES RESERVES

20.3.1. Modalités de levée des réserves

Les réserves, qui auront été formulées par le Réservataire devenu acquéreur ou qui figureront dans le rapport établi par l'Homme de l'art désigné en cas de désaccord des Parties lors de la livraison, devront être levées par le Réservant devenu vendeur dans les délais légaux sauf délai plus court en cas d'urgence (c'est-à-dire des désordres entraînant des problèmes de sécurité, d'habitabilité ou d'hygiène des Biens).

La levée des réserves sera constatée dans un procès-verbal contradictoire établi entre les parties ou par l'homme de l'art en cas de désaccord entre les Parties.

Afin de faire constater la levée des réserves, le Réservant devenu vendeur invitera le Réservataire devenu acquéreur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, aux fins d'établir le procès-verbal de levée des réserves.

Cette convocation à la levée des réserves devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Réservataire devenu acquéreur **quinze (15) Jours Ouvrés** avant la date retenue pour cette livraison.

Si au jour prévu pour le constat de levée des réserves, le Réservataire devenu acquéreur ne se présente pas, le Réservant lui adressera une deuxième convocation par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins **Dix (10) Jours Ouvrés**.

Et, dans le cas où le Réservataire ne serait pas présent ou valablement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, le procès-verbal de levée des réserves sera alors valablement établi par le Réservant seul. Il sera notifié au Réservataire devenu acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. La réception de la notification emportera opposabilité du procès-verbal au Réservataire devenu acquéreur

En cas de désaccord entre les Parties pour constater la levée des réserves, il sera recouru à un expert désigné dans les conditions de l'article « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – LIVRAISON ». Les frais de l'expertise incomberaient à la partie dont l'avis serait démenti par l'homme de l'art.

20.4. TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le Réservant devenu Vendeur s'engagera à effectuer les travaux de parachèvement des éléments extérieurs qui lui incombent et qui ne sont pas indispensables à leur Livraison au sens défini aux présentes, sauf à tenir compte des contraintes saisonnières pour ce qui concerne les plantations.

En ce qui concerne les espaces verts, le Réservant devenu Vendeur se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que celui-ci soit effectué dans les meilleures conditions climatiques. Le Réservant devenu Vendeur s'oblige néanmoins à permettre une desserte normale des biens tant que les espaces verts ne sont pas aménagés.

21. CONFORMITE ADMINISTRATIVE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Réservant devenu vendeur s'oblige à obtenir et à faire toute diligence pour obtenir, le moment venu, l'attestation de non contestation de la conformité prévue à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme, portant sur l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens.

Le Réservant s'oblige à déposer en mairie, la Déclaration attestant de l'Achèvement et de Conformité des Travaux (DAACT), dans les trente jours de l'Achèvement, conformément aux dispositions de l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel étant ici fait :

- qu'en vertu des dispositions de l'article L 462-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorité ayant procédé à la délivrance du permis peut, dans le délai ci-après défini, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes aux autorisations de construire accordées, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité,

- que ce récolement est obligatoire dans les cas mentionnés à l'article R 462-7 du Code de l'Urbanisme,

- qu'en vertu des dispositions de l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme, à compter de la date de réception en Mairie de la déclaration d'achèvement susvisée, l'autorité ayant délivré le permis dispose d'un délai de trois (3) mois pour contester la conformité des travaux au permis ; lequel délai porté à cinq (5) mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application des dispositions de l'article R 462-7 susvisé du Code de l'Urbanisme,

- que lorsqu'elle estime que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux autorisations accordées, l'autorité ayant délivré le permis met en demeure, dans celui des délais ci-dessus mentionnés applicable, le maître de l'ouvrage, de déposer un dossier de permis modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, conformément aux dispositions de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme,

- que passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux,

- qu'en application des dispositions de l'article L 462-10 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans celui des deux délais mentionnés à l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme applicable, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine par l'autorité compétente (et en cas de silence ou de refus de l'autorité compétente, par le préfet), au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

Le Réservant devenu vendeur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les meilleurs délais, après expiration du délai imparti à l'autorité compétente pour contester la conformité des travaux réalisés, l'attestation prévue par l'article L 462-10 du Code de l'Urbanisme certifiant que la conformité des travaux avec les autorisations accordées pour la construction de l'Ensemble Immobilier n'a pas été contestée.

A cet égard, le Réservant devenu vendeur s'oblige à solliciter auprès de l'autorité ayant délivré le permis de construire, dans le délai d'un (1) mois suivant l'expiration du délai qui est imparti à cette dernière pour contester la conformité des travaux réalisés en vertu de l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme, le certificat visé sous l'article R 462-10 dudit Code ; En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le Vendeur sollicitera, sous les mêmes formes, la délivrance de cette attestation par le Préfet.

En conséquence, l'échéance de Prix stipulée payable à la justification de la conformité sera exigible sur présentation par le Vendeur à l'Acquéreur :

- soit de l'attestation prévue par les dispositions de l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme, délivrée par l'autorité compétente ou par le préfet ;

- soit, à défaut de réponse du préfet, sur présentation de la copie de l'ensemble des justificatifs de demandes d'attestation effectuées tant auprès du Maire qu'auprès du préfet, des avis de réception postaux justifiant de leur réception et sur attestation par le Vendeur qu'il n'aura reçu aucune contestation de la conformité de la part de l'administration.

Le Réservant devenu vendeur s'oblige à notifier au Réservataire devenu acquéreur

l'attestation visée à l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme ou tout document qui en tiendra lieu dans le mois de la notification qui lui en aura été faite.

En cas de contestation de la conformité, le Réservant devenu vendeur notifiera au Réservataire devenu acquéreur la copie de la mise en demeure qui lui aura été adressée par l'autorité compétente en application des dispositions de l'article R 462-9 du Code de l'urbanisme, dans les DIX (10) Jours Ouvrés de la date à laquelle il l'aura lui-même reçue.

Le Réservant devenu vendeur s'oblige à respecter l'ensemble des prescriptions du Permis de Construire et ses éventuels modificatifs, à réaliser les travaux nécessaires et, le cas échéant, à déposer tout permis de construire modificatif, en vue de remédier aux motifs de contestation ; le tout de manière à obtenir les attestations de non contestation de conformité ci-dessus visées.

Tous les travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente seront pris en charge par le Réservant devenu vendeur, qui s'oblige à les exécuter en évitant toute gêne anormale (en fonction de la nature des travaux considérés) dans l'utilisation et l'exploitation des locaux vendus.

Ces travaux effectués et/ou le permis de construire modificatif obtenu et devenu définitif, le Réservant devenu vendeur suivra la procédure ci-dessus définie pour justifier au Réservataire devenu acquéreur de la conformité de l'Ensemble Immobilier au permis de construire et éventuel permis de construire modificatif obtenu.

De son côté, le Réservataire devenu acquéreur s'interdit d'effectuer ou de laisser faire effectuer par ses ayants cause ou ayants droit dans les Biens, après sa prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux de l'Ensemble Immobilier. Le Réservataire devenu acquéreur s'interdit, en outre, de donner aux locaux une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance.

En aucun cas, la responsabilité du Réservant devenu vendeur ne pourra être recherchée si le défaut d'attestation de non contestation de la conformité des travaux, résulte d'agissements du Réservataire devenu acquéreur.

22. CONTROLE DE LA PREFECTURE

Le Réservataire est informé des dispositions prévues par l'article L. 181-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement rapportées :

« Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de la construction suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours ou achevées afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la construction, à la rénovation ou à la démolition des bâtiments.

Ce droit de visite et de communication s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux.

Le droit de visite s'exerce entre 6 heures et 21 heures. Toutefois il s'exerce, en dehors de ces heures, lorsque les lieux sont ouverts au public. »

En conséquence et sous réserve de rendez-vous préalable(s), et sauf impossibilité majeure, le Réservataire devenu acquéreur s'engage par les présentes à donner accès aux Biens après la livraison des Biens afin que ces opérations de vérifications puissent être menées à bien.

De même, il s'engage à donner accès au Réservant devenu vendeur ou son représentant sous la responsabilité de ce dernier, en cas d'injonction administrative visant la réalisation des travaux prescrits par l'autorité compétente.

23. QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le Réservant, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1° Conservation par le Réservant de la qualité de Maître de l'Ouvrage :

Le Réservant conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le Réservant restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et lever les réserves et les désordres signalés par le Réservataire et ce, jusqu'à la survenance du dernier des événements suivants, à savoir (i) le terme de la garantie de parfait achèvement et (ii) l'obtention de l'attestation non contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

2° Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

a) La signature par le Réservataire de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le Réservant se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir au profit du terrain d'assiette du Projet toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation des Biens projetés, soit à sa desserte.

Le Réservant se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'acquérir toutes servitudes utiles.

c) Le Réservant par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander, après en avoir préalablement informé par écrit le Réservataire, tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention de la conformité et donc l'attestation de non-opposition à la conformité.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface de plancher des Biens.

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

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer (i) la destination de l'Ensemble Immobilier, et (ii) dans la mesure où les Biens et droits immobiliers désignés aux présentes, particulièrement leurs surfaces, conditions de jouissance, configuration et typologie ne sont pas modifiés ou affectés par la demande de permis modificatif et que celle-ci n'a pas pour effet de diminuer la valeur des Biens ou d'aggraver les charges pesant sur les Biens.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au Réservant dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le Réservant. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils

expireront lors de la délivrance de l'attestation de non contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Ces pouvoirs ne pourront avoir pour conséquence de permettre la modification des BIENS notamment de la nature, la contenance, la surface, la typologie des Biens, de changer la destination de l'Ensemble Immobilier ni d'en diminuer la valeur ou d'aggraver les charges pesant sur les Biens, sans qu'ait été préalablement sollicité l'accord écrit du Réservataire.

e) Le Réservant devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du de civil.

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

En conséquence, toute somme versée ou reçue à ce titre par le Réservant seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

3° Pouvoirs de modifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier

La copropriété n'existe pas pendant la période de construction. Le statut de la copropriété ne deviendra applicable qu'à compter de la livraison du premier lot de copropriété.

En conséquence, les dispositions de l'EDD-RCP relatives aux travaux ne s'appliqueront pas aux travaux de construction concernant tant les parties privatives que les parties communes, le Réservant devenu vendeur conservant la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

La signature de l'Acte de Vente emportera pouvoir par le Réservataire devenu acquéreur au Réservant devenu vendeur d'apporter à l'EDD-RCP toutes les modifications nécessaires pour opérer le récolement et mettre ces documents en harmonie avec l'Ensemble Immobilier, tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, et plus spécialement, les modifications qui découleront :

- De la division de lots et de la répartition entre les nouveaux lots des charges auxquelles contribueront les lots divisés sans que cela puisse modifier les clefs de répartition des charges et aggraver les charges attachées aux Biens.
- De la répartition entre les lots qui seront concernés, des différentes catégories de charges prévues au règlement de copropriété sans que cela puisse modifier les clefs de répartition et aggraver les charges attachées aux Biens.,
- De la réunion de certains lots,
- De la nature et du contenu des servitudes à créer par le Réservant au profit de l'Ensemble Immobilier.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de dénaturer le projet initial, de changer la destination de l'Ensemble Immobilier et des Biens telle qu'elle sera définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des Biens, particulièrement leurs surfaces, leur nombre, leurs conditions de jouissance, leur configuration et typologie telles que définies aux présentes, ou de diminuer la valeur des Biens ou d'aggraver les charges pesant sur les Biens.

Par suite du mandat qui sera ainsi conféré dans l'acte de vente, le Réservant devenu vendeur pourra seul réaliser les modifications ci-dessus convenues ; toutefois, dans le cas où une modification de l'EDD-RCP entraînerait, directement ou indirectement une modification de la consistance des Biens ou restriction dans les conditions de jouissance des Biens ou une augmentation de charges leur incombant ou une diminution de leur valeur, le Réservant devenu vendeur devra obtenir l'accord préalable et écrit du Réservataire devenu acquéreur.

Ce mandat est donné dans l'intérêt commun des Parties puisqu'il a pour but de permettre de porter l'Ensemble Immobilier à son état complet d'achèvement, conformément à sa destination ; en conséquence, il est stipulé irrévocable.

4° Travaux modificatifs ou complémentaires à la demande du Réservataire

Dans le cas où le Réservataire, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées aux Biens ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au Réservant qui se mettra en rapport avec l'architecte ayant la direction des travaux, lequel appréciera à quelles conditions les modifications demandées seraient réalisables (délai et prix). Eu égard à la qualité du Réservataire, les modifications ne pourront avoir pour conséquence de nécessiter le dépôt d'une demande de permis de construire modificatif ou plus généralement d'une autorisation d'urbanisme.

Dans l'affirmative, le Réservant établira les devis qui seront soumis à l'approbation du Réservataire. Ces devis détermineront la nature des travaux, les conditions financières de réalisation et les délais d'exécution des travaux modificatifs ou complémentaires envisagés.

A ce sujet, il est convenu que le Réservant s'oblige à intervenir auprès des Entreprises titulaires des marchés afin d'examiner sous quelles conditions de prix et de délai pourraient être éventuellement réalisés, avec ceux que le Réservant a pris l'engagement d'exécuter en vertu des présentes.

Les travaux ainsi exécutés bénéficieront des mêmes garanties, assurances et seront réceptionnés et livrés dans les mêmes conditions que les Biens.

Toutefois, le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de la vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

S'agissant des travaux modificatifs, les parties conviennent que le règlement sera effectué au cours de l'appel de fonds suivant la validation du devis.

24. GARANTIES DE LA VENTE ET ASSURANCES

24.1. GARANTIE DES VICES, DECENNALE, DE PARFAIT ACHEVEMENT, DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

Terminologie

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

- le terme « réception » renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code civil, à l'acte par lequel le Réservant devenu vendeur déclarera accepter les Biens et l'Ensemble Immobilier construits par les entreprises et autres intervenants à l'acte de construire ;

- et le terme « livraison » vise la remise par le Réservant au Réservataire des Biens en visant le procès-verbal de livraison constatant l'achèvement des Biens, tel que défini aux Présentes, dressé selon les modalités explicitées au paragraphe « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION » ci-après.

Textes applicables en cas de réalisation de la vente

Le Réservant doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil ci-après visés.

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-après prévue, se substitue ainsi qu'il est expressément convenu, à celle que constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au Code Civil (Titre VI, Chapitre IV, Section III, paragraphe II).

Le Réservant sera tenu de la garantie des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648 alinéa 2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et suivants du Code civil ci-après littéralement reproduits :

Article 1642-1

Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration 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.

Article 1646-1

Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes 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 et 1792-3, du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

Article 1648, alinéa 2

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

Article 1792

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

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

Article 1792-1 :

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1°) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

2°) Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

3°) Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2 :

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

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3 :

Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Article 1792-4 :

Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque ou tout autre signe distinctif.

Article 1792-4-1 :

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

a) Mise en jeu de la garantie des vices apparents et défauts de conformité apparents

Les Biens devront être livrés au Réservataire par le Réservant dans un état conforme aux plans, à la notice descriptive et aux autorisations d'urbanisme obtenues.

L'acquéreur pourra à compter de la livraison des Biens, notifier au vendeur par lettre recommandée, les défauts de conformité et vices de construction qu'il aura constatés.

En application de l'article 1642-1 du Code civil, toute contestation relative à des vices apparents et à des défauts de conformité apparents des Biens livrés avec les engagements pris par le Réservant devenu vendeur devra être notifiée à celui-ci par le Réservataire dans le délai d'UN (1) mois à compter de la date de livraison des Biens au Réservataire.

Cette notification conservera au profit de l'acquéreur tous recours et actions contre le vendeur.

Cette stipulation n'affecte en rien les autres recours du Réservataire au titre des autres garanties.

Point de départ de l'action judiciaire

Le vendeur fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle est intervenue la réception des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier :

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

Le Réservant devenu vendeur s'oblige à déposer les procès-verbaux de réception au rang des minutes du notaire soussigné, pour que celui-ci en assure la garde et la conservation.

Il lui appartiendra dans son intérêt, en application de l'article 1315 du Code Civil, de se ménager la preuve du fait qu'il a satisfait à cette obligation.

Délai de mise en œuvre de l'action judiciaire en garantie des vices apparents

Pour la mise en jeu de l'action judiciaire en garantie des vices et défauts de conformité apparents, le Réservataire devenu acquéreur dispose d'un délai d'un an à compter du plus tardif des événements ci-après :

- La réception des travaux,
- L'expiration d'un délai d'un mois après la livraison des Biens au Réservataire devenu acquéreur

A cet effet, le Réservataire devenu acquéreur devra avoir informé le Réservant devenu vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices et défauts de conformité apparents qui apparaîtraient avant l'expiration des deux événements ci-dessus rappelés ci-dessus (à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de livraison ci-dessus visé).

b) Mise en Jeu de la garantie de bon fonctionnement

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

c) Garantie de parfait achèvement (article 1792-6 du code civil)

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception des travaux, les entreprises sont tenues de la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

L'acquéreur s'engage à signaler au vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception les désordres apparaissant pendant le délai d'un an de la garantie de parfait achèvement, et ce dans les meilleurs délais de manière à permettre au vendeur de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement ; il s'engage à lever les désordres signalés au titre du parfait achèvement dans le délai d'un mois de leurs formulations par l'acquéreur sauf délai plus court en cas d'urgence (c'est-à-dire des désordres entraînant des problèmes de sécurité, d'habitabilité ou d'hygiène des Biens).

Mise en jeu de la garantie de parfait achèvement par le Réservant :

Le Réservant s'oblige à mettre en jeu la garantie de parfait achèvement de manière à assurer la réparation des désordres dans le délai susvisé suivant notification par le Réservataire sauf urgence pouvant justifier une intervention immédiate ou à bref délais.

A défaut de réparation par les entreprises concernées des désordres notifiés au Réservant, ce dernier s'engage à faire exécuter les travaux nécessaires par une tierce entreprise au frais et risques de l'entreprise défaillante en application du 4ème alinéa de l'article 1792-6 du Code civil.

Le Réservant s'oblige à justifier au Réservataire de la mise en œuvre de cette procédure.

Le Réservant s'oblige à transmettre au Réservataire l'ensemble des courriers recommandés et mise en demeure adressés aux entreprises défaillantes pendant l'année de parfait achèvement afin de ne pas perdre le cas échéant la garantie décennale sur les désordres de nature décennale occasionnés pendant l'année de parfait achèvement.

e) Mise en jeu de la garantie décennale

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

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

Le Réservant devenu vendeur s'engage à fournir au Réservataire une copie des mises en demeure notifiées par le Réservant devenu vendeur aux entreprises, dans le délai de trente (30) Jours suivant la notification desdites mises en demeure.

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

f) Eléments à caractère mobilier

L'acquéreur n'aura aucune garantie et notamment aucune des garanties décennale et biennale ci-dessus précisées, en ce qui concerne les éléments à caractère mobilier pouvant être fournis par le vendeur, même si ceux-ci sont incorporés à l'immeuble et ont la nature "d'immeuble par destination" (notamment les équipements inertes de cuisine qui ne fonctionnent pas). Le Réservant devenu vendeur substituant en tant que de besoin le Réservataire devenu acquéreur dans toutes les garanties qui lui seront dues par les fournisseurs.

Récapitulatif des garanties

Régime de garantie	Délai	Point de départ du délai	Texte applicable
<u>Garantie des vices apparents et des défauts de conformité apparents</u> (avant la réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de	1 mois Action en justice 1an	Le plus tardif des 2 événements : - réception ou - expiration du mois suivant la prise de possession	Art 1642-1,1648 al 2 du Code Civil

<i>possession)</i>			
<u>Garantie de parfait achèvement</u>	1 AN	Réception	Art 1792-6 du Code Civil
<u>Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables</u>	2 ANS	Réception	Art 1792-3 du Code Civil
<u>Garantie des dommages :</u> - <i>compromettant la solidité de l'ouvrage ;</i> - <i>le rendant impropre à sa destination ;</i> - <i>affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables</i>	10 ANS	Réception	Art 1646-1, 1792, 1792-2 du Code Civil.

Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie, tant des vices apparents que des vices cachés, ci-dessus prévue, se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente, en vertu des articles figurant au Code Civil (titre VI, chapitre IV, section III, paragraphe 2), autres que ceux ci-dessus visés. En tant que de besoin, il est expressément stipulé que le vendeur ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés, au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code Civil.

24.2. GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

Les Parties conviennent expressément que le Réservant fournira au Réservataire lors de la signature de l'acte notarié constatant la vente, une garantie financière d'achèvement délivrée conformément aux dispositions de l'article R 261-21, b) du Code de la Construction et de l'Habitation, garantissant l'achèvement des Biens au sens des présentes.

Les Parties conviennent que cette garantie devra :

- Avoir pour objet l'achèvement de l'Ensemble Immobilier, et l'achèvement des Biens Immobiliers tel que cet achèvement est défini aux Présentes ;
- Permettre au Réservataire de mettre en œuvre ladite garantie financière d'achèvement sans restriction particulière, notamment sur la réalisation de l'ouvrage ;
- Préciser que la Banque se constitue caution solidaire du Vendeur envers le Réservataire, en renonçant aux bénéfices de discussion et de division, dans les conditions prévues par les articles L 261-11, R 261-17 et R 261-21 (alinéa b) du code de la construction et de l'habitation.
- Ne pas être remise en cause et être en cours de validité et toujours produire ses effets, à la date de signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, en cas de réalisation des présentes, ainsi qu'il sera déclaré et garanti par le Réservant devenu Vendeur.

Cette garantie d'achèvement ne pourra pas contenir la faculté de substituer une garantie de remboursement à la garantie financière de d'achèvement,

Il est ici précisé que cette garantie d'achèvement ne pourra prendre fin avant que les biens ne soient parvenus au stade d'Achèvement au sens défini aux Présentes.

Dans l'hypothèse d'un permis de construire modificatif, le Réservant devra justifier au Réservataire de l'obtention d'un avenant d'extension de la garantie aux travaux faisant l'objet dudit permis de construire modificatif.

Il est ici précisé par les Parties que la notion d'achèvement qui sera garantie par

ladite garantie financière d'achèvement s'entend de celle définie à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT » des présentes, soit l'achèvement tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

24.3. ASSURANCES CONSTRUCTION

Le Réservant souscrira avant tout commencement d'exécution des travaux, l'ensemble des polices d'assurances prescrites par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, savoir :

- Assurance « Dommages-Ouvrage, avec couverture de la garantie de bon fonctionnement et des dommages immatériels »
- Assurance de responsabilité
- Assurance « Tous risques Chantier »

Il en justifiera au Réservataire au plus tard lors de la notification du projet d'Acte authentique de vente.

Il justifiera également du paiement des primes alors exigibles.

Lesdites assurances devront être délivrées par une compagnie d'assurance notoirement reconnue et notoirement solvable ayant son siège social en France.

Une copie des conditions particulières desdits contrats sera remise au Réservataire préalablement à la vente.

Il justifiera également du paiement des primes appelées, par une attestation émanant de la Compagnie d'assurances. Les primes de ces assurances seront à la charge exclusive du Réservant.

Pendant la période de construction, le Réservant devenu vendeur justifiera de la souscription d'une note de couverture et s'oblige à justifier du contrat définitif lors de l'obtention du certificat de conformité, notamment par la « mise en force » des contrats d'assurance souscrits par le Réservant et la production des certificats d'acquit de primes des assurances obligatoires souscrites par le Réservant devenu vendeur.

Il est ici rappelé que l'assurance Dommages-Ouvrage sera souscrite par le Réservant tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs des locaux qu'il fait édifier, lesquels auront la qualité d'assurés.

Le Réservant fournira au Réservataire toutes les indications et justifications nécessaires, notamment la liste des entreprises et maître d'œuvre ayant participé à la construction ainsi que les références du contrat d'assurance responsabilité de l'entrepreneur général ou des entreprises ayant traité en corps d'état séparés au plus tard à l'échéance prévue à l'article « REMISE DES DOCUMENTS ».

25. CONDITIONS GENERALES

25.1. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS RESERVES

La présente réservation porte sur la pleine propriété des Biens.

25.2. PROPRIETE JOUISSANCE

Le Réservataire sera propriétaire de la propriété du sol attachée aux Biens et des constructions existantes à compter du jour de la signature de l'Acte de de Vente.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement des Biens au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession. Il aura la jouissance des Biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci lui seront livrés.

25.3. ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN

Le Réservant ne donne d'autre garantie de contenance du terrain au Réservataire que

celle d'être conforme avec la constructibilité édictée par le permis de construire et ses éventuels modificatifs et éventuel bornage du Terrain d'Assiette du Projet.

Etant toutefois précisé que le Terrain d'Assiette de l'Ensemble Immobilier devra avoir pour contenance et pour délimitation celles indiquées au dossier de demande de permis de construire autorisant l'édification de l'Ensemble Immobilier.

25.4. SERVITUDE

Le Réservataire souffrira des servitudes passives et profitera des servitudes actives pouvant grever l'Ensemble Immobilier sans recours contre le Réservant, pour autant qu'elles résultent de la loi, des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux.

Servitudes existantes

A cet égard, le Réservant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter :

- Des dispositions d'urbanisme,
- De la situation naturelle des lieux,
- De la Loi,
- Des titres de propriété antérieurs ou en vertu d'un cahier des charges. A ce titre, le Réservant déclare que le Terrain est grevé par les servitudes et/ou cahier des charges suivants cités intégralement par extrait(s) :
 - o « [...] »

Le Réservant déclare et garantit avoir tenu compte et respecté l'ensemble des servitudes et éventuels cahiers des charges susvisés, tant dans l'élaboration de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens que dans sa mise en œuvre à venir, de manière que le Réservataire aux présentes ne soit jamais inquiété de ce chef.

25.5. CONTRATS D'ABONNEMENTS

A compter de la signature du procès-verbal constatant l'achèvement et la livraison des Biens, le Réservataire devenu acquéreur fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement et tous contrats propres à la desserte des Biens.

25.6. CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Afin de faciliter et d'accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie, l'article L. 126-35-2 du Code de la construction et de l'habitation impose l'établissement d'un carnet d'information du logement.

Ce carnet doit notamment être établi lors de travaux de rénovation d'un logement.

Plus précisément, conformément aux dispositions des articles L. 126-35-2 à L. 126-35-11 et R. 126-32 à R. 126-34 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement doit être établi et mis à jour par le propriétaire pour chaque logement dont la construction ou les travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique font l'objet :

- D'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2023 ;
- Ou, à défaut de permis de construire ou de déclaration préalable, d'un devis accepté à compter du 1er janvier 2023 ;
- Ou, à défaut de devis, de travaux de rénovation débutant à compter du 1er janvier 2023.

Ce carnet doit contenir les éléments suivants :

- Les dates et la description des travaux réalisés
- La liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction ou des travaux de rénovation prévus à l'article L. 126-35-2, lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;

- Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements, au sens du 11° de l'article L. 111-1, qui sont installés lors de la construction ou des travaux de rénovation, lorsqu'ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer prévus par les dispositions législatives et réglementaires, lorsqu'ils ont été établis.

L'article R 126-32 du Code de la construction et de l'habitation précise la nature des matériaux et équipements ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement.

L'article R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation précise les documents permettant d'attester de la performance énergétique du logement devant figurer dans le carnet d'information.

Le Réservant déclare qu'aucun carnet d'information du logement n'a été établi à la date des présentes.

Le Réservant remettra au Réservataire les carnets d'information des logements à la date de livraison des Biens, conformément à la réglementation applicable, en cas de réalisation des présentes.

25.7. IMPOTS

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les **Biens** vendus seront à la charge du **Réservataire**, devenu acquéreur, à compter de la date à laquelle, le **Réservant**, devenu vendeur, lui aura livré les BIENS selon les modalités énoncées aux présentes.

25.8. CHARGES

Les charges de copropriété seront dues par le Réservataire devenu acquéreur à compter de la livraison des Biens.

25.9. FRAIS ET EMOLUMENTS

L'Acquéreur acquittera les frais, droits et émoluments de la vente qui lui sera consentie et ceux qui en seront la suite et la conséquence, mais, à l'exception toutefois de la taxe à la valeur ajoutée (T.V.A) exigible sur la vente ; laquelle taxe (incluse dans le prix à la charge de l'Acquéreur) devant être acquittée par le Vendeur en sa qualité de débiteur légal.

Le RESERVATAIRE acquittera également sa quote part de frais relatifs à la mise en copropriété de l'ensemble immobilier ou de division en volumes.

26. COMMERCIALISATION DU PROGRAMME - AFFICHAGE - BUREAU DE VENTE

Le Réservant pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit du Réservataire, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. pour les besoins de la commercialisation du surplus des logements de l'Ensemble Immobilier y compris sur le Terrain d'Assiette du Projet jusqu'à la livraison.

Il pourra en outre mettre en place sur le terrain d'assiette des lots réservés un Bureau de Vente permettant la commercialisation des logements restants à commercialiser.

Pour les besoins de la commercialisation des Biens réservés aux présentes, le Réservant autorise le Réservataire à procéder à toute annonce sur tout support de son choix : plaquette, etc...

27. DECLARATIONS DU RESERVANT - ETAT DES RISQUES POLLUTION - ENVIRONNEMENT - LOI SUR L'EAU

27.1. ETAT DES SERVITUDES ET POLLUTION - REGLEMENTATION GENERALE

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, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet, En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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 3-1 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.

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.
»

Etat des risques et pollution

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollution en date du [.] a été remis au Réservataire qui le reconnaît ; une copie de cet état des risques est ci-annexée.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risque(s) majeur(s) existant(s) sur la commune avec la localisation du bien concerné ;
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune.

Au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : Oui/Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation : Oui/Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : Oui/Non

Les risques naturels pris en compte sont liés à : [.]

Au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit : Oui/Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation :

Oui/Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé : Oui/Non

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm : Oui/Non

Au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé : Oui/Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit : **Oui/Non**
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement : **Oui/Non**
L'immeuble est situé en zone de prescription : **Oui/Non**

Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone **[.]** (**[.]**)

Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : zone **[.]** (**[.]**)

Au regard de la pollution des sols :

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols : **[.]**

Plan d'exposition au bruit

Le Réserveant déclare que les Biens **sont situés/ne sont pas situés** dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit.

Au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles :

Les Biens sont situés dans une localisation exposée aux retraits-gonflements des sols argileux avec un aléa **[.]** (**[.]**)

Absence de sinistre

Le **Réserveant** déclare à sa connaissance que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances, art. L. 125-2) ou technologiques (Code des assurances, art. L. 128-2).

27.2. SITUATION DES BIENS AU REGARD DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - DECHETS)

Rappel des textes sur l'environnement

Communication des informations rendues publiques sur le risque de pollution des sols

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'Environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« 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. »

Règlementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« 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. »

Réglementation relative aux déchets

Le Notaire attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

"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 des Parties, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre, si elles venaient à être éliminées hors site, elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets, et pourraient, le cas échéant, 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 dudit code.

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

Informations relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et à l'état environnemental du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier – Déclarations du Vendeur

Pour l'application des dispositions précitées des articles L 514-20 et L 125-7 du Code de l'environnement, le Réservant déclare qu'il résulte de la promesse de vente du terrain ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

« [Déclaration mentionnées par le vendeur du Réservant dans la promesse de vente/l'acte de vente du Réservant] »

27.3. CONVENTION DES PARTIES

Il est convenu entre les Parties que le Réservant devenu vendeur devra prendre toutes

les mesures nécessaires à ses frais à l'effet de livrer des Biens et un Ensemble Immobilier compatible avec l'usage d'habitation sans restriction d'usage.

28. DISPOSITIONS FINALES

28.1. NEGOCIATION

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

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

28.2. FACULTE DE SUBSTITUTION - CESSIION

Sans objet

28.3. FRAIS

Le Réservataire paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence ainsi que la quote part de frais liés à la mise en copropriété.

A titre de provision sur frais, le Réservataire verse ce jour à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de [.]

En cas de non-réitération des présentes par acte authentique, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

Rémunération liée à la préparation et à la rédaction -

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial situé à LYON (6ème) 5 Cours Franklin Roosevelt, des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de **DEUX CENT VINGT CINQ EUROS (225,00 €)**, qu'il verse ce jour par les comptabilités des notaires participant et soussigné.

Cette rémunération restera acquise à Office Notarial situé à LYON (6ème) 5 Cours Franklin Roosevelt en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

28.4. INAPPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 271-I DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, le Réservataire étant une personne morale.

28.5. POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

28.6. ENREGISTREMENT

La présente convention sera enregistrée.

28.7. RENONCIATION A L'IMPREVISION

Chacune des Parties déclare (i) avoir négocié le présente Acte de bonne foi conformément à l'article 1104 du code civil, (ii) avoir informé l'autre Partie de toutes les informations dont l'importance est déterminante pour son consentement dans les conditions de l'article 1112-1 dudit code, et (iii) avoir parfaite connaissance de ce que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre sa responsabilité, l'annulation du Contrat de Réservation dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants dudit code.

Enfin, les Parties, chacune en ce qui la concerne renoncent à la faculté de demander une renégociation du présent contrat de réservation prévue à l'article 1195 du code civil, en acceptant d'assumer les risques d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Contrat de Réservation qui rendrait l'exécution de ses stipulations excessivement onéreuse ;

Les Parties s'obligent à réitérer pareilles renonciations aux termes de l'Acte de Vente.

28.8. NOTIFICATION DE L'ACTE DE VENTE

Les Parties s'entendent à rappeler les dispositions de l'article R. 261-30 du Code de la Construction de l'Habitation : « *Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte* ».

Dans le cadre de l'application des présentes, cette disposition ne pourra s'interpréter comme une faculté pour le Réservant de renoncer à la réalisation du Bien ou de renoncer à la réservation du Bien au profit du Réservataire.

Seules la non-réalisation des conditions suspensives des Présentes ou l'application de l'article R.261-31 du code de la construction et de l'habitation permettront aux Parties de ne pas réitérer sans indemnité de part ni d'autre.

28.9. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

28.10. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

28.11. CONFIDENTIALITE

Chacune des Parties s'oblige à tenir confidentielles toutes les informations qu'elle recevra de l'autre Partie dans le cadre du présent contrat et particulièrement celles de nature stratégiques, commerciales, patrimoniales et financières.

Chaque Partie s'engage notamment à (i) ne pas divulguer les informations confidentielles de l'autre Partie à un tiers quelconque, autre qu'à ses préposés ayant besoin de les connaître dans le cadre de leur fonction, et (ii) n'utiliser les informations confidentielles de l'autre Partie que pour les besoins de l'exécution des présentes.

Nonobstant ce qui précède, aucune des Parties n'aura d'obligation quelconque à l'égard d'une information qui (i) serait rendu publique indépendamment d'une faute par la Partie l'ayant reçue, (ii) était connue de la Partie la recevant avant que l'autre Partie ne la lui divulgue, (iii) serait légitimement reçue d'un tiers non soumis à une obligation de confidentialité, ou (iv) devrait être divulguée en vertu de la loi ou sur ordre d'une juridiction (auquel cas elles ne devra être divulguée que dans la mesure requise et après avoir prévenu par

écrit la Partie l'ayant fournie).

Les obligations des Parties à l'égard des informations confidentielles demeureront en vigueur pendant toute la durée du contrat et pendant une période de cinq (5) ans après le terme du contrat. Chacune des Parties devra restituer toutes les copies des documents et supports contenant les informations confidentielles de l'autre Partie, dès la fin du contrat, quelle qu'en soit la cause. Les Parties s'engagent par ailleurs à faire respecter ces dispositions par leur personnel, et par tout préposé ou tiers préalablement autorisés qui pourrait intervenir à quelque titre que ce soit dans le cadre du contrat.

28.12. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

[.]

28.13. FORMALISTE LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.



Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

Berger
Levrault

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Département :
SAVOIE

Commune :
LA PLAGNE TARENTEISE

Section : A
Feuille : 000 A 02

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/07/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

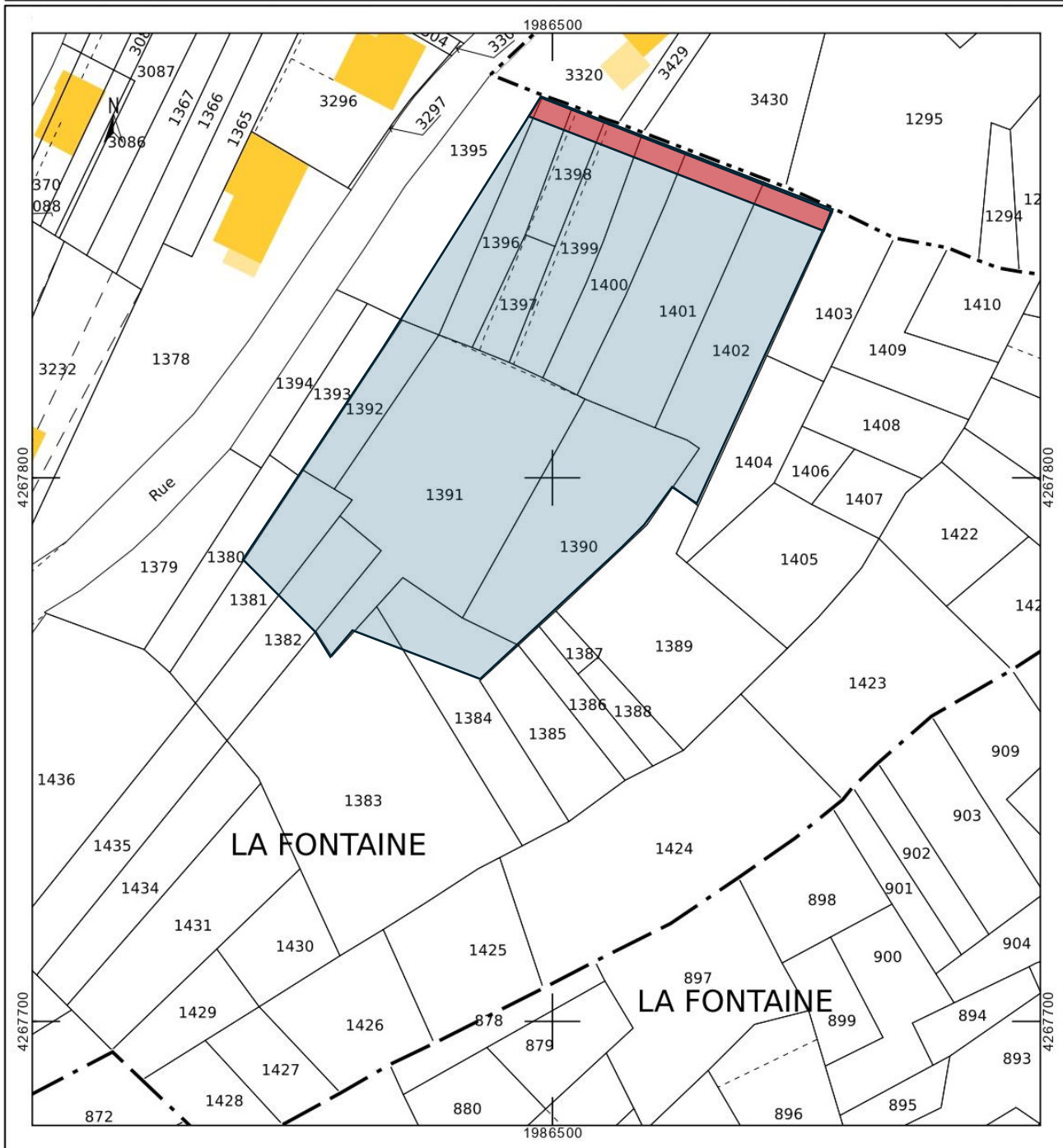
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la SAVOIE
51 rue de la République Barberaz 73018
73018 Chambéry CEDEX
tél. 04.79.96.43.21 -fax
ptgc.savoie@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Copropriété « XXX »

La Plagne Tarentaise (73210)

Bât A et B

DESCRIPTIF SOMMAIRE



Bâtiment B, Lot B XXX et B XXX

Locaux partagés livrés bruts clos couverts

MAITRE D'OUVRAGE :



7, rue de Marseille
69007 Lyon

Le 25 07 2025

La présente notice concerne la copropriété « XXXXX » à La Plagne Tarentaise (73).

Elle a pour objet de définir les caractéristiques générales des travaux projetés.

Situé Rue du Chatelet, les 2 bâtiments A et B objets de ce descriptif comprendront au total 43 logements collectifs et 2 locaux.

Il est précisé que les indications portées le sont sous réserve des dispositions suivantes :

Seront admises de plein droit, toutes les modifications de structure et d'agencement intérieur et extérieur qui seraient apportées en cours de travaux par le promoteur, en accord avec l'Architecte (telles que déplacement de gaines techniques, soffites ou faux-plafonds etc...), ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

Le promoteur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau, ou en cas de force majeure, ou de cause légitime, notamment :

- règles administratives contraignantes,
- défaillance, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur, ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- Qualité insuffisante du matériau prévu ou livré,
- Et, plus généralement, si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition ou prestation prévue.

Le tout, à condition qu'il n'en résulte ni augmentation de prix, ni altération de qualité pour l'Acquéreur.

NOTA :

Les canalisations situées dans les sous-sols pourront passer dans les garages privatifs, avec des encombrements et des emplacements répondant aux contraintes imposées par le bureau d'études fluides, sans que la présence de ces canalisations ne puisse remettre en cause l'utilisation des garages pour le stationnement.

L'accessibilité des espaces privatifs extérieurs implique une adaptation de plusieurs ouvrages tels que les balcons et terrasses.

Dans ce contexte, et malgré les adaptations, les accès aux espaces extérieurs pourront présenter des différences de niveaux pour des raisons techniques.

CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

Réglementations appliquées

La présente opération sera conforme :

- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- à la norme électrique NFC 15-100
- à la réglementation sur l'accessibilité des bâtiments d'habitation
- à la réglementation sur la sécurité contre l'incendie
- à la réglementation thermique et environnementale RE 2025

INFRASTRUCTURE

Terrassement en pleine masse

Evacuation des terres excédentaires ou impropres aux remblais

Fondations en béton armé suivant les principes arrêtés par les ingénieurs d'études géotechniques et structures, approuvés par le Bureau de Contrôle.

MURS ET OSSATURE

Tous les murs seront réalisés en béton armé. Leurs épaisseurs seront déterminées par les études de structure.

Les façades recevront côté intérieur un doublage isolant d'épaisseur et de caractéristiques définis par l'étude thermique du bureau d'études fluides, afin d'assurer les isolations thermique et phonique prévues par la réglementation.

Elles seront revêtues côté extérieur d'un enduit minéral et d'un bardage bois conformément aux plans de façades du permis de construire.

CLOISONS ET FAUX PLAFONDS

Les locaux sont livrés bruts, sans cloison ni faux plafonds.

TOITURES, BALCONS ET TERRASSES

Toitures :

Charpente traditionnelle en bois traité.

Couverture en tuile

Descentes des eaux pluviales en Zinc ou en acier galvanisé.

Balcons et terrasses:

Les balcons seront en béton armé. Finition dalles céramique selon choix de l'architecte.

Les terrasses sur sous-sol recevront en sus une étanchéité.

MENUISERIES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

Menuiseries ouvrant à la française en PVC avec châssis fixes sur certaines portes fenêtres. Couleurs conformes au Permis de construire, vitrages isolants selon étude thermique.

Occultations par volets roulants PVC assortis aux menuiseries avec coffres de volets intégrés à la menuiserie, en saillies coté intérieur. Motorisés dans toutes les pièces.

PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine isolante peinte, huisserie métallique ou bois, équipé d'un joint périphérique, de 2 béquilles et d'un seuil « à la suisse ». Serrure de sûreté 3 points, 3 clefs par local.

Les locaux sont livrés brut, sans pose des menuiseries intérieures.

REVETEMENTS DE SOLS

Les locaux sont livrés brut, sans réalisation des revêtements de sol.

Les planchers béton seront bruts non surfacés, le futur revêtement de sol sera à réaliser par l'acquéreur ; réserves de sol selon étude thermique permettant la mise en oeuvre d'un isolant et d'une chappe.

REVETEMENTS MURAUX ET PLAFONDS

Les locaux sont livrés bruts, sans revêtements muraux.

CHAUFFAGE – PRODUCTION D'EAU CHAUDE – VENTILATION

Les locaux étant livrés brut, la distribution à l'intérieur des locaux sera à la charge de l'acquéreur, syuivants prescriptions du bureau d'étude fluides.

Ventilation Mécanique Contrôlée :

Il est prévu une ventilation simple flux dédiés aux locaux partagés.

Les conduits et gaines de ventilation seront laissées en attente à l'entrée du lot en plafond.

Les locaux étant livrés bruts, la distribution secondaire dans les lots sera à charge de l'acquéreur.

EQUIPEMENTS SANITAIRES

Eau froide

Les locaux étant livrés brut, la distribution d'eau froide à l'intérieur des locaux ainsi que les compteurs seront à la charge de l'acquéreur.

Une colonne montante sera réalisée dans la gaine technique en parties communes du bâtiment, avec l'antenne desservant les lots privatifs.

Eau Chaude Sanitaire

Les locaux étant livrés bruts, la production et la distribution de l'eau chaude sanitaire seront à la charge de l'acquéreur.

Eaux usées (EU) / Eaux vannes (EV)

Les locaux étant livrés bruts, une attente EU par niveau et/ou par plateau sera positionnée conformément aux plans de vente fluides, aux endroits conçus pour recevoir les sanitaires.

Appareillages sanitaires

Sans objet.

EQUIPEMENTS ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATION

Courant fort :

L'instance électrique sera placée dans une gaine technique GTL conforme à la NFC 15 100. Cette gaine sera située à l'entrée du lot et sera équipée d'un disjoncteur général et d'un compteur électrique.

La puissance sera déterminée selon la surface du lot.

La puissance disponible est celle correspondant à l'étude du bureau d'études fluides et est conforme aux préconisations de la Norme NF C 14-100.

Courant faible

Un vidéophone sera installé par le vendeur au niveau de l'entrée du hall de l'immeuble. Les câbles arriveront en limite du lot privatif.

L'appareillage terminal du vidéophone sera à la charge de l'Acquéreur.

Fibre :

Deux fibres raccordées sur DTIO seront en attente dans le lot.

L'acquéreur aura à sa charge de faire la demande de raccordement.

ANNEXES PRIVATIVES EN FONCTION DES LOGEMENTS

Sans objet.

PARTIES COMMUNES

Halls d'entrée (un par bâtiment)

Suivant le projet de décoration établi par l'Architecte, la finition des halls d'entrée fera appel aux matériaux suivants : Carrelage en grès cérame au sol, peinture murale décorative, finition blanc mat au plafond.

Portes d'accès en acier ou aluminium thermolaqué. La porte extérieure du SAS est commandée par vidéophone et Badge de type « Vigik » ou similaire.

Equipements des halls :

Bloc boîtes aux lettres, miroir, tapis brosse au sol, panneau d'affichage.

Circulations au RDC et en étages

Les murs des circulations recevront un revêtement décoratif vinylique collé ou peinture murale. Peinture blanche finition mate sur les plafonds.

L'éclairage, par appliques décoratives ou plafonniers sera commandé par des détecteurs de présence.

Le sol sera revêtu de carrelage grès cérame, plinthes assorties.

Suivant étude acoustique et selon nécessité il pourra être prévu un faux plafond en circulation.

Escaliers et paliers d'étages

Les murs et les plafonds des paliers et escaliers de secours seront revêtus d'un enduit projeté de type gouttelette, les sols recevront une peinture anti-poussière.

Les portes palières d'accès aux étages seront peintes.

Ascenseur

Ascenseur avec machinerie intégrée desservant tous les étages, y compris le sous-sol.
La cabine recevra un revêtement décoratif et un miroir sur les parois, dans la gamme du fabricant.

Une liaison phonique sera établie entre la cabine et la société de maintenance.

Parkings en sous-sol

Sous-sol indépendant pour les bâtiments A et B.

Les murs, dallages et sous face de dalles béton resteront bruts de finition à l'exception des zones sous logements qui seront revêtues d'un flochage thermique sous dalle suivant préconisation du BE Fluide.

Les portes d'accès aux sous-sols seront manœuvrées électriquement par télécommande (2 bip par place).

Aménagements extérieurs

Conformément au projet établi par l'Architecte et les bureaux d'études spécialisés :

Les aménagements extérieurs seront composés de surfaces engazonnées et plantées, la voirie d'accès depuis le domaine public jusqu'au sous-sol sera en enrobé noir, les parkings extérieurs en matériaux drainants et les cheminements piétons en béton balayé, enrobé ou stabilisé.

En limite de propriété, l'espace restera ouvert et laissé au plus près du terrain naturel (herbe et plantations, revêtements perméables tels que graves et stabilisés).

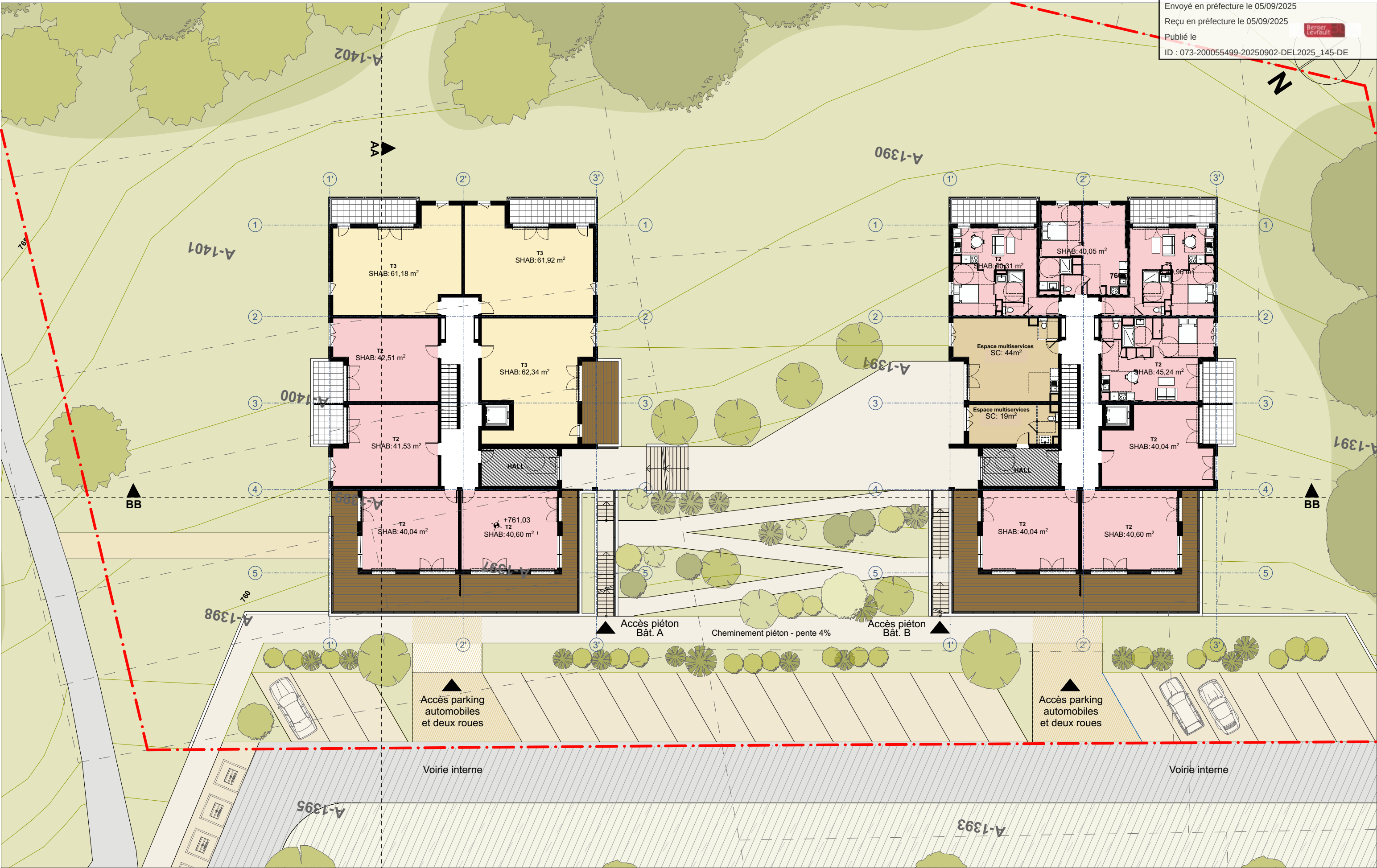
Locaux communs

Locaux vélos fermés à l'entrée des parkings en sous-sol.

Local fibre et local sous station au sous-sol.

Murs, dallage et sous face de dalles bruts de finition pour l'ensemble des locaux

Pas de local poubelles : des conteneurs enterrés seront mis en place par la Communauté de communes qui assure la collecte des déchets.



stella architecture
Franck PETITOT - Philippe LAGRANGE
38 rue du Goléron - Pringy - 74370 Annecy
tél: 04 50 09 21 86
mail: franck.petitot@stella.archi



Commune de la Plagne Tarentaise
Place Charles de Gaulle 73216 Aime-la-Plagne cedex
tél :
mail : #E-mail du Client

Ouvrage :
Projet de construction d'un habitat intergénérationnel
Rue du Châtelet - 73210 Mâcot-la-Plagne

Titre:
Plan RDC

Echelle :
1:250

Date:
31/07/2025

Indice	Date	Description

Phase:
ESQUISSE
N° de plan:
01.11



COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTAISE



APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊTS RELATIF A LA CONSTRUCTION D'UN HABITAT INTERGENERATIONNEL A L'ENTREE DU CHEF-LIEU DE MACOT

**PROCES VERBAL
DE LA COMMISSION AD HOC**

**EXAMEN DES OFFRES FINALES
ET AVIS DE LA COMMISSION**

1) Composition de la commission

Le lundi 30 juin 2025 à 16h00, la commission constituée conformément à la délibération du conseil municipal N°2025-011 du 07 janvier 2025 s'est réunie en vue d'examiner les offres intermédiaires des opérateurs et d'émettre un avis sur les projets proposés.

La Commission était composée de la façon suivante :

Nom et prénom	Qualité
Membres à voix délibérative	
M. Jean-Luc BOCH	Président
Mme Fabienne ASTIER	Titulaire
M. Richard BROCHE	Titulaire
Mme Evelyne FAGIANELLI	Titulaire
M. Pierre OUGIER	Titulaire
M. Daniel-Jean VENIAT	Titulaire
Personnes invitées par le Président, en raison de leur compétence dans la matière qui fait l'objet de la procédure	
M. Thomas HODOT	Directeur général des Services
Mme Sophie PACHOD	Directrice des affaires juridiques
Mme. Valérie BUISSON	Directrice financière
M. Denis BONNET	Responsable des achats
M. Antoine BERTENS	Assistant à maitre d'ouvrage

La convocation a été adressée aux membres le mardi 10 juin 2025.

2) Déroulement de la procédure

La consultation a été lancée sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêts. Elle ne rentre pas dans le champ de la commande publique.

La procédure comprend :

- Une phase de remise des candidatures et de sélection des offres initiales ;
- Une phase de négociation ;
- Une phase de remise des offres finales comprenant le projet de promesse de bail et/ou de compromis de vente.

Pour rappel, la procédure s'est déroulée de la manière suivante :

- La Commune a procédé aux mesures de publicité suivantes :
Un avis d'appel à manifestation d'intérêts a été envoyé en publication le 23 décembre 2024 sur les supports suivants :

Profil acheteur de la collectivité (marchespublics.info)

Le Journal du Bâtiment et des Travaux publics

- La date limite de remise des dossiers était fixée au lundi 3 mars 2025 à 17h00.
- 2 sociétés ont déposé une candidature dans les délais fixés par le règlement de consultation. Ces dossiers émanent des entreprises suivantes dans l'ordre d'arrivée au registre des dépôts :

	Société ou groupement
1	GENEOM
2	SAFILAF

- Le représentant de la collectivité a procédé à l'ouverture des plis le 04 mars 2025 à 08h30.
- Le 17 mars 2025, après examen du contenu de chaque candidature, la Commission a admis les 2 candidats en lice à concourir.
- Ce même jour, la commission a pris connaissance des offres initiales et proposé d'engager les négociations avec les deux candidats (en mettant l'accent sur les points indiqués dans le PV).
- Une réunion de négociation N°1 s'est donc tenu le 21 mars 2025 avec chaque candidat.
- A l'issue de celle-ci, il leur a été demandé de fournir une nouvelle offre actualisée pour le 11 avril 2025. Suite à une demande des candidats, la commune a accepté un report de délai au 09 mai. A cette date, les deux candidats ont remis leur offre intermédiaire.

- Le 27 mai 2025, la commission a pris connaissance des offres intermédiaires et proposé de poursuivre les négociations avec les deux candidats (en mettant l'accent sur les points indiqués dans le PV).
- Une réunion de négociation N°2 s'est tenue le 2 juin 2025 avec chaque candidat.
- A l'issue de celle-ci, il leur a été demandé de remettre une offre finale pour le 17 juin 2025. A cette date, les deux candidats ont remis leur dernière offre.

3) Examen des offres finales et avis de la commission sur le choix du candidat

Les résultats de l'analyse des offres finales sont présentés à la commission ce jour (rapport joint).

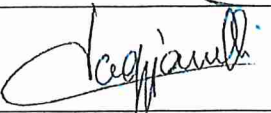
Après avoir pris connaissance des offres, et du rapport d'analyse dont elle s'approprie le contenu, la commission propose de conclure le projet avec le candidat suivant :

GENEOM .

4) Observations

/

5) Signatures des membres à voix délibérative

Nom et prénom	Qualité	Signature
Membres à voix délibérative		
M. Jean-Luc BOCH	Président	
Mme Fabienne ASTIER	Titulaire	
M. Richard BROCHE	Titulaire	
Mme Evelyne FAGIANELLI	Titulaire	
M. Pierre OUGIER	Titulaire	
M. Daniel-Jean VENIAT	Titulaire	

Annexe 1 : Rapport d'examen des offres finales

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le



ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE



LA PLAGNE

TARENТАISE

Appel à Manifestation d'intérêts (AMI) pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel

Présentation des offres finales

Commission du 30 juin 2025

Ordre du jour

/ Présentation des offres finales de l'AMI

// Désignation des opérateurs retenus pour la réunion de dialogue n° 3

1. Introduction / rappels de la procédure et du cahier des charges
2. Présentation des opérateurs
3. Présentation des projets architecturaux et types d'habitats
4. Présentation des prix de cession proposés
5. Présentation des plannings d'opération
6. Pertinence des moyens opérationnels, juridiques et financiers
7. Synthèse et suites de la procédure

1. Cadre de la consultation

- La COMMUNE envisage de conclure un bail à construction et/ou une cession, pour la réalisation d'un **habitat intergénérationnel**
- La COMMUNE intervient uniquement en tant que propriétaire du terrain à bâtir
- La COMMUNE propose plusieurs hypothèses de contractualisation au choix de l'opérateur
 - Hypothèse contractuelle 1: bail à construction unique sur l'ensemble du périmètre du projet
 - Hypothèse contractuelle 2: cession foncière correspondant au périmètre du projet
[proposition des deux opérateurs selon hypothèse 2](#)
 - Hypothèse contractuelle 3: solution mixte avec bail à construction et cession foncière selon projet présenté

1. Calendrier de la procédure d'AMI

- | | | |
|-----|---|----------------|
| 1. | Publication de l'AAPC + DCE | 23/12/2024 |
| 2. | Remise des candidatures et des offres initiales | 03/03/2025 |
| 3. | Réunion de dialogue n°1 | 21/03/2025 |
| 4. | Remise des offres intermédiaires comprenant le projet de compromis de vente | 09/05/2025 |
| 5. | Réunion de dialogue n°2 | 02/06/2025 |
| 6. | Remise de l'offre finale comprenant le projet de compromis de vente | 17/06/2025 |
| 7. | Réunion de mise au point du contrat avec le candidat le mieux placé | 01/07/2025 |
| 8. | Saisine de France Domaine avec le projet pressenti et le projet de compromis de vente | 11/07/2025 |
| 9. | Conseil Municipal approuvant la signature du compromis de vente | 02/09/2025 |
| 10. | Signature de l'acte notarié | Septembre 2025 |

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Berger
Levrault

2. Présentation des candidats

n°	Nom	Présentation de l'équipe
----	-----	--------------------------

1	GénéOm	
---	---------------	--

MOA et candidat à l'acquisition : GENEOM

MOE conception : STELLA Architecture

Gestionnaire: OPAC 73, courrier d'engagement et confirmation d'intérêt transmis dans l'offre finale

MOE exé, paysagiste et BE pas encore choisis à ce stade



2		
---	--	--

MOA et promoteur : SAFILAF, présenté en offre conjointe avec SAVOISIENNE HABITAT, non présent en phase candidature. Signataire avec SAFILAF ?

MOE: L&L Architecte

Apparition de l'OFS Orsol, absent en phase candidature. Signataire de conventions de subvention avec la commune et acquéreur d'une partie du foncier objet de l'AMI auprès du soumissionnaire
Incertitude sur la mobilisation des partenaires annoncé (aucun engagement signé)

Autres intervenants évoqués dans l'offre intermédiaires non révoqués : IDE2Projet (économiste), BE qualité environnementale (non-identifié), BE structures (non identifié), BE fluide et énergie (non-identifié), BE VRD (JM VRD), paysagiste (Marguerite RIBSTEIN)

3. Projets architecturaux

1 GENEOM



Surface de plancher = 2 249 m²

Stationnements: 21 places extérieures dont 5 visiteurs + 36 places int. (dont a minima 6 places doubles) réparties sur les 2 bâtiments = 57 places

30 places extérieures public conservées

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

43 logements permanents (9 T3 et 34 T2) :

- **22 logements réservés aux seniors**, concentrés sur le bât A :
 - **10 logements locatifs sociaux**
 - **12 logements en accession libres**
- **21 logements en accession libre** sur le bâtiment B

+ **2 espaces à vocation commune** sur le **bâtiment A** (1 salle commune de 44m² + un local de 19 m²)



Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

1 GENEOM

Façades enduit + bardage bois (env. 32%)
Soubassement béton matricé
Couvertures tuiles



Commune de La Plagne Tarentaise – AML – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

1 GENEOM

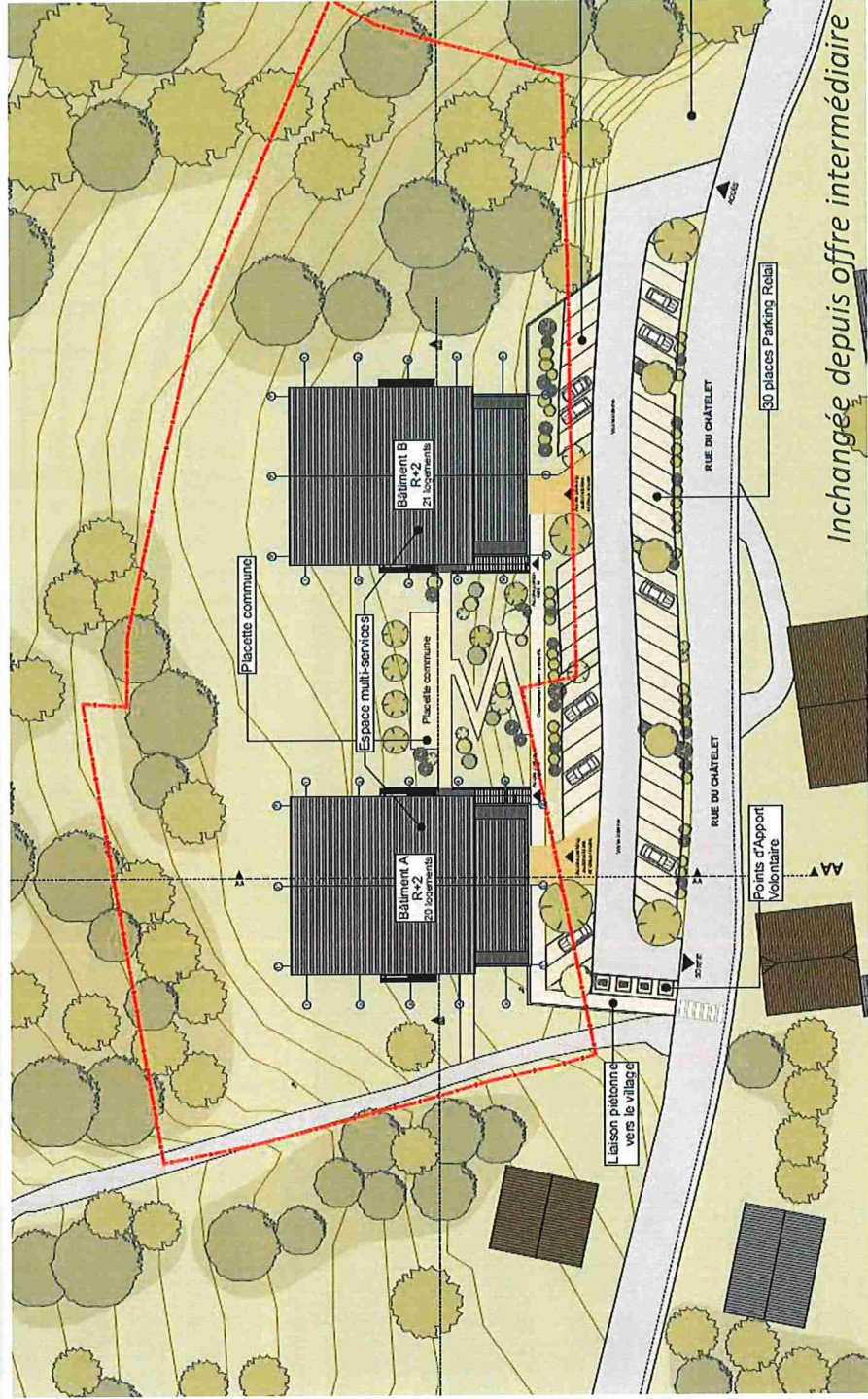


Image et textes identiques à l'offre intermédiaire, pas en phase avec la nouvelle offre et les plans transmis.

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

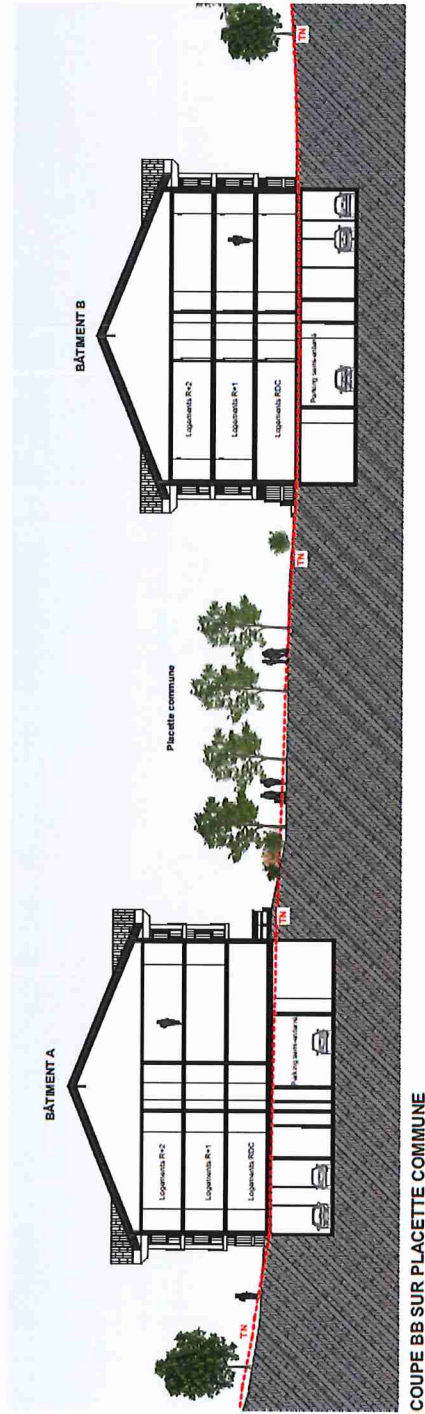
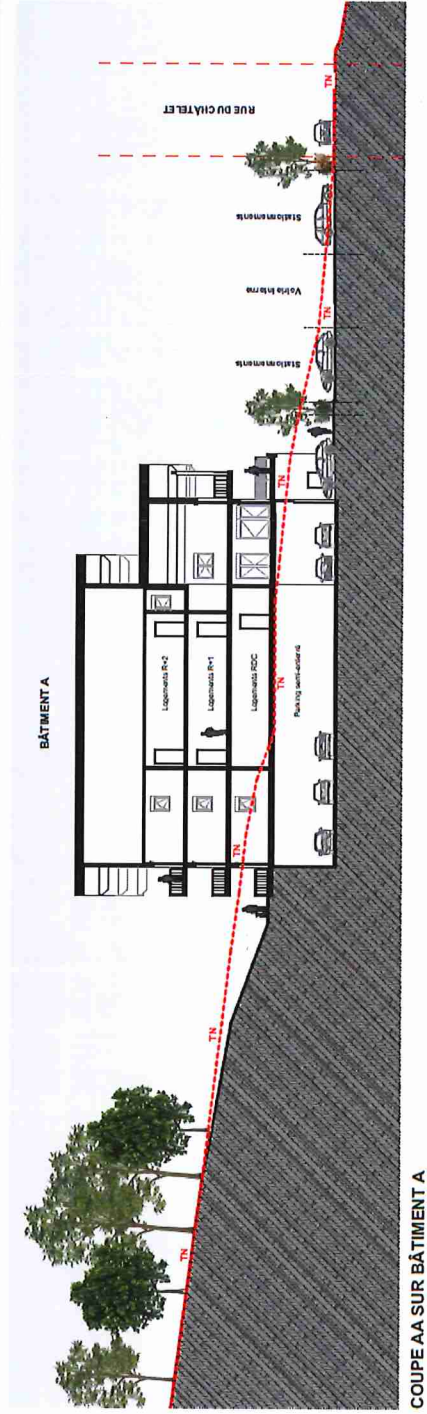
Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

1 GENEOM



Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

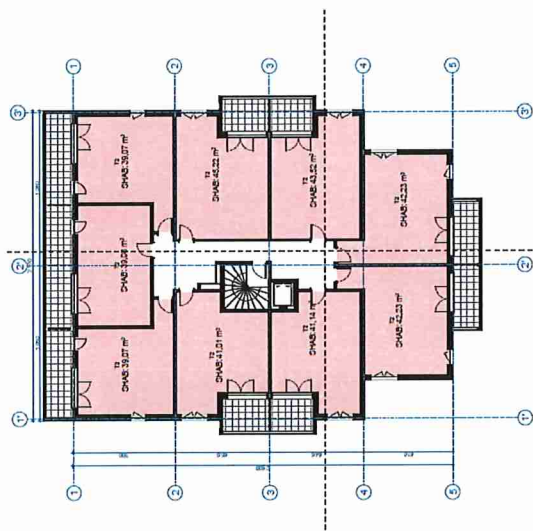
30/06/2025

3. Projets architecturaux

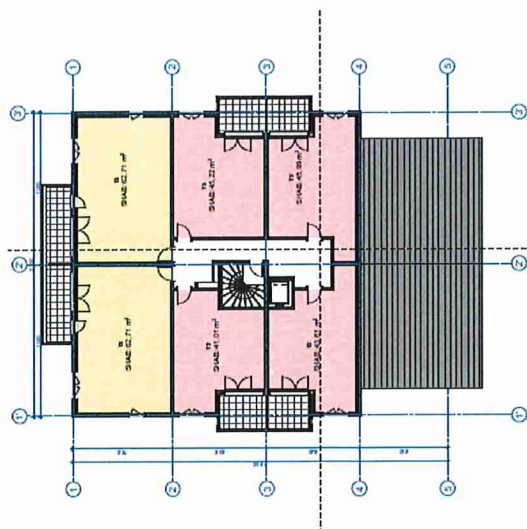
1 GENEOM



PLAN SOUS-SOL
BATIMENT A



PLAN NIVEAU 1
BATIMENT A



PLAN NIVEAU 2
BATIMENT A

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF



Surface de plancher = 2 751 m²

Stationnements:

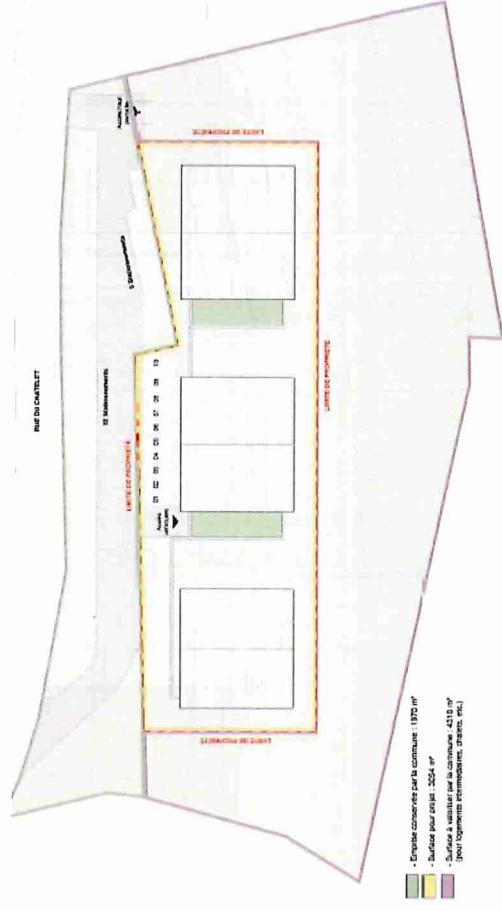
- 56 places intérieures dont 20 places (boxes) valorisées pour l'accèsion libre
- 10 places extérieures, dont 4 places valorisées pour les locaux communs

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

52 logements dont

- 12 logements locatifs intermédiaires (type résidence seniors)
 - 20 logements en accession libre pour couples ou famille
 - 20 logements en bail réel solidaire (BRS) pour jeunes actifs et revenus modestes
- + espace commun et locaux d'activité (75m²+ 30m²)

Aucun plan de niveau n'a été transmis pour illustrer cette nouvelle proposition.



Plan masse offre finale

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

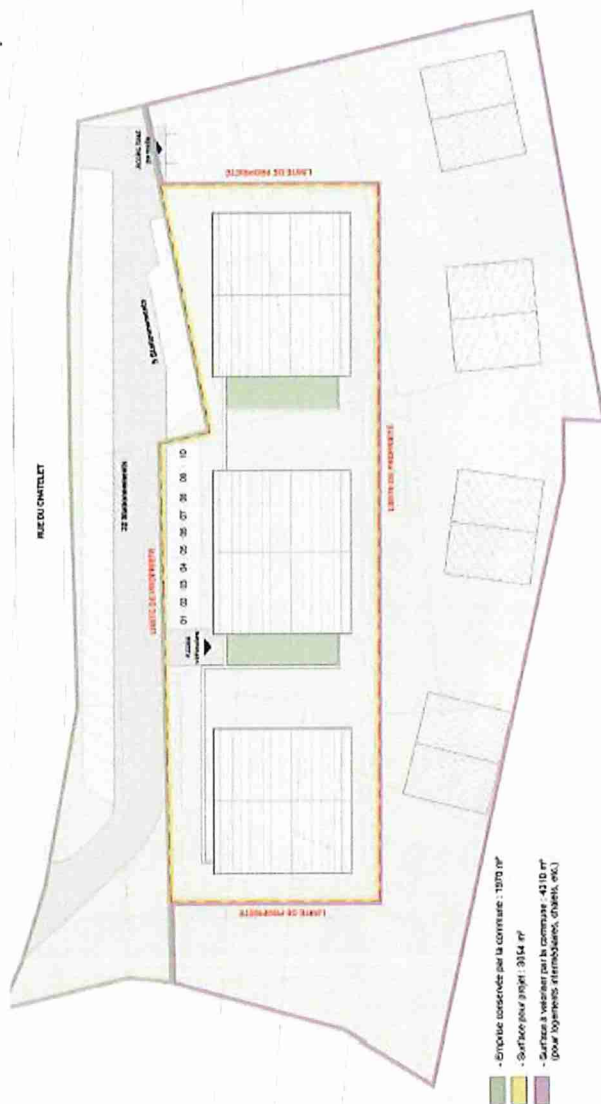
Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF



Proposition de valorisation de l'arrière de la parcelle par la commune, par la construction de chalets.

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF



Image correspondant au 1^{er} projet remis, non représentative du 2^e projet annoncé

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Bersier
Levrault

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF



Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF



Image correspondant au 1^{er} projet remis, non représentative du 2^e projet annoncé

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF

Plans et coupes non remis

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

4. Prix de cession

- Les deux opérateurs ont répondu selon l'hypothèse contractuelle 2
- Hypothèse contractuelle 2: cession foncière correspondant au périmètre du projet

1. GENEOM		2. SAFILAF
Critère 2 : QUALITE FINANCIERE	Valorisation du foncier (pour 2 locaux privatifs d'une surface d'environ 63 m²) à hauteur de 400 000€ TTC Proposition double vente accompagnée d'une soulte payée en numéraire : - Remise de 2 locaux communs situés dans le bâtiment « senior » (1 pour les activités communes et 1 pour les activités individuelles) d'une surface habitable minimum de 63 m² par Généom à la commune, pour un montant de 296 037 € TTC, basé sur le prix de vente des logements en accession soit 4 699€/m², ce qui semble élevé pour des locaux non aménagés (sanitaires prévus?). - Versement d'une soulte en numéraire pour un montant de 103 963 € TTC. Une clause de promesses de ventes réciproques et indivisibles a été rajoutée au projet de promesse. Cette clause permet de sécuriser les parties : la vente du terrain est ainsi liée à la remise des locaux.	Achat du terrain : versement en numéraire d'une somme de 172 705 € TTC Vente des locaux partagés et bureaux à la commune en VEFA* à 365 400,00 € TTC. Vente des 4 places de parkings extérieurs associées aux locaux* à 15 000 € TTC l'unité, soit 60 000 € TTC. Subventions d'équilibre pour loements BRS demandées à la commune de 15 000€/logement soit 300 000€ TTC Solde Commune = - 552 695 € TTC *Aucun droit de priorité ou de préférence correspondant n'est cependant prévu dans l'offre. Les deux ventes (vente du terrain de la commune à l'opérateur et vente des locaux de l'opérateur à la commune) ne sont donc pas liées.

Sous critère 1:
Loyer proposé pour le bail à construction et/ou le prix de cession

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

Berger Levrault

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

4. Qualité financière des offres

1. GENEOM		2. SAFILAF
Critère 2 : QUALITE FINANCIERE		
Sous critère 2: Pertinence du bilan financier	- Le montant des recettes pour les logements en accession libre n'est pas cohérent avec le prix et surfaces annoncés Shab = 89-90% SDP Coût de construction de 2 095 €/HT/m² SDP Frais et honoraires hors frais financiers de 21% Marge annoncée de 6% dans leur bilan, mais 8,7% suite à l'analyse des recettes, plus importantes que celles annoncées.	- OPC non comptabilisé dans le sous total TTC honors (741 199€ dans leur bilan) Shab = 89-92% SDP Coût de construction à 2 273 €/HT/m² SDP (fondations spéciales comprises) Frais et honoraires hors frais financiers de 21% Bilan positif, avec une marge de 7% (714k€) mais principalement atteint par la subvention d'équilibre versée par la commune.
Sous critère 3: Montant des loyers et du prix de vente pour les futurs locataires ou acquéreurs	Logement locatif social seniors : 2 475 € TTC/m² financé par OPAC Libre: 4 699 € TTC/ m² prix stationnements compris Montants des loyers logements locatifs sociaux (PLS): 10,07€ / m² stationnement compris Comparaison par rapport aux prix du marché: Prix au m² moyen neufs et anciens sur le secteur MACOT sur "seloger": 4 866 € Prix au m² moyen logements anciens sur le secteur MACOT : 3 635 € Prix au m² moyen logements anciens sur le secteur AIME : 3 842 € Hypothèse prix neuf = prix ancien *1,2 Soit entre 4 362 € et 4 610 €	Accession libre: 4 367 € TTC/m² hors stationnement Logements locatifs intermédiaires : 3 080 €TTC/m² stationnement compris Accession BRS : 3 250€ TTC/m² stationnement compris Espaces partagés et bureaux : 3 480 € TTC/ m², stationnement non compris Stationnements int (boxes) 15 000€ TTC/ place Stationnement ext : 15 000€ TTC/ place

5. Planning de l'opération

PLANNING DE L'OPERATION								
n°	Nom du mandataire	Validation du programme et contractualisation des documents juridiques	Date dépôt PC	Obtention du PC	PC purgé de tous recours	Achat du terrain et démarrage des travaux après obtention de la GFA	Durée chantier	Réception des travaux
1	GENEOM	sept-25	déc-25	avr-26	juil-26	nov-26	20-24 mois	nov-28
2	SAFILAF	sept-25	juin-26	nov-26	févr-27	mars-28	19 mois	oct-29

6. Pertinence des moyens

Critère 3 : PERTINENCE DES MOYENS OPERATIONNELS, JURIDIQUES ET FINANCIERS	1. GENEOM	2. SAFILAF
	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u> MOA et candidat à l'acquisition : GENEOM MOE conception : STELLA Architecture <u>Gestionnaire</u> : Lettre d'engagement et de confirmation d'intérêt de l'OPAC 73 Pour les autres membres, du groupement, il n'y a pas d'engagement juridique particulier.	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u> La rédaction de l'offre finale ne permet pas de comprendre quel est réellement la constitution du groupement proposé. L'offre est signée conjointement par SAFILAF et SAVOISIENNE HABITAT, mais seul SAFILAF est signataire de la PSV. L'engagement d'ORSOL en tant que signataire de la convention de subvention avec la commune et acquéreur d'une partie du foncier objet de l'AMI n'est pas explicite. Sur ce point, l'offre de l'opérateur n'est pas satisfaisante, alors que la présence d'opérateurs comme Savoisiennne Habitat et ORSOL auraient pu constituer des points positifs.
Sous critère 1: Présentation de l'équipe		

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Berger Levrault

6. Pertinence des moyens

1. GENEOM		2. SAFILAF
Critère 3 : PERTINENCE DES MOYENS OPERATIONNELS, JURIDIQUES ET FINANCIERS	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u>	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u>
	GENEOM construit et vente en VEFA des LLS à l'OPAC 73 La création d'une SCCV dédiée dont GENEOM sera l'actionnaire est évoquée tout en étant précisé que GENEOM restera l'interlocuteur de la collectivité. > Proposition compatible avec la clause de substitution prévue dans la promesse de vente. GENEOM accepte en outre les modalités de substitution prévues dans le projet de promesse, à savoir : - GENEOM, en tant qu'acquéreur, reste obligé vis-à-vis de la commune, et ce de manière solidaire avec la SCCV ; - Les engagements pris par GENEOM vis-à-vis de la commune s'imposent à la SCCV. > Position de l'opérateur est satisfaisante. Double-vente : L'opérateur propose de remettre des locaux à la commune. Cette remise de locaux constitue une partie du prix de vente. L'opérateur a remis un "modèle de contrat de réservation" qui est toutefois calquée sur une réservation de logements. Les clauses importantes de ce contrat ne sont donc pas précisément connues à ce stade (délais, tolérance, pénalités, etc.).	SCCV : SAFILAF, en tant qu'acquéreur, reste obligé vis-à-vis de la commune, et ce de manière solidaire avec la SCCV et que les engagements pris par SAFILAF vis-à-vis de la commune s'imposent à la SCCV. La position de l'opérateur sur ce point est satisfaisante. Assiette du projet : SAFILAF indique que « L'assiette définitive sera à préciser après la signature du compromis : L'absence d'engagement ferme à ce sujet pourrait remettre en cause le prix proposé pour l'acquisition du terrain. Cessions subséquentes : SAFILAF prévoit de réaliser les logements en accession libre et les logements en LLI. Les logements en LLI seront ensuite cédés à SAVOISIENNE HABITAT. SAVOISIENNE HABITAT proposera ensuite ces logements à la location à des personnes seniors dans le cadre d'une location meublée en résidence avec services. Cet outil doit permettre un maintien d'une destination « senior » pendant 10 ans. A partir de la 11ème année, les logements pourront être revendus. Les logements seront d'abord proposés en priorité à la commune. Si la commune ne les achète pas, la cession prendra la forme d'un BRS via ORSOL. Sur ce point, la pérennité du montage n'est pas très lisible en l'absence de clause correspondante. Les logements en BRS : Le fait de prévoir des logements en BRS est un point positif de l'offre. Ils seront a priori réalisés directement sous la maîtrise d'ouvrage d'ORSOL, à qui une quote-part du foncier acquis par SAFILAF auprès de la commune sera vendue. Toutefois, il existe quelques contradictions dans l'offre : l'opérateur évoque à la fois une vente foncière à ORSOL, mais également le fait qu'il réalise tout le programme en maîtrise d'ouvrage directe (p. 33). Aucune clause n'est proposée à cet effet dans le projet de promesse. Subvention communale : L'opérateur demande une subvention communale de 300 000 € à verser à la SCCV. La régularité de cette proposition pose question dans la mesure où la subvention ne serait pas perçue par l'OFS mais par la société constituée par le promoteur. Par ailleurs, nonobstant la question de la régularité d'une telle subvention, son principe et son montant n'ont pas vocation pas à être intégrés dans une promesse de vente (article 9.3)

6. Pertinence des moyens

Critère 3 : PERTINENCE DES MOYENS OPERATIONNELS, JURIDIQUES ET FINANCIERS	1. GENEOM	2. SAFILAF
	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u> L'opérateur accepte les conditions particulières du clausier, ainsi que la condition essentielle et déterminante du clausier. Maintien de la programmation : l'opérateur n'a pas rédigé de clause spécifique à ce sujet, mais son engagement est matérialisé par l'acceptation de la clause anti-spéculative pendant 10 ans pour les logements libres, l'acceptation de la clause de maintien de la destination et l'engagement de l'OPAC 73 à réaliser 10 logements locaux sociaux pour les séniors. Point positif : acceptation de ces clauses, présentes dans le clausier transmis par la Commune Points négatifs : concernent les autres clauses du projet de promesse transmises par la commune : - Clause d'indexation du prix : refusée. - Stipulation de pénalité : l'opérateur propose une pénalité à hauteur de 5% de la valeur de l'acquisition. - Dépôt de garantie : l'opérateur sollicite une exonération en contrepartie d'une exonération du dépôt de garantie du par la commune dans le cadre de la VEFA. Si cette demande est refusée, l'opérateur propose un dépôt de garantie dans le mois suivant la purge des recours. Cette date est trop éloignée de la signature de la promesse. - Conditions suspensives demandées : Les conditions suspensives demandées (étude de sol, pollution, archéologie, précommercialisation) sont acceptables dans leur principe. Cependant, elles ne sont pas précises sur les délais dans lesquels elles doivent être levées. Or, un délai trop éloigné de la conclusion de la promesse de vente fragilise la certitude du vendeur sur la réalisation du projet. Les garanties apportées par l'opérateur sont satisfaisantes dans la mesure où les clauses essentielles du clausier et du projet de promesse sont acceptées. L'engagement de l'OPAC 73 est également une garantie supplémentaire apportée à la commune sur la réalisation du projet présenté. Les points faibles de l'offre concernent des clauses "secondaires", même si on peut relever que l'opérateur n'a pas proposé, spontanément, des garanties supplémentaires à la commune. Ils concernent également le contrat de réservation dans le cadre du mécanisme de la double-vente proposé : le modèle présenté ne correspond pas à une remise de locaux tels que ceux prévus à l'offre, de sorte que la visibilité de la commune sur son engagement n'est pas complète.	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u> Points positifs : la clause d'indexation du prix est acceptée. Points négatifs importants : - Clause anti spéculative : refusée. - Conditions suspensives demandées : Les conditions suspensives demandées sont acceptables dans leur principe. Cependant, les délais dans lesquels elles doivent être levées sont trop éloignés. - Condition suspensive sur la GFA : l'opérateur ne précise pas ce qu'elle doit représenter. - Conditions suspensive relative à l'accord des avoisinants pour le dévolement ou l'adjonction de réseaux : la clause est rédigée dans des termes trop généraux pour permettre à la commune d'avoir une visibilité sur ce sujet - Engagement à fournir une garantie d'achèvement : refusé. - Engagement sur un planning : refusé - Absence de garantie du vendeur sur l'état du sol et du sous-sol : refusé. - Pacte de préférence au bénéfice de la commune sur tout ou partie du terrain hors logements : refusé - Maintien de la destination : la durée n'est pas proposée par l'opérateur. Les modalités de réalisation du projet ne sont pas clairement explicitées et suscitent de nombreuses interrogations, soit concernant la régularité des propositions, soit concernant la lisibilité et la visibilité du montage qui inclut en outre un opérateur non présenté jusqu'à présent. Les garanties apportées par l'opérateur sont insuffisantes dans la mesure où les clauses essentielles du clausier et du projet de promesse sont rejetées. L'opérateur n'a proposé spontanément aucune garantie en contrepartie de ses refus et les clauses qu'il propose sont trop peu engageantes pour assurer à la commune la réalisation et la pérennité du projet.

7. Synthèse et suites de la procédure

GENEOM		SAFILAF	
		Points forts	
Proposition aboutie et équilibrée.		Produit diversifié (BRS, accession libre, locatifs intermédiaires)	
Planning sécurisé par un dossier bien ficelé (liv. nov. 2028)			
Engagement signé de l'OPAC73			
		Points faibles	
Prix de vente des salles communes apriori relativement élevé		Proposition lacunaire, induisant de nombreuses incertitudes.	
		Planning plus étalé (liv. oct. 2029)	
		Somme importante à verser par la commune (552k€TTC)	
		Constitution du groupement floue, pas d'engagement clair des partenaires annoncés	

⇒ Proposition de réaliser la rencontre avec le candidat le mieux placé le 01/07/2025

7. Suites de la procédure

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| 7. | Réunion de mise au point du contrat avec le candidat le mieux placé | 01/07/2025 |
| 8. | Saisine de France Domaine avec le projet pressenti et le projet de compromis de vente | 11/07/2025 |
| 9. | Commission n°4 : présentation de la version finale de l'offre lauréate | 15/07/2025 |
| 10. | Conseil Municipal approuvant la signature du compromis de vente | 02/09/2025 |
| 11. | Signature de l'acte notarié | Septembre
2025 |



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

7302 SD
Berser
Levraut



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 1/8/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie

Pôle d'évaluation domaniale de la Savoie

Adresse : 5 rue Jean Girard Madoux

73011 CHAMBERY Cedex

Courriel : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Savoie

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Thierry, Fournier

Courriel : christine.soucarre@dgfip.finances.gouv.fr

christine.soucarre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 79 33 92 01

à

Commune de La Plagne Tarentaise

Réf DS : 25246776

Réf OSE : 2025-73150-51353

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir pour habitat intergénérationnel

Adresse du bien :

Rue du Châtelet 73210 La Plagne Tarentaise

Valeur :

900 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de La Plagne Tarentaise

affaire suivie par : Cathy Pouille

Chargée des affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	09/07/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/07/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) relatif à la construction d'un habitat intergénérationnel, à l'issue duquel elle souhaite confier la réalisation de cette opération à la société GENEOM, partenaire de l'OPAC 73.

L'offre est de 400 000 € avec clause anti-spéculative.

Calendrier prévisionnel : Délibération du conseil municipal pour autoriser la signature de la promesse de vente (avec dépôt des dossiers le 13/08/2025), 1 ère quinzaine de septembre

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de la Plagne Tarentaise a été créée le 01/01/2016 et regroupe 4 communes : Bellentre, la Côte d'Aime, Macot la Plagne et Valezan.

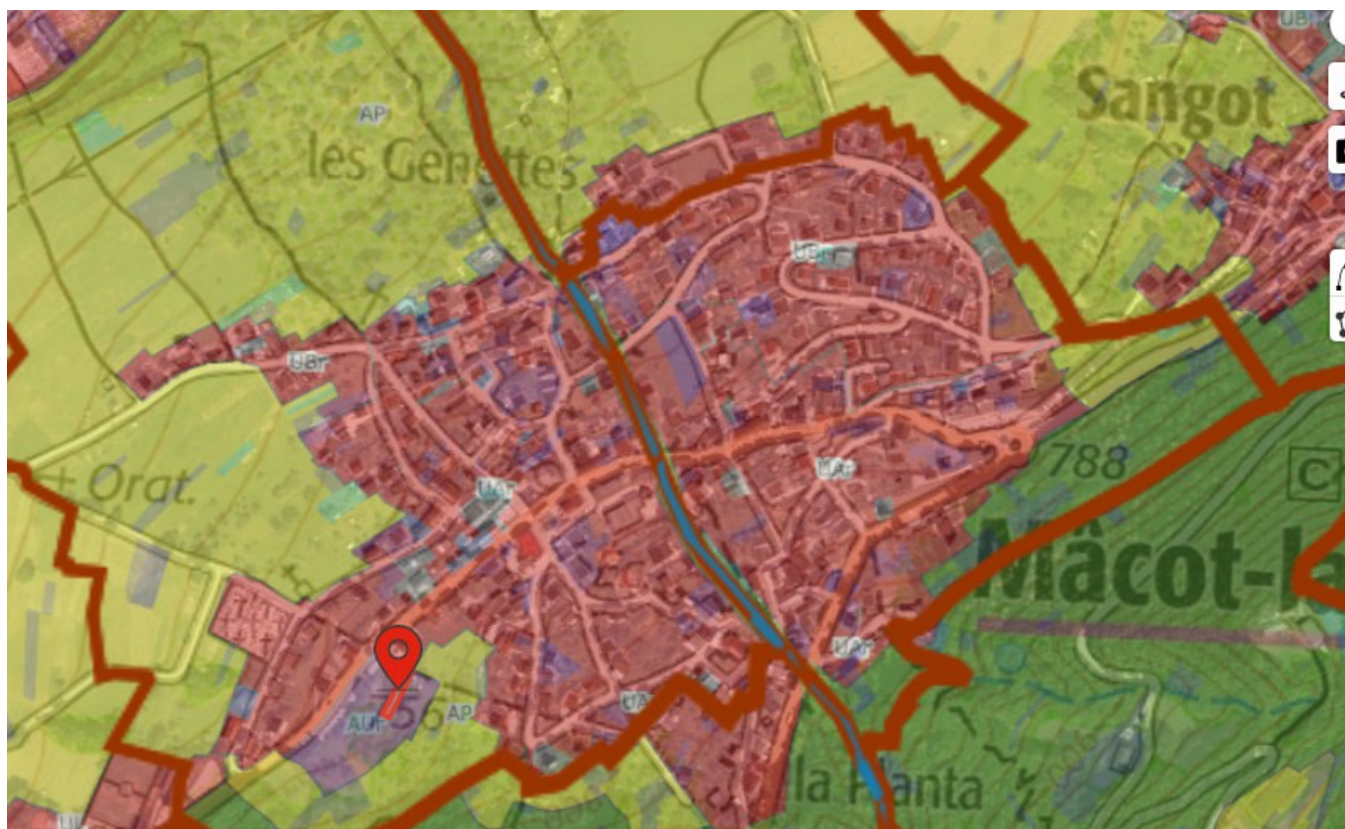
Les communes déléguées de Bellentre et de Macot La Plagne sont également supports de plusieurs stations de ski de La Plagne :

ñ Montchavin La Plagne et Les Coches pour Bellentre.

ñ La Roche, Plagne 1800, Plagne Centre, Belle Plagne, Plagne Bellecôte, Plagne Villages et Plagne Soleil pour Macot La Plagne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Terrains situés au chef lieu au lieudit « Fontaine ». Zone à urbaniser en continuité immédiate du bâti actuel. Hors secteurs stations et non relié au domaine skiable.



4.3. Références cadastrales

A LA PLAGNE TARENTEISE (SAVOIE) (73210), Lieu-dit la Fontaine Mâcot :

Un tènement immobilier en nature de terrain d'une superficie d'environ 7 204 m² à distraire d'une unité foncière de plus grande contenance .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1381	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 10 ca
A	1382	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 15 ca
A	1383p	La Fontaine Mâcot	00 ha 18 a 00 ca
A	1384p	La Fontaine Mâcot	00 ha 05 a 85 ca
A	1390	La Fontaine Mâcot	00 ha 08 a 65 ca
A	1391	La Fontaine Mâcot	00 ha 14 a 20 ca
A	1392	La Fontaine Mâcot	00 ha 02 a 35 ca
A	1396	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 35 ca
A	1397	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 55 ca
A	1398	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 60 ca
A	1399	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 70 ca
A	1400	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 90 ca
A	1401	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 40 ca
A	1402	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 15 ca

4.4. Descriptif

Parcelles en nature de prés-vergers, en pente légère, à proximité du bâti, bordées par la rue du Châtelet.

Le site permettra la création de 2 249 m² de SDP dont :

- 449 m² à usage locatif social (résidence seniors)
- 1 800 m² en accession libre plafonnée avec clause anti-spéculative.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de la Plagne

5.2. Conditions d'occupation :

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone AU, OAP Fontaines

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Absence de termes de comparaison pour ce type de bien sur le secteur, s'agissant d'une opération en partenariat avec un organisme de logement social, le secteur de recherche est étendu à ce qui se pratique actuellement sur l'agglomération chambérienne.

Commune	ANNEE	DATE ACTE NOTARIE	VENDEUR ACQUEREUR	REFERENCE CADASTRALE	LIEUDIT	BORNAGE	Surf de Plancher	ZONE	PRIX GLOBAL	M²/SDP	DESCRIPTION et % accession sociale
St Alban <u>Leyse</u>	2022	22-222-11682	<u>CHS/Cristal Hab</u>	A 466	La <u>Clusaz</u>	24 137	5 965	<u>AUcg</u>	2 500 000 €	419 €	Social et libre
Saint Alban <u>Leyse</u>	2022	22-222-46870	Commune/Cristal H	<u>AE 929</u>	centre bourg	5 850	4 845	<u>UCV</u>	1 700 000 €	350 €	Socaret libre + maison santé et clause retour meilleure fortune
La Motte <u>Servolex</u>	2022	22-179-36242	Particulier/ Opac de SAVOIE	<u>AR76.77.78.79.127.129</u>	rue de la Briquerie	3 762	2 450	<u>UH et UG</u>	1 120 000 €	481 €	60 000 € de frais de démolition
<u>Mouxy</u>	2022	22-182-38120	Commune /promoteur privé	A divers n°	chemin de <u>Capita</u>	13 888	3 899	1AUh	2 550 000 €	654 €	Vocation résidentielle, 0 logement social
Bassens	2021	2021P20846	Privé/Promoteur	<u>AA 6</u>	<u>Louis du M</u>	7664	1505		639 884 €	425,00 €	marché libre
Bassens	2022	2022P 05049	<u>CHS/promoteur</u>	B 1161	<u>los Bressle</u>	27000	11000		3 850 000 €	350,00 €	154 log dont 1/3 social
<u>Challes les Eaux</u>	2022	2022P25100	<u>OPAC/Promoteur privé</u>	D 442	<u>Sétéreées</u>	2500	1950	<u>AUGce</u>	600 000 €	308,00 €	ensemble du programme dont 35 % en accession sociale
Chambéry	2024		<u>OPAC/COGEDIM</u>	AI 194	Général Cartier	2 359	3 800	<u>Uea</u>	1 174 723 €	293,00 €	50 logements+ commerce
<u>Chambéry</u>	2023		<u>CGLE/Promoteur privé</u>	<u>BS 274, 112</u>	La Cassine	13 438	8 800	<u>Um</u>	2 784 000 €	316,00 €	Social, libre, bureaux
St Alban <u>Leyse</u>	2023		Commune/Cristal H	<u>AE 812 et s</u>	Chef <u>ieu</u>	3 325	4 845	<u>Ucy</u>	1 700 000 €	350,00 €	20 % social+ pole santé
Saint Alban <u>Leyse</u>	2023		Cristal Hab/ <u>CHS</u>	A 1118 et s	Château de la Croix	24 137	5 936	<u>Augd</u>	3 250 000 €	547,00 €	100 % social

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Ces terrains ont été estimés par le service en 2023 sans connaissance de projet à 75 €/m², soit 540 300 € pour 7 204 m².

La SDP construite étant à ce jour connue, l'évaluation doit désormais se calculer en fonction de celle ci.

En dehors des valeurs extrêmes, on constate une moyenne de l'ordre de 350 €/m² à 400 €/m² pour des opérations mixtes.

Le projet ne prévoyant que 20 % à titre social et étant situé dans une commune de montagne proche des stations de ski, la valeur de 400 €/m² est privilégiée.

Ce qui représente pour 2 249 m² : 900 000 € arrondi

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de l'ensemble cédé est arbitrée à 900 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette estimation est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession à 800 000 € arrondis sans remarque particulière du service.

Comme le prix de vente négocié est très inférieur à la valeur du marché, l'opération est encadrée par une clause anti-spéculative d'une durée de 10 ans (sous peine de reverser à la commune la plus value réalisée) . Cet effort financier consenti par la commune relève de sa seule appréciation.

A défaut, la valeur vénale des terrains cédés est comprise entre 800 000 € et 900 000 €.

Je vous rappelle cependant que la minoration du prix pour tenir du caractère social d'une opération relève de la seule appréciation de la commune

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale et par
délégation,

La responsable de la Division Missions Domaniales

Célia
GUIOT ID

Signature numérique
de Célia GUIOT ID
Date : 2025.08.05
14:31:49 +02'00'

Célia GUIOT

Inspectrice principale des Finances Publiques