



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : **61**

Date de Publicité : 23/02/2010

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Séance du lundi 22 février 2010
D - 20100061

Aujourd'hui Lundi 22 février Deux mil dix, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Jean-Michel GAUTE (*présent jusqu'à 17 h*), Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Chafika SAILOUD, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Paola PLANTIER (*présente à partir de 17 h*), Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PÉREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Vincent MAURIN,

Excusés :

Mme Anne Marie CAZALET, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, Mme Mariette LABORDE, Mme Sylvie CAZES, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, M. Ludovic BOUSQUET, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, M. Patrick PAPADATO, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

***Acquisition en l'état futur d'achèvement des lots de volumes
2 et 4 situés dans l'îlot Armagnac. Autorisation. Décision.***

M. Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La SCI ING Real Estate Développement France a été retenue par la Ville, à la suite d'une consultation lancée en 2007, comme promoteur et concepteur de l'îlot E, situé dans le PAE Armagnac, et délimité par les rues Beck, Delacroix et Armagnac à Bordeaux, cadastré BW 274, BW 308 et BW 313.

Cette opération, qui s'inscrit dans une démarche de développement durable exemplaire, prévoit la construction de deux lots d'équipements collectifs représentant respectivement une surface utile de 1 101 m² et une SHON construite de 1153 m² pour l'un, et 2003 m² et 2 119 m² pour l'autre.

Destinés à recevoir du public, ils seront intégrés dans un ensemble immobilier complexe, ne présentant qu'une part minoritaire de l'ouvrage édifié.

Ces lots de volumes numérotés 2 et 4, réalisés en clos couvert, coque brute et fluides en attente, ont été proposés à la Ville par la SCCV ING « Les Terrasses d'Armagnac », société civile de construction créée par ING pour la réalisation de cette opération, moyennant un prix négocié de 5 913 378 € TTC, soit 4 079 549 € pour le gymnase et 1 833 829 € pour la médiathèque. Cette acquisition en l'état futur d'achèvement s'est avérée la plus appropriée pour l'implantation d'équipements publics dans ce quartier en plein essor.

Les conditions et modalités de cette offre sont définies dans le contrat de VEFA ci joint notamment en ce qui concerne l'échéancier des appels de fonds suivants :

- 10 % à la signature de l'acte authentique,
- 15 % à l'ouverture du chantier,
- 25 % à l'achèvement du plancher bas,
- 17,5 % à la fin du gros œuvre du local,
- 27,5 % à l'achèvement du local,
- 4 % au début des opérations préalables de livraison,
- 1 % à la livraison.

Le service de France Domaine a évalué ce bien à un prix de 6 218 332 € TTC aux termes d'un rapport en date du 21 janvier 2010.

En conséquence, nous vous demandons Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

Décider

- L'acquisition en l'état futur d'achèvement auprès de la Société ING « les Terrasses d'Armagnac » des lots de volume 2 et 4 situés rues Beck, Delacroix et Armagnac dans les conditions fixées dans le contrat de VEFA.
- L'ouverture aux budgets des différents exercices concernés des crédits nécessaires à cette acquisition en fonction de l'échéancier de paiement et au règlement des frais d'acte.

Autoriser Monsieur Le Maire à signer la promesse de VEFA et l'acte authentique d'acquisition ainsi que tous les documents afférents à cette opération.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 22 février 2010

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Hugues MARTIN
Adjoint au Maire

RT/CGR

L'AN DEUX MIL DIX

Le

A

Maître Robert THERET, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Robert THÉRET, Philippe LEROY, Jean REBÉRAT, Frédérique BRANDON et Anne LADEGAILLERIE, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS (16°) 16 avenue Kléber.

A reçu en la forme authentique, avec la participation de Maître Christelle GRANDIN, notaire associé à BORDEAUX, assistant le Bénéficiaire.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 Le Promettant

La société dénommée "ing les terrasses d'ARMAGNAC", société civile de construction vente, au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 47, rue de Monceau, identifiée au SIREN sous le numéro 510 819 196 RCS PARIS.

Représentée par :

- Madame Fadia KARAM, directeur adjoint au Développement, domiciliée professionnellement à PARIS (8e), 47 rue de Monceau,

Spécialement habilitée à l'effet des Présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Paul KOCH, dont l'original demeurera ci-annexé annexe n°1 : pouvoirs par M.KOCH au profit de mme karam en date du

- Monsieur Paul KOCH, ayant lui-même agi en qualité de co-gérant de :

La société dénommée "ING REAL ESTATE DEVELOPMENT FRANCE", société à responsabilité limitée, au capital de 8.144.000 euros, dont le siège social est à PARIS (8e), 47 rue de Monceau, identifié au SIREN sous le numéro 431 574 631 RCS PARIS,

Fonction à laquelle il a été nommé en vertu de la délibération de l'assemblée générale mixte des associés, en date du 2 janvier 2003, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée :

annexe n°2 : copie certifiée conforme de la délibération de l'assemblée générale mixte des associés en date du 2 janvier 2003 :

- La société ING REAL ESTATE DEVELOPMENT FRANCE ayant elle-même agi en qualité de gérant statutaire de la société ING LES TERRASSES D'ARMAGNAC,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes en sa dite qualité et en vertu des statuts.

Ci-après dénommée sous le vocable le "Promettant"

D'UNE PART

1.2 Le Bénéficiaire

La Ville de BORDEAUX (33000), dont la mairie est située Place Pey Berland, identifiée sous le numéro SIREN 213 300 635,

Représentée par :

Monsieur Hugues MARTIN, adjoint au Maire de ladite commune en vertu de la délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur le Maire de BORDEAUX, par arrêté en date du , dont une copie est demeurée ci-annexée annexe n° 3. arrete du

Et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée annexe n° 4. deliberation du conseil municipal du transmise en Préfecture le ; laquelle délibération a été prise au vu d'un avis du service de France Domaines, en date du 21 janvier 2010

Ci-après dénommée sous le vocable le "Bénéficiaire"

D'AUTRE PART

1.3 Déclarations des Parties sur leur capacité

Les Parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux Présentes, et notamment :

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

1.4 Election de domicile

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile, en leur siège social respectif.

2. DEFINITIONS

- Dans le corps du présent acte, certaines dénominations correspondent à des définitions précises, savoir :
- "Acquéreur" : désigne le Bénéficiaire dans ses droits et obligations dès la signature de l'Acte de Vente ;
- "Acte de Vente" ou "Vente" : désigne l'acte authentique constatant la Réitération de la Promesse de Vente ;
- "Annexe" : désigne tous les documents annexés à la Promesse ; l'ensemble de ces documents forme un tout indissociable avec la Promesse elle-même ; si ils sont revêtus des paraphe et signatures du Promettant et/ou du Bénéficiaire, ils acquièrent le même caractère d'authenticité que si ils avaient intégralement figuré dans le corps de la Promesse ;
- "Bénéficiaire" : désigne la Ville de BORDEAUX qui s'engage à acquérir l'Immeuble, pour une durée déterminée, et sous diverses conditions énoncées aux Présentes, ainsi que tout éventuel substitué, ayant-droit ou ayant-cause ;
- "Ensemble Immobilier" : désigne l'ensemble immobilier "Les Terrasses d'Armagnac" dans lequel s'insère l'Immeuble ;

- "Frais" : désigne le salaire du conservateur des hypothèques, la taxe de publicité foncière, les frais de rôles, les débours, les émoluments et honoraires de notaires et d'une manière générale les frais de la Vente et les frais de la Promesse.
- -"Immeuble" ou les "Biens": désigne exclusivement les biens et droits immobiliers et/ou les biens immobiliers objet de la Vente, en ce compris les constructions considérées en leur état futur d'achèvement tels qu'ils sont décrits dans les Plans et le Descriptif, et tels qu'ils existent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs appartenances et dépendances, droits, actions, servitudes et mitoyennetés y attachés, le tout sans exception ni réserve autres que celles pouvant être, le cas échéant, relatées aux Présentes, en ce compris tous objets immeubles par destination.
- "Indemnité" : désigne la somme que chacune des Parties pourrait devoir à l'autre, à titre de dommages et intérêts si, les conditions suspensives étant toutes réalisées dans le délai convenu, l'une des Parties se refusait à signer l'Acte de Vente. Cette indemnité ne saurait en aucun cas être assimilée à des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil ni à une quelconque faculté de dédit et son versement ne permettrait en aucune manière à la Partie défaillante de renoncer à vendre ou à acquérir si l'autre Partie désire l'y contraindre ;
- "Jour(s)" : désigne le nombre de jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;
- "Jour(s) Ouvré(s)" : désigne un jour ouvré, c'est à dire autre qu'un samedi ou un dimanche, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant, et si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des Présentes doit être un jour qui n'est pas un jour ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le jour ouvré suivant.
- "Parties" : désigne le Promettant et le Bénéficiaire, pris dans une acception commune ;
- "Présentes" : désigne le présent acte de Promesse ;
- "Prix" : désigne le montant tel qu'il est convenu à l'article Prix, en ce non compris tous intérêts ou indemnités qui pourraient être dus par les Parties en vertu des Présentes, non plus que toute somme ou tout évènement qui constituerait fiscalement une charge augmentative de prix ;
- "Projet" : désigne le projet de construction autorisé par le Permis de Construire du 23 juin 2009, et défini à l'article 3.1
- "Promesse" : désigne le présent contrat de promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement par le Promettant au profit du Bénéficiaire et ses annexes, lesquelles forment partie intégrante et indivisible du contrat.
- "Promettant" : désigne la société "ING LES TERRASSES D'ARMAGNAC" qui s'engage à vendre l'Immeuble, pour une durée déterminée et sous diverses conditions énoncées aux Présentes ;
- "Réitération des Présentes" ou "Réitération de la Promesse de Vente " : désigne la signature de l'Acte de Vente accompagnée du paiement de la partie du Prix stipulée payable comptant, et des frais, droits et émoluments ;
- "Surface hors œuvre nette" ou "SHON" : désigne la surface hors œuvre nette, telle qu'elle est définie par l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme et par la circulaire 90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer.

- "Surface Utile" ou "SU" : Surface des locaux libres d'une hauteur libre égale ou supérieure à 2,10 m au-dessus du faux plancher. Cette surface se calcule en œuvre à 1,10 m du sol fini, c'est-à-dire au nu intérieur du vitrage, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons fixes, poteaux, marches, cages des escaliers (volée d'escaliers et demi-paliers d'escaliers), trémies d'ascenseurs, trémies des montes charges, gaines, conduits de fumée et de ventilation. La surface utile comprend la surface occupée par les futures cloisons mobiles, les installations futures propres au local (appareils sanitaires, éviers, lavabos, placards techniques, locaux techniques ventilation etc.) ou par les éléments futurs de décor ainsi que les futurs placards situés en saillie ou non des murs des futures cloisons. Sont également compris les locaux « courant fort / courant faible » privatifs en superstructure et locaux poubelles. La surface utile comprend également la surface de tous les dégagements quelles que soient les zones desservies, des sas de sécurité (espace entre deux portes destinées à établir une coupure) entre les espaces de circulation piétonne permettant notamment d'accéder aux escaliers, ascenseurs, sous-sols... ainsi que des embrasures de portes (y compris celles des ascenseurs et des fenêtres).
- Le "Vendeur" et l'"Acquéreur" : désignent respectivement le Promettant et le Bénéficiaire dans leurs droits et obligations dès la signature de l'Acte de Vente.
- Ces définitions ne sont pas limitatives.

D'autres définitions pourront être données par les Parties dans le corps de la Promesse ; elles auront même force contractuelle.

OBSERVATION faite que le Bénéficiaire déclare :

- que l'Immeuble objet de la Promesse qui va suivre n'est pas destiné par lui à l'habitation.
- et, qu'en conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 du code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables à la Promesse qui va suivre.

3. EXPOSE

3.1 Etat des risques naturels et technologiques - Réglementation générale

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ci-après littéralement repris :

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

Aussi, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les 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 de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. Le Promettant déclare que l'Immeuble est situé dans une zone :

- -couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit et approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 2005 (risque naturel pris en compte : Inondation).
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- 0 de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n°2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le Promettant, le, au vu du dossier communal d'informations, demeurera ci-annexé

annexe n°5 :etat des risques naturels et technologiques
duquel il résulte ce qui suit :

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn).

- l'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé le 7 juillet 2005

- Les risques naturels pris en compte sont : Inondation.

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt).

- Néant.

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

- L'immeuble est situé dans une commune de sismicité (ZONE 0).

De cet état, le Promettant déclare qu'il résulte ce qui suit :

- l'Immeuble, en limite de l'emprise des crues historiques, n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation centennale, mais inondable en crue exceptionnelle et reste un secteur urbanisable avec limitation des établissements sensibles.

Projet du Promettant - Autorisations administratives

3.2 Projet du Promettant

3.2.1 Le Promettant se propose de réaliser sur le terrain correspondant à l'Ilot E d'Armagnac un Ensemble Immobilier d'une SHON de 17.060 m² environ qui comprendra à son achèvement :

- des équipements collectifs d'une superficie de 3.474 m² HON environ, avec :
- Un premier équipement (ci-après "l'Équipement n° 1), d'une SHON de 2106 m², destiné après réalisation des travaux d'aménagement par le Bénéficiaire à devenir un Gymnase.
- Un deuxième équipement (ci-après "l'Équipement n° 2), d'une SHON de 1049 m², destiné après réalisation des travaux d'aménagement par le Bénéficiaire à devenir une Médiathèque.

- Un troisième équipement (ci-après "l'Équipement n° 3), d'une SHON de 276 m², destiné après réalisation des travaux d'aménagement par le futur propriétaire ou toute personne qu'elle mandaterait à devenir une crèche.
- des logements collectifs d'une superficie de 13.602 m² HON environ, soit environ 161 logements.
- 173 places de parkings de statut privé
- 336 m² dédiés au stationnement des 2 roues de statut privé

2. Compte tenu de l'imbrication des constructions, cet Ensemble Immobilier sera divisé en plusieurs volumes, aux termes d'un état descriptif de division en volumes qui sera dressé et définitivement établi par le Promettant préalablement à la signature de la Vente.

Un projet de cet acte sera adressé au Bénéficiaire un mois avant signature.

Le tréfonds et les équipements communs de cet Ensemble Immobilier seront transférés à une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) qui en assurera la gestion.

Un projet des statuts de l'AFUL sera adressé au Bénéficiaire un mois avant signature de la Vente.

3. Par ailleurs, les volumes au sein desquels seront édifiés les logements et le parc de stationnement (organisé sur un niveau semi enterré et sur trois niveaux en superstructure) seront soumis au régime de la copropriété afin d'individualiser les logements et les places de stationnement, en vue de leur vente.

L'Immeuble objet des Présentes ne dépendant pas de ces volumes, ne sera pas soumis au régime de la copropriété et ne sera donc pas concerné par les règlements de copropriété et états descriptifs de division énoncés au présent point 3.

3.2.2 Autorisations administratives

1) Permis de construire (ou "PC")

Pour la réalisation de l'Ensemble Immobilier projeté, le Promettant a sollicité et obtenu un permis de construire, suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de BORDEAUX, le 23 juin 2009, sous le numéro PC 033 063 09 Z0162, autorisant la construction de 161 logements et 3 équipements collectifs, pour une SHON totale de 17.060 m².

2) Affichage

Ledit permis de construire a été affiché sur le site et en mairie, ainsi qu'il résulte de constats établis par Maître CLEMENT-LAMY, huissier de justice associé, 4 et 14 rue Emile Fourcand à BORDEAUX, savoir :

- Les 1^{er} et 2 juillet 2009,
- Le 3 août 2009
- Et le 1^{er} septembre 2009.

3)Absence de recours ou retrait concernant le PC

Le Promettant atteste que le PC est désormais définitif, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de Bordeaux, en date du, certifiant l'absence de recours, tant gracieux que contentieux, l'absence de déféré préfectoral et l'absence de retrait à l'encontre du permis de construire.

3.3 Projet du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire, auquel seront livrés les Equipements n° 1 et 2, brut de béton et fluides en attente, souhaite procéder à l'aménagement, savoir :

- d'un Gymnase au sein du volume dit "Equipement n° 1",
- d'une Médiathèque au sein du volume dit "Equipement n° 2".

A cet égard, le Bénéficiaire sollicitera, à ses frais, de l'autorité administrative compétente les autorisations qui s'avèreraient nécessaires, étant entendu que les demandes devront être conformes et respecter les documents du dossier de permis de construire obtenu par le Promettant, et particulièrement les documents suivants :

- les plans du permis de construire, précisés par les plans de vente datés du

- la notice Sécurité annexée au dossier de permis de construire,
- les prescriptions édictées dans le compte-rendu de la Commission Sécurité tenue le 7 janvier 2010, étant entendu que la réalisation de celles des prescriptions relatives au gros œuvre sera à la charge du Vendeur.
- l'avis du bureau de contrôle VERITAS en date du 30 mars 2009
- les plans des contraintes techniques

Le tout demeuré ci-annexé.

annexe n° 6. documents à respecter pour la réalisation des travaux d'aménagement

De même, le Bénéficiaire s'oblige à réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité ses travaux d'aménagement conformément aux autorisations délivrées et aux documents ci-dessus, de manière à ne pas faire obstacle à l'obtention de la conformité par le Promettant.

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire souhaiterait que des modifications fussent apportées aux Biens vendus tels que figurant sur les plans de vente, notamment au plan d'évacuation des réseaux visé ci-dessus, dans le cadre de ses aménagements, il en informera le Promettant qui appréciera avec le maître d'œuvre d'exécution si les modifications demandées sont réalisables dans le calendrier imparti.

Ces modifications ne devront pas nécessiter pour le Promettant de nouvelles autorisations (permis de construire modificatif ...), ni être de nature à remettre en cause l'obtention de la conformité.

Pour l'évaluation desdites adaptations, il est expressément renvoyé aux dispositions de l'article 0 ci-après.

A l'inverse, si le Promettant souhaite apporter des modifications au plan de réservation des réseaux, il sollicitera l'accord préalable du Bénéficiaire, qui s'oblige à lui apporter sa réponse dans un délai de vingt (20) Jours de la date de réception du plan modifié. faute de quoi son accord sera réputé tacitement accordé.

Cela exposé, il est passé à la Promesse objet des Présentes.

4. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le Promettant, en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit les plus étendues, promet de vendre en l'état futur d'achèvement, au Bénéficiaire, qui accepte et s'engage à acquérir, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après, l'Immeuble ci-après désigné.

5. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE FAISANT L'OBJET DE LA PROMESSE

5.1 Désignation de l'assiette foncière

5.1.1 Désignation du terrain d'assiette

Un terrain situé à BORDEAUX (Gironde), dénommé "ILOT E d'Armagnac" entre les rues Eugène Delacroix, Beck et d'Armagnac, d'une surface de 5.186 m², cadastré :

- section BW n° 274, lieudit "15 rue Beck" d'une contenance de 01a 91ca

- section BW n° 308, lieudit "23 rue Beck" d'une contenance de 49a 07ca
- section BW n° 313, lieudit "Rue Beck" d'une contenance de 88ca;

Observation étant ici faite que :

- les parcelles cadastrées section BW n°308 et 307 proviennent de la division d'un plus grand terrain cadastré section BW n°271, lequel a été divisé en cinq parcelles cadastrées section BW n°304 et 308, aux termes d'un document d'arpentage vérifié et numéroté le 8 décembre 2008 publié au bureau des hypothèques compétent,
- la parcelle cadastrée section BW n°313 provient de la division d'un plus grand terrain cadastré section BW n°307, lequel a été divisé en deux parcelles cadastrées section BW n°s 313 et 314, aux termes d'un document d'arpentage n°5175 G vérifié et numéroté le 22 décembre 2008 en cours de publication au bureau des hypothèques compétent.

5.1.2 Délimitation du terrain

La superficie et la délimitation du terrain dont s'agit résultent d'un plan établi par le Technicien Territorial de Bordeaux, en date du 1^{er} juillet 2008, dont une copie demeurera ci-annexée.
annexe n° 7. plan de bornage

5.2.1 Etat Descriptif de Division en volumes

Il est rappelé que :

- L'Ensemble Immobilier édifié sera, compte tenu de l'imbrication des constructions, et de leur vente à des acquéreurs distincts, divisé en plusieurs volumes, aux termes d'un Etat Descriptif de Division en Volumes ;

Etant entendu que :

- cet acte sera dressé et définitivement établi par le Promettant préalablement à la signature de l'Acte de Vente
- cet acte prévoira la constitution de diverses servitudes et obligations réciproques entre les différents volumes créés, devant permettre la coexistence des constructions à édifier au sein de ces volumes. Il est entendu que l'étanchéité sera comprise dans les volumes cédés à la Ville mais que toutes les charges afférentes à cette étanchéité, seront supportées par l'AFUL.

Un projet de cet acte sera adressé au Bénéficiaire un mois avant signature de la Vente.

5.3 Etat descriptif de division et Règlement de Copropriété

Il est rappelé que :

- Les logements et le parking situé en sous-sol de l'Ensemble Immobilier seront soumis au régime de la copropriété et feront donc l'objet d'un état descriptif de division contenant Règlement de Copropriété, divisé en plusieurs lots de copropriété correspondant à des places de stationnement et à des logements ;
- L'Immeuble objet des Présentes, ne dépendant pas des volumes affectés aux logements et parkings, ne sera pas soumis au régime de la copropriété et n'est donc pas concerné par les règlement de copropriété – états descriptifs de division visés au présent article.

5.4 Désignation des constructions projetées

Sur le terrain sus-désigné, le Promettant s'oblige à édifier diverses constructions constituant l'Ensemble Immobilier dont la désignation, en leur état futur d'achèvement, est la suivante :

Un Ensemble Immobilier d'une SHON de 17.060 m² environ, élevé sur un niveau enterré et semi-enterré, et huit niveaux en superstructure, qui comprendra à son achèvement :

8 bâtiments de 161 logements environ répartis comme suit :

- Bâtiments A, B, C et D situés côté futur parc urbain
- Bâtiments 1,2 et 3 bordant la rue Eugène Delacroix
- Bâtiment 4 donnant sur la rue d'Armagnac

- des équipements publics, savoir :

- l'Équipement n°1, destiné, après aménagement du Bénéficiaire, à devenir un gymnase, situé au niveau semi-enterré et RDC haut,
- l'Équipement n°2, destiné, après aménagement du Bénéficiaire, à devenir une médiathèque, située au RDC rue et R+1,
- l'Équipement n°3, destiné, après aménagement du futur propriétaire ou par toute personne qu'il mandaterait à cet effet à devenir éventuellement une crèche de 20 places environ, située au deuxième étage du bâtiment 3.

- un parc de stationnement :

- de 173 places de stationnement pour véhicules environ,
- et des places de stationnement pour vélos de statut privé.

5.5 Désignation de l'Immeuble objet des Présentes

Au sein de cet Ensemble Immobilier :

- le volume provisoirement numéroté, dont la délimitation figure sous teinte au plan ci-annexé, qui sera livré brut de béton et fluides en attente.

annexe n° 8. plan du volume n°

- le volume provisoirement numéroté, dont la délimitation figure sous teinte au plan ci-annexé, qui sera livré brut de béton et fluides en attente.

annexe n° 9. plan du volume n°

Tels que lesdits Biens plus amplement décrits à l'article 6 ci-après, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux Présentes.

6 CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES – PLANS

A titre liminaire, le Bénéficiaire déclare qu'il destine les Biens à des équipements d'intérêts collectif, à savoir : un gymnase et une médiathèque, ce dont le Promettant déclare avoir connaissance.

6.1 Surfaces

6.1.1 Définition de la surface utile

- La surface utile ("SU") s'entend de celle définie ci-avant à l'article 1.

6.1.2 Surface utile de l'Immeuble

La surface utile de l'Immeuble sera de :

- 2003,26 m² SU pour le volume destiné à l'Équipement 1,
- 1100,76 m² SU pour le volume destiné à l'Équipement 2.

annexe n°10. tableau de surface utiles

6.2 Classement de l'Ensemble Immobilier

Le Promettant déclare que l'Ensemble Immobilier ne sera pas classé immeuble de grande hauteur (I.G.H) ou établissement recevant du public (E.R.P.) sauf :

- les volumes destinés à accueillir les Equipements n°1 et 2, lesquels pourront être classés E.R.P., après aménagement par leur futur propriétaire conformément :
- à la notice Sécurité annexée au dossier de permis de construire,
- au compte-rendu de la Commission Sécurité tenue le 7 janvier 2010,

Le tout demeuré ci-annexé, à l'annexe 7 des présentes.

le volume destiné à accueillir l'Equipements n° 3, lequel pourra être classé E.R.P, dans la mesure où il est destiné, après réalisation des travaux d'aménagement par le futur propriétaire ou toute personne qu'elle mandaterait, à devenir une crèche

6.3 Plans - Descriptif

6.3.1 Plans

La configuration tant intérieure qu'extérieure de l'immeuble, en son état futur d'achèvement, résulte des plans de vente établis d'après les plans du permis de construire qui demeureront annexés aux Présentes après avoir été signés par les Parties (ci-après les "Plans"), lesquels Plans portent les références suivantes :

annexe n°11. plans de vente

Libellé	Echelle	Date

Un exemplaire supplémentaire de ces Plans a été remis à chacune des Parties, qui le reconnaît.

Dans l'hypothèse où ces plans de vente ne se révéleraient finalement pas totalement conformes aux plans des autorisations administratives délivrées, et nécessiteraient, pour leur mise en œuvre régulière, un permis de construire modificatif, le Vendeur s'oblige à faire le nécessaire, à ses frais, pour l'obtenir.

6.2.3 Descriptif

Les normes, le genre et la qualité des matériaux et matériels devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation, quand il y a lieu, sont précisés en un descriptif (ci-après le "Descriptif") qui demeurera annexé aux Présentes après avoir été signé par les Parties.

annexe n° 12. descriptif

Un exemplaire supplémentaire de ce Descriptif a été remis à chacune des Parties, qui le reconnaît.

En cas de contradiction entre les documents susvisés il est convenu :

- qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, le Descriptif prévaudra.

- qu'en ce qui concerne toutes autres questions, dont l'organisation et la distribution des locaux, les Plans prévaudront,

OBSERVATION étant ici faite :

- que, compte tenu du stade d'avancement de l'opération, actuellement à un stade préalable d'études, le Promettant entend se ménager la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications à la consistance et aux caractéristiques de la construction, en ce compris l'Immeuble, sous réserve que les modifications ne portent pas atteinte à la destination des Biens et/ou à leur surface.

Dans l'hypothèse où ces modifications porteraient sur les Biens, le Vendeur s'oblige :

- pour les modifications rendues nécessaires pour des raisons liées à la sécurité de l'Ensemble Immobilier ou à sa stabilité, ou encore imposées règlementairement à en informer préalablement le Bénéficiaire, lequel ne pourra s'y opposer ;
- pour les modifications rendues nécessaires pour des raisons purement techniques ou pour toutes autres modifications (y compris celles relatives au plan de d'évacuation des réseaux) : à obtenir l'accord préalable du Bénéficiaire, lequel devra faire part de sa réponse dans les vingt (20) Jours de la date de réception, faute de quoi, il sera réputé les avoir acceptées. Tout refus de modification du Bénéficiaire devra être motivé.

6.4 Cahier des performances énergétiques

A titre de conseil, le Promettant a remis au Bénéficiaire un cahier des charges de performances énergétiques afin de permettre à ce dernier de réaliser au mieux les aménagements des équipements publics collectifs, objet des Présentes.

Copie en est demeurée ci-annexée.
annexe n°13. cahier des charges des performances

6.5 Cahier des charges de performances acoustiques

Par ailleurs, le Promettant a remis au Bénéficiaire un cahier des charges de performances acoustiques, que le Bénéficiaire devenu Acquéreur s'oblige à respecter afin que la labellisation des logements (d'un point de vue acoustique) ne soit pas remise en cause. Il est entendu que les réalisations de gros œuvre par le Vendeur seront conformes aux prescriptions sus visées
Copie en est demeurée ci-annexée.

annexe n°14. cahier des charges des performances acoustiques

7 PROPRIETE – JOUISSANCE

7.1 Propriété

L'Acquéreur deviendra propriétaire à compter du jour de la signature de l'Acte de Vente, tant des volumes que des ouvrages existants.

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

7.2 Jouissance

L'Acquéreur aura la jouissance de l'Immeuble par la prise de possession réelle lors de la livraison de l'Immeuble, dans les conditions définies ci-après, l'Immeuble ne faisant l'objet d'aucun bail.

8 PRIX

8.1 Montant

La Vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix ferme, définitif, non révisable et non réactualisable de CINQ MILLIONS NEUF CENT TREIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS (5.913.378,00 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse, se répartissant comme suit :

Biens	Prix € HT	TVA	Prix € TTC
- Pour le volume destiné à recevoir l'Equipement n° 1	3 410 994,15	668 554,85	4 079 549
- Pour le volume destiné à recevoir l'Equipement n° 2	1 533 301,84	300 527,16	1 833 829
TOTAL	4 944 295,99 €	969 082,01 €	5 913 378 €

Etant ici précisé que :

ce prix ne comprend pas :

- les frais et émoluments dus la Vente, y compris les frais de publicité foncière,
- les frais et charges financières des emprunts qui seront contractés par l'Acquéreur,
- les travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par l'Acquéreur, dans les conditions ci-après,
- le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'Acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être créés ou modifiés.

Ce Prix comprend notamment la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurances dommages-ouvrages, constructeur non réalisateur, responsabilité civile, la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maîtres d'ouvrages, toutes les taxes et participations dont le fait générateur est le permis de construire, ou encore l'opération de construction, et notamment la taxe locale d'équipement, taxes complémentaires, taxe pour le financement de la CAUE, toutes contributions ou participations aux dépenses d'équipement public, taxes et frais de raccordement et de branchement à tous réseaux utiles à la desserte de l'Ensemble Immobilier, impôts fonciers jusqu'à la livraison.

8.2 Exigibilité du Prix

8.2.1 Partie du Prix payable comptant :

L'Acquéreur s'oblige à payer la première échéance correspondant à 10% du Prix TVA incluse, soit la somme de CINQ CENT QUATRE-VINGT ONZE MILLE TROIS CENT TRENTE SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT CENTS (591 337,80 €), dans un délai maximum de 45 Jours de la production par le notaire chargé de recevoir l'Acte de Vente des documents suivants, savoir :

- -une copie authentique de l'Acte de Vente,
- un certificat par lequel ledit Notaire s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au Vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.
- en application des dispositions prévues au décret n°88-74 du 21 janvier 1988, modifié par le décret n°2003-301 du 2 avril 2003.

Le paiement de la somme exigible au jour de la signature de l'acte authentique de vente, sera effectué dans les conditions ci-dessus, par Monsieur le Receveur des Finances de la Ville de Bordeaux ou son représentant, conformément à la réglementation en vigueur entre les mains de Me GRANDIN, notaire participant, qui le transmettra à Maître THERET, sur mandat établi au nom du Vendeur mais payable en l'acquit dudit notaire.

Le règlement de ce mandat entre les mains de Maître THERET libérera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard de la partie du prix de vente exigible, et vaudra quittance définitive à due concurrence.

De plus, les parties donnent mandat irrévocable à Maître THERET, de verser la somme ainsi payée au compte ouvert au nom du Vendeur à la banque qui émettra la garantie bancaire d'achèvement et dont les coordonnées seront indiquées à l'Acte de Vente.

8.2.2 Partie du prix payable à terme :

Quant au solde du Prix TVA incluse, soit 90 %, soit la somme de CINQ MILLIONS TROIS CENT VINGT DEUX MILLE QUARANTE EUROS ET VINGT CENTS (5 322 040,20 €), il est

stipulé payable par l'Acquéreur au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon l'échéancier ci-après :

- Local destiné à l'Equipement n°1

Stade d'avancement des travaux	En pourcentage	Montant € TTC
1- Ouverture du chantier	15	611 932,35 €
2- Achèvement plancher bas du niveau bas du local	25	1 019 887,25 €
3- Fin Gros œuvre du local	17,5	713 921,10 €
4- Achèvement du local	27,5	1 121 876,00 €
5- Début des OPL ("Opérations préalables de Livraison")	4	163 181,90 €
6- Livraison	1	40 795,50 €
	90 %	3 671 594,10 €

- Local destiné l'Equipement n°2

Stade d'avancement des travaux	En pourcentage	Montant € TTC
1- Ouverture du chantier	15	275 074,35 €
2- Achèvement plancher bas du RDC du local	25	458 457,25 €
3- Fin Gros Œuvre du local	17,5	320 920,10 €
4- Achèvement du local	27,5	504 303,00 €
5- Début des OPL ("Opérations préalables de Livraison")	4	73 353,10 €
6- Livraison	1	18 338,30 €
	90 %	1 650 446,10 €

8.3 Modalités de paiement du Prix

Tous les paiements en principal et éventuellement intérêts auront lieu dans les conditions ci-après indiquées, par virement au compte bancaire dont les coordonnées figurent au (D) ci-après.

(A) Pour les échéances payables au fur et à mesure de la construction et préalables à la constatation de l'achèvement :

S'agissant des échéances payables au fur et à mesure de la construction et préalables à la livraison entre les Parties, le Vendeur en fera l'appel à l'Acquéreur et lui justifiera de l'exigibilité de l'échéance par la production d'une attestation émise par le maître d'œuvre d'exécution certifiant que l'état d'avancement des travaux a atteint le niveau précisé ci-dessus pour chaque fraction de Prix.

Le paiement de chacune des fractions exigibles du prix de vente, sera effectué par Monsieur le Receveur des Finances de la Ville de Bordeaux ou son représentant, au plus tard dans un délai de 45 Jours à compter de la réception par l'Acquéreur de la notification qui lui en sera faite par le Vendeur accompagnée de l'attestation émise par le maître d'œuvre d'exécution certifiant que l'état d'avancement des travaux a atteint le niveau précisé ci-dessus pour chaque fraction de Prix, conformément à la réglementation en vigueur, et sera versé entre les mains de la Banque ci-après dénommée, sur le compte bancaire dont les coordonnées figureront à l'Acte de Vente, sur mandat établi au nom du Vendeur mais payable en l'acquit de ladite Banque.

Le règlement de ce mandat entre les mains de ladite Banque libérera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard de la partie du prix de vente exigible, et vaudra quittance définitive à due concurrence.

En cas de contestation de l'avancement des travaux par l'Acquéreur, ce dernier devra dans un délai de dix (10) Jours notifier au Vendeur cette contestation. Passé ce délai, l'avancement sera considéré comme validé par l'Acquéreur.

En cas de désaccord entre les Parties sur l'état d'avancement des travaux, et l'exigibilité des fractions de Prix correspondantes, il sera fait appel à l'Expert, dans les conditions et délais visés ci-après, à l'article 0.

Les frais de l'Expert seront alors à la charge de la Partie défaillante, et s'il est donné tort à l'Acquéreur, celui-ci devra au Vendeur, en sus de la fraction du Prix correspondant à l'état d'avancement du chantier, les intérêts de retard, prévus ci-après à l'article 0, à compter du jour où cette fraction de Prix est devenue exigible.

(B) Pour l'échéance payable au commencement des opérations préalables de livraison (ci-après les "OPL")

S'agissant de l'échéance payable au commencement des OPL, celle-ci deviendra exigible à compter de la première visite effectuée entre les Parties à ce titre.

Le paiement de cette fraction du prix de vente, sera effectué par Monsieur le Receveur des Finances de la Ville de Bordeaux ou son représentant, au plus tard dans un délai de 45 Jours à compter de la première visite effectuée entre les Parties à ce titre, sur demande expresse du même jour de l'Acquéreur, et sera versé entre les mains de la Banque ci-après dénommée, sur le compte bancaire dont les coordonnées figureront à l'Acte de Vente, sur mandat établi au nom du Vendeur mais payable en l'acquit de ladite Banque.

Le règlement de ce mandat entre les mains de ladite Banque libérera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard de la partie du prix de vente exigible, et vaudra quittance définitive à due concurrence.

(C) Pour l'échéance payable à la constatation de la livraison

Si une somme est exigible au jour où l'Acquéreur et le Vendeur se réunissent pour constater ou non la livraison il sera procédé par l'Acquéreur au mandatement ci-dessus décrit.

Le paiement de cette fraction du prix de vente, sera effectué par Monsieur le Receveur des Finances de la Ville de Bordeaux ou son représentant, dans un délai de 45 Jours à compter de la livraison entre les Parties, sur demande expresse de l'Acquéreur auprès dudit Receveur faite au plus tard dans les 24 heures de la livraison, et sera versé entre les mains de la Banque ci-après dénommée, sur le compte bancaire dont les coordonnées figureront à l'Acte de Vente, sur mandat établi au nom du Vendeur mais payable en l'acquit de ladite Banque.

Le règlement de ce mandat entre les mains de ladite Banque libérera entièrement et définitivement l'Acquéreur envers le Vendeur à l'égard de la partie du prix de vente exigible, et vaudra quittance définitive à due concurrence.

(D) Observation faite que, pour les fractions de Prix payables à terme, les virements devront être effectués, valeur jour de l'exigibilité, sur le compte bancaire dont les coordonnées figureront à l'Acte de Vente, sur mandat établi au nom du Vendeur mais payable en l'acquit de ladite Banque.

Ces virements devront être effectués nets de tous frais de compensation et, de façon générale, nets de tous autres frais autres que ceux propres à la tenue du compte du destinataire.

8.3.1 Intérêts et pénalités de retard

En cas de retard dans le paiement de l'une des échéances ci-dessus énumérées, la fraction du capital (toute taxe comprise) incluse dans cette échéance portera intérêts immédiatement de plein droit et sans mise en demeure, au taux de 0,5% par mois de retard, calculé prorata temporis, et ce, jusqu'au règlement définitif des sommes restées en souffrance.

Les intérêts de retard seront payables dans les quinze (15) Jours de la réception par l'Acquéreur de l'original de la facture qui sera établie par le Vendeur au nom de l'Acquéreur et

adressée par ce dernier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'Acquéreur au domicile élu.

Le montant de l'échéance considérée, représentant les intérêts et accessoires contenus dans ladite échéance, produira elle-même des intérêts au taux ci-dessus fixé, dès qu'elle sera due depuis un an, conformément aux dispositions prévues à l'article 1.154 du Code Civil.

Porteront également intérêt au taux mentionné sous le présent article, toutes sommes restant dues, en cas de déchéance du terme pour quelque raison qu'elle survienne, ainsi que pour tous frais et débours, qui seraient avancés par le Vendeur à l'occasion du recouvrement du solde du Prix, pour quelque cause que ce soit.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue, et, par suite, valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts de retard ne seront pas dus si la fraction de Prix appelée par le Vendeur, ne correspond pas à l'état effectif d'avancement des travaux, tel que conclu par l'Expert, auquel il aura été fait appel.

8.3.2 Clause résolutoire

Au cas où le Bénéficiaire devenu Acquéreur serait défaillant à son obligation de payer la partie du prix stipulée payable à terme, le Vendeur aurait la faculté, deux (2) mois après une sommation par exploit d'huissier délivrée à l'Acquéreur mentionnant la volonté du Vendeur de requérir la résolution des présentes, sans préjudice toutefois des délais qui pourraient être impartis à l'Acquéreur par le Juge, conformément à l'article 1244-1 du Code Civil, si ces délais sont demandés avant l'expiration du délai d'un mois ci-dessus visé.

Le paragraphe qui précède ne s'appliquera pas si le non paiement est fondé sur un fait ou une cause imputable au Vendeur.

Si la résolution est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des Parties, la Partie à laquelle elle est imputable devra verser à l'autre Partie une indemnité forfaitaire non susceptible de modération ou de révision, de dix pour cent (10 %) du Prix de la Vente TVA incluse.

Néanmoins, la Partie à laquelle la résolution sera imputable, demeurera tenue de réparer le préjudice que l'autre aura effectivement subi, si cette dernière le demande.

8.4 Désistement de privilège de Vendeur et de l'action résolutoire

Le Promettant se désistera de tous droits de privilège et d'action résolutoire sur l'Immeuble.

9 CONDITIONS suspensives

9.1 Principe

Par dérogation aux dispositions de l'article 1179 du Code Civil, les Parties conviennent que la réalisation des conditions suspensives n'aura aucun effet rétroactif.

9.2 Enoncé des conditions suspensives

La Promesse est consentie et acceptée sous les conditions suspensives ci-après stipulées.

9.2.1 Acquisition du terrain d'assiette

Acquisition par le Promettant, du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier projeté, après réalisation des conditions suspensives stipulées à la promesse de vente du 23 mars 2009 et de son avenant, consentie par la Ville de BORDEAUX.

La réalisation de la présente condition suspensive suppose la réalisation des conditions suspensives contenues dans ladite promesse de vente, lesquelles sont parfaitement connues du Bénéficiaire et sont recensées dans la liste demeurée ci-annexée.

annexe n°15. liste des conditions suspensives de la promesse de vente du 23 mars 2009 et son avenant.

Le Promettant s'oblige à tenir informé le Bénéficiaire de la réalisation ou de la non réalisation desdites conditions suspensives au fur et à mesure de leur réalisation ou de leur non réalisation.

9.2.2 Origine de propriété incommutable sur une période trentenaire

Justification par le Promettant d'une origine de propriété régulière, incommutable et trentenaire sur l'Ensemble Immobilier dont dépendent l'Immeuble.

9.2.3 Absence de servitudes conventionnelles

Justification de l'absence de servitudes conventionnelles ou administratives, susceptibles d'affecter ou de déprécier les Biens.

9.2.4 Droit de préemption éventuellement applicable.

Renonciation par leur titulaire ou substitué à tout droit de préemption, quel qu'il soit, susceptible de frapper l'Ensemble Immobilier.

Le Promettant s'oblige, le cas échéant, à faire toute diligence pour la purge de ce ou ces droits de préemption et notamment à établir et envoyer la déclaration d'intention d'aliéner correspondante.

Mandat d'intérêt commun est présentement donné par le Promettant à Maître THERET, Notaire, à l'effet d'établir, de signer, pour le compte du Promettant et d'envoyer aux titulaires des droits de préemption, toute déclaration d'intention d'aliéner ou toute offre d'acquérir qui s'avérerait devoir être établie en suite du Contrat.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office notarial du mandataire.

En cas d'exercice du droit de préemption, le Contrat sera caduc de plein droit et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire, auquel devra être restituée, dans un délai maximum d'un (1) mois de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie ci-dessus remis.

9.2.5 Situation hypothécaire

Rapport, par l'intermédiaire du Notaire du Promettant, au moins dix (10) Jours avant la date de signature de l'Acte de Vente, d'un renseignement hypothécaire délivré depuis moins de deux (2) mois, ne révélant pas d'inscriptions pour un montant supérieur au Prix. Dans ce cas, la condition suspensive serait néanmoins réputée réalisée si le Promettant produisait concomitamment la confirmation écrite de tous les créanciers bénéficiaires des inscriptions :

(a) soit que les inscriptions révélées sont devenues sans objet et qu'ils consentent à en donner mainlevée,

(b) soit (ces mêmes inscriptions étant causées) qu'ils donnent leur accord irrévocable de mainlevée sans paiement ou subordonnent cet accord de mainlevée à un paiement dans la mesure où le Prix est suffisant pour effectuer ce paiement et couvrir les frais de mainlevée

9.2.6 Garantie financière d'achèvement

Fourniture par le Promettant au Bénéficiaire, au plus tard à la date prévue pour la signature de l'Acte de Vente, de l'original de la garantie financière d'achèvement ("GFA"), sous forme de caution bancaire, garantissant sans exception ni réserve l'achèvement des Biens et délivré par une Banque ayant un établissement situé en France.

Etant ici précisé que le Promettant s'engage à proposer au Bénéficiaire au plus tard un mois avant la date prévue pour la signature de l'Acte de Vente, le projet de ladite garantie financière d'achèvement. Le Bénéficiaire s'oblige, de son côté, à faire part au Promettant de ses éventuelles observations dans les quinze (15) Jours de sa réception, faute de quoi, il sera réputé l'avoir entièrement validé.

Le Vendeur remettra à titre informatif à l'Acquéreur dans les 15 Jours de sa délivrance, la GFA garantissant l'achèvement des logements et des parkings et au plus tard dans le mois de la signature du premier acte de VEFA logement.

9.2.7 Assurances construction

Fourniture par le Promettant au Bénéficiaire, au plus tard quinze (15) Jours avant la date prévue pour la signature de l'Acte de Vente, d'une note de couverture émanant d'une compagnie d'assurance de premier rang ayant un établissement situé en France, couvrant les risques dommages-ouvrage ("DO"), responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs ("CNR") et tous risques chantiers ("TRC").

9.2.8 Remise de documents

Fourniture par le Promettant au Bénéficiaire, au plus tard un mois avant la date prévue pour la signature de l'Acte de Vente :

- Du projet de statuts de l'AFUL,
- Du projet de l'état descriptif de division en volumes.

Le Bénéficiaire s'oblige, de son côté, à faire part au Promettant de ses éventuelles observations sur lesdits projets dans les quinze (15) Jours de leur réception, faute de quoi, il sera réputé les avoir entièrement validés.

9.3 Délai de réalisation des conditions suspensives et prorogation

9.3.1 Délai de réalisation

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus devra être réalisé au plus tard le 30 avril 2010.

9.3.2 Prorogation

A l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où l'une ou plusieurs conditions suspensives dont s'agit ne seraient pas réalisées, les Parties conviennent de se concerter afin de décider de proroger ou non le délai de réalisation, sans autres modifications des conditions de la Promesse.

Si, à l'expiration de ce délai, une ou plusieurs conditions suspensives ne sont pas réalisées et si les Parties n'ont pas requis le notaire soussigné de dresser un avenant aux Présentes à l'effet de proroger le délai ci-dessus, la Promesse deviendra automatiquement caduque sans indemnité de part ni d'autre.

9.4 Notification de la réalisation des conditions suspensives

Le Promettant s'oblige à notifier au Bénéficiaire la réalisation des conditions suspensives au plus tard, dans le délai de douze (12) Jours Ouvrés de la date à laquelle il aura été constaté la réalisation de la dernière des conditions suspensives visées à l'article, accompagnée des justificatifs prévus ci-avant.

10 REITERATION DES PRESENTES - INDEMNITE

Les Présentes seront réitérées par acte authentique à recevoir par Maître Robert THERET, notaire du Vendeur, avec la participation du notaire participant, dans les douze (12) Jours

Ouvrés de la réalisation de la dernière condition suspensive, éventuellement prorogé, et en tout état de cause au plus tard le 19 mai 2010.

Passé ce délai, si les conditions suspensives sont réalisées, la Partie la plus diligente pourra sommer l'autre par exploit d'huissier de comparaître devant Maître Robert THERET, à jour et heure fixes, mais au moins huit (8) Jours à l'avance, aux fins de faire constater le caractère parfait de la Vente et l'exigibilité de la fraction du Prix concernée et des Frais, lesquels sont payables dans les conditions ci-dessus énoncées.

10.1 Défaillance du Bénéficiaire

Si, à la date prévue pour la signature de l'Acte de Vente déterminée dans les conditions définies ci-dessus, le Bénéficiaire ne se présente pas ou refuse de signer ou si l'intégralité de la partie payable comptant du Prix n'est pas payée dans les conditions prévues aux présentes, il sera établi par le notaire un procès-verbal de carence ou de difficulté.

Le Promettant pourra, à son choix, dans le procès-verbal :

- soit engager toute procédure judiciaire en exécution forcée de la vente à l'encontre du Bénéficiaire,
- soit considérer la Promesse comme purement et simplement caduque de plein droit en déclarant user de cette faculté.

Dans ce dernier cas, le Bénéficiaire, si la non Réitération de la Vente est de son fait, sera alors redevable envers le Promettant de la somme de [10 % du prix de vente TTC] euros, à titre d'indemnité irréductible destinée à compenser le préjudice du Promettant (ci-après dénommée l'"Indemnité").

L'exigibilité de l'Indemnité interviendra dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la notification au Bénéficiaire du procès-verbal.

10.2 Défaillance du Promettant

Si, à la date prévue pour la signature de l'Acte de Vente déterminée dans les conditions définies à l'article ci-dessus, le Promettant ne se présente pas ou refuse de signer il sera établi par le notaire un procès-verbal de carence ou de difficulté.

Le Bénéficiaire pourra, à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre en exécution forcée la Vente ;
- soit considérer la Promesse comme purement et simplement caduque de plein droit en déclarant user de cette faculté.

Dans ce dernier cas, le Promettant sera alors redevable envers le Bénéficiaire d'une somme égale à l'Indemnité, à titre d'indemnité irréductible destinée à compenser le préjudice du Bénéficiaire et l'Indemnité ne sera pas due par ce dernier.

L'exigibilité de cette somme interviendra dans un délai de cinq (5) Jours ouvrés à compter de la notification au Promettant du procès-verbal.

11 CHARGES ET CONDITIONS

La Réalisation de la Vente aura lieu, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, savoir :

L'Acquéreur devra notamment :

(1) Prendre l'Immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de la livraison (sauf en ce qui concerne ce qui sera dit ci-après sur la responsabilité du constructeur en vertu des articles 1792 à 1792-5 du Code Civil).

(11) Souffrir les servitudes passives et profiter de celles actives.

A cet égard, le Promettant déclare et garantit qu'il n'a personnellement créé, conféré, ou laissé conférer aucune servitude sur l'Immeuble, et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de tous plans d'urbanisme, règlements administratifs ou autres ainsi que de la loi, à l'exception de celles recensées dans les titres de propriété, les projets d'état descriptif de division en volumes et d'état descriptif de division et règlement de copropriété.

annexe n° 16. note sur les servitudes

Acquitter à compter de son entrée en jouissance, les impôts et charges auxquels l'Immeuble peut et pourra être assujéti.

A cet égard, il est rappelé que l'article 1383 du Code Général des Impôts exonère partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celles de leur achèvement, notamment les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire sus-visée, à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre vingt dix (90) Jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

L'Acquéreur bénéficiera des garanties que lui doit le Vendeur, en sa qualité de Constructeur, ainsi que l'ensemble des intervenants à la construction réalisée, en vertu des articles 1792 à 1792-5 du Code Civil, ci-après littéralement rapportés.

12 CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE INHERENTES A LA POURSUITE ET L'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

12.1 Obligation d'achèvement

Le Promettant s'oblige à poursuivre la construction des Biens et de l'Ensemble Immobilier et à achever lesdits Biens, dans le délai ci-après fixé, conformément aux énonciations des Présentes, et en respectant notamment :

- les dispositions du permis de construire, et de ses modificatifs, éventuels, ainsi que des prescriptions de la Commission de Sécurité en date du 7 janvier 2010 ; étant ici précisé qu'en cas de contradiction entre les dispositions du permis de construire et les prescriptions rendues par la Commission de Sécurité, ces dernières prévaudront.
- le Descriptif annexé à la Vente
- les Plans annexés à la Vente
- et d'une façon générale les règles de l'art, les normes et DTU impératifs pour ce type de construction.

Etant ici précisé que le Promettant s'engage à proposer au Bénéficiaire au plus tard un mois avant la date prévue pour la signature de l'Acte de Vente, le Descriptif et les Plans qui seront annexés à la Vente .

Le Bénéficiaire s'oblige, de son côté, à faire part au Promettant de ses éventuelles observations dans les quinze (15) Jours de la date de leur réception, faute de quoi, il sera réputé les avoir entièrement validés.

12.2 Déclaration de conformité et absence de contestation

- Le Promettant s'obligera à :

(i) faire toute diligence pour déposer dans les plus brefs délais, après achèvement des travaux d'édification de l'Immeuble lui incombant et des travaux de voirie (nécessaires à l'obtention de la conformité partielle), incombant aux collectivités locales, une déclaration attestant l'achèvement desdits travaux et leur conformité au permis de construire délivré, conformément à l'article L 462-1 du code de l'Urbanisme, tel que modifié par l'Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

(ii) communiquer au notaire soussigné ainsi qu'à l'Acquéreur :

- une copie de cette déclaration et du récépissé de son dépôt en mairie,
- une copie de la décision de l'autorité compétente confirmant l'absence de contestation quant à la déclaration d'achèvement et de conformité déposée ;

(iii) à défaut de décision de l'autorité compétente dans le délai de 5 mois visé à l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme, solliciter dans le mois de l'expiration dudit délai, une attestation auprès de l'autorité compétente certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire, n'a pas été contestée,

(iv) en cas de silence ou refus de l'autorité compétente au-delà d'un délai de quinze (15) Jours à compter de la demande visée au (iii), requérir dans les meilleurs délais, ladite attestation auprès du Préfet de la Gironde, conformément à l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme tel que modifié par le Décret du n° 2007-18 du 5 janvier 2007.

- De son côté, l'Acquéreur s'interdira de faire effectuer dans l'Immeuble après sa prise de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à l'établissement de la déclaration de conformité et la délivrance de l'attestation d'absence de contestation. Dans l'éventualité où l'administration prescrirait la réalisation de travaux nécessaire à la conformité du permis de construire obtenu par le Vendeur et que ces travaux demandés seraient dus à des travaux réalisés par l'Acquéreur, lesdits travaux prescrits par l'administration seront pris en charge par l'Acquéreur.

Il s'obligera également et obligera ses éventuels locataires à laisser le libre accès à l'Immeuble aux entreprises du Vendeur, pour permettre à celui-ci d'effectuer les travaux qui seraient nécessaires à la levée des réserves, la déclaration de conformité et la délivrance de l'attestation d'absence de contestation.

12.3 Date d'achèvement et de livraison des Biens

12.3.1 Date d'achèvement et de livraison

Le Promettant s'engage à achever les Biens, au sens de l'article 0 ci-dessous, et à les livrer au Bénéficiaire, au plus tard 21 mois à compter de la signature de l'Acte de Vente, sauf cas de force majeure ou survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison telle(s) que définie(s) aux présentes, étant ici précisé que la chaudière collective de l'Ensemble Immobilier à laquelle seront raccordés les Biens sera achevée au plus tard un mois avant l'ouverture au public des Biens par l'Acquéreur, ce dernier s'obligeant à tenir informé le Vendeur de cette ouverture au plus tard 1,5 mois avant la date prévisionnelle de ladite ouverture.

Par ailleurs, il est ici rappelé que le Promettant s'est en outre engagé, aux termes de la promesse synallagmatique de vente du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier, reçue par le notaire participant, le 23 mars 2009, à achever l'Ensemble Immobilier, au plus tard le 15 décembre 2013, sauf cas de force majeure ou survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison telle(s) que définie(s) aux termes dudit acte.

12.3.2 Causes légitimes de suspension

Seront considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment :

(i) Les jours d'intempéries, au sens de l'article L 731-2 du Code du Travail, qui seront établis suivant un état du Syndicat des Entrepreneurs de la Gironde, selon le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique de Bordeaux-Mérignac.

(ii) Les jours de retard consécutifs à la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs.

(iii) Les jours de retard consécutifs aux concessionnaires de service public, et aux fournisseurs de fluides, sauf si ce retard est imputable aux négligences du Vendeur.

(iv) Les jours de retard consécutifs aux difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale.

(v) La réquisition ou préavis de réquisition de l'Immeuble dans sa phase finale d'achèvement, sous réserve de délégation par le Vendeur à l'Acquéreur de toute indemnité qui serait versée au Vendeur par l'autorité qui aurait effectué la réquisition.

(vi) Les jours de retard consécutifs aux injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Vendeur), notamment par suite de l'intervention de la Direction des monuments historiques ou toute administration et consécutive à la présence éventuelle de vestiges archéologiques dans le terrain.

(vii) Les jours de retard consécutifs aux troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, incendies, actes de terrorisme, inondations, sabotages, explosions, accidents de chantiers ou catastrophes naturelles.

(viii) Les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement.

(ix) Les jours de retard consécutifs aux travaux réalisés pour les aménagements et voiries situés aux abords de l'Immeuble

(x) Les jours de retard consécutifs aux travaux modificatifs ou complémentaires réclamés par l'Acquéreur par rapport aux Plans et Descriptif ci-annexés et qui, d'un commun accord entre Vendeur et Acquéreur, entraîneraient un retard de livraison.

(xi) Le retard dû au désaccord entre les Parties en cas de substitution de Matériaux ayant pour conséquence le recours à l'Expert, tel que détaillé ci-après, à l'article 0.

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

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties devront s'en rapporter à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux sous sa propre responsabilité.

Ce certificat sera notifié à l'Acquéreur dans les quarante-cinq (45) Jours de la survenance de l'évènement.

12.3.3 Information du Vendeur relative à la date de la future mise en exploitation des équipements

Le Vendeur informe l'Acquéreur, que le retard éventuel dans la réalisation des abords de l'Ensemble Immobilier par les collectivités publiques et notamment des aménagements et/ou travaux de voirie, trottoirs, ouvrages bordant les Biens, et le parvis de la future place d'Armagnac pourrait avoir des conséquences sur la mise en exploitation de ses futurs équipements, ce dont l'Acquéreur reconnaît être parfaitement informé, et faire son affaire personnelle, acceptant, si tel est le cas, de ne pas refuser la livraison des Biens, pour ce motif.

12.4 Définition de l'achèvement

Par dérogation expresse à l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, on entend par achèvement des Biens (médiathèque et gymnase), la réalisation complète desdits Biens conformément à la réglementation applicable, aux autorisations administratives devenues définitives (sauf permis "balai" de régularisation pour des adaptations mineures),

réalisés conformément aux Descriptif et Plans sus visés, aux règles de l'art, aux normes et DTU en vigueur au jour de la délivrance des autorisations administratives ;

Etant ici précisé que :

l'achèvement s'entend brut de décoffrage, fluides en attente et tel que défini au Descriptif.

L'Ensemble Immobilier dont s'agit, comprend plusieurs bâtiments dont la réalisation pourrait ne pas être simultanée.

En conséquence l'Acquéreur supportera les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la livraison de ses Biens et renonce expressément à tous recours pour troubles de jouissance de ce fait jusqu'à la date prévisionnelle d'achèvement de l'Ensemble Immobilier (15/12/2013) éventuellement prorogée des cas de force majeure et causes légitimes de suspension de délais.

12.5 Garantie financière d'achèvement

La Vente comportera la garantie extrinsèque d'achèvement prévue par l'article R. 261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation, et ce pour l'ensemble de son opération.

Le projet de garantie financière d'achèvement établi par la banque sera transmis au Bénéficiaire, préalablement à la vente, dans le délais indiqué ci-avant.

12.6 Indemnités de retard

Si le Vendeur ne respectait pas son obligation d'achever au sens ci-dessus défini dans le délai ci-dessus convenu, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison telles que celles-ci sont ci-dessus définies, il devrait au Bénéficiaire, à titre de dommages et intérêts, de plein droit, sans qu'il y ait lieu à mise en demeure préalable, une indemnité compensatrice du préjudice subi par l'Acquéreur.

Le montant hors taxes de cette indemnité de retard journalière sera égal :

- du 1^{er} au 30^{ème} Jour de retard : à 0,02 % du Prix hors taxes
- du 31^{ème} au 60^{ème} Jour de retard : à 0,035 % du Prix hors taxes
- au-delà du 61^{ème} Jour de retard : à 0,05% du Prix hors taxes.

Tout Jour de retard sera dû en entier et les sommes dues seront majorées de la TVA.

Il est en outre convenu que le montant maximum de cette indemnité ne pourra toutefois excéder 5 % du Prix HT,

Dans le cas de l'hypothèse 3) évoquée à l'article "Livraison – Vérification de la conformité", et s'il est dûment constaté, dans les termes de cet alinéa, que l'Immeuble n'est pas achevé au sens du présent Contrat, le Vendeur devrait à l'Acquéreur l'indemnité ci-dessus prévue à compter de la date prévisionnelle d'achèvement, jusqu'au jour de la constatation par l'Expert, de l'achèvement de l'Immeuble au sens convenu à l'article "DEFINITION DE L'ACHEVEMENT" ci-dessus.

Le paiement de cette indemnité ne dispensera en aucune manière le Vendeur de son obligation principale de livrer conforme l'Immeuble dans le délai imparti.

Cette indemnité s'imputera en priorité sur la fraction de Prix stipulée payable à la constatation de l'achèvement.

12.7 Tolérances quant à la SU

Toute différence n'excédant pas 3% de la SU, pour chacun des deux équipements publics à édifier, n'affectera pas le Prix de la Vente.

Au-delà de cette tolérance, tout mètre carré en moins de surface utile, calculé pour chacun des équipements, entraînera une diminution du Prix de :

- 1.702,72 Euros hors taxe par mètre carré SU, pour l'Équipement n° 1,
- 1.392,95 Euros hors taxe par mètre carré SU, pour l'Équipement n° 2.

le tout majoré de la TVA.

Il est toutefois précisé que pour l'équipement n°1, le Vendeur garantit le dimensionnement de la future aire de jeu qui sera aménagée par l'Acquéreur, et dont le dimensionnement est le suivant : Longueur égale à 44 mètres, Largeur égale 24 mètres, Hauteur sur sol brut sous portique égale 7,30 mètres minimum sur la totalité de la future aire de jeux étant entendu qu'aucune structure verticale ne sera implantée dans ladite aire Le vendeur garantit également un hauteur sur sol brut sous poutre de 2,10 mètres minimum pour les futurs vestiaires.

Le vendeur garantit également un nombre maximum de vingt-cinq (25) poteaux de portique situés sur le pourtour de la future aire de jeu de l'équipement n°1

Si les contraintes techniques ci-dessus énoncées n'étaient pas respectées par le vendeur, l'Acquéreur pourrait à son choix :

- soit appliquer une minoration du Prix, sur la base du montant unitaire indiqué ci-dessus, en cas de diminution de la SU.
- soit, dans l'éventualité où cette diminution serait due à la présence de poteaux de portique supplémentaires, appliquer la minoration du prix, laquelle sera alors calculée sur la base de trois fois le montant unitaire ci-dessus indiqué.
- soit demander la résolution de la Vente de cet équipement et la restitution de la totalité des sommes versées par lui à ce titre.

En dehors de la future aire de la surface correspondante à la future aire de jeu précitée, il est convenu entre les Parties que si la SU restante de l'un quelconque des deux équipements publics à édifier, est inférieure de plus de 10 % à la SU convenue aux Présentes, l'Acquéreur pourra, à son choix :

- soit appliquer une diminution du Prix, sur la base du montant unitaire indiqué ci-dessus,
- soit demander la résolution de la Vente en ce qu'elle porte sur l'Équipement présentant une différence de surface utile de +10 % à la baisse, et la restitution de la totalité des sommes versées par lui à ce titre.

12.8 Substitution de matériaux, matériels ou fournitures

Il est convenu que le Vendeur pourra remplacer tous matériaux, matériels et fournitures (ci-après les "Matériaux") prévus au Descriptif annexé à l'Acte de Vente, par tout autre de son choix, équivalent en qualité lorsque l'approvisionnement du chantier en ces matériaux aura été rendu impossible ou très difficile du fait d'un arrêt de fabrication ou de délai de livraison incompatible avec la bonne marche du chantier ou imposé pour des raisons techniques ou de sécurité, et à condition le Vendeur ait préalablement justifié à l'Acquéreur de cette impossibilité ou grande difficulté d'approvisionnement et qu'il ait préalablement proposé à l'Acquéreur un choix de matériaux ; l'Acquéreur devra faire connaître son choix dans un délai de quinze (15) Jours à compter de la réception de la proposition qui lui en sera faite. A défaut, le silence de l'Acquéreur dans ce délai vaudra acceptation de sa part.

L'Acquéreur ne pourra refuser son accord que si les Matériaux proposés ne sont pas équivalents en qualité et il devra motiver son désaccord.

Si les Parties ne se mettent pas d'accord sur le choix des Matériaux de remplacement, elles s'en remettront à l'avis de l'Expert, à la décision duquel elles choisissent de se soumettre.

En outre, le Vendeur aura la possibilité de proposer à l'Acquéreur un changement de Matériaux hors les cas sus-mentionnés, l'Acquéreur restant libre d'accepter ou non le changement proposé.

12.9 Pouvoirs du Vendeur pour l'exécution des travaux

Conservation de la qualité de Maître d'Ouvrage

Le Vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la Vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communes, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'Ensemble Immobilier, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction, sous réserve d'en informer préalablement l'Acquéreur et que cela n'affecte en rien l'Immeuble.

Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction de l'Ensemble Immobilier et sa mise en état d'habitabilité

En outre, l'Acquéreur confèrera au Vendeur, aux termes de l'Acte de Vente en état futur d'achèvement, le pouvoir de passer tous les actes de dispositions qui se révéleraient nécessaires :

pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ou à toutes réglementations administratives, pour assurer la desserte des Biens ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et des services publics.

Par ailleurs, l'Acquéreur investira le Vendeur de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vue, de droits de passage, de terrains 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, soit à leur desserte.

Les pouvoirs visés ci-dessus seront conférés au Vendeur dans l'intérêt commun des Parties et en contrepartie des engagements contractés par le Vendeur, principalement l'obligation d'achever l'Ensemble Immobilier.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'obtention de la conformité.

Le Vendeur devra rendre compte à son mandant, conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code Civil ; toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre, notamment, d'acquisition de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le Vendeur seront supportées par ce dernier, sans augmentation du Prix ci-dessus visé et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le Vendeur serait, éventuellement, redevable envers l'Acquéreur.

12.10 Travaux modificatifs ou complémentaires à la demande de l'Acquéreur

Dans le cas où l'Acquéreur, postérieurement à la Vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à l'Immeuble ou que des travaux supplémentaires fussent exécutés, il devra s'adresser au Vendeur qui appréciera avec le maître d'œuvre d'exécution si les modifications demandées sont réalisables. Les travaux ne devront pas porter sur l'aspect extérieur du bâtiment et rester conformes aux engagements administratifs contractés par le Vendeur et aux autorisations obtenues.

Le Vendeur pourra, dans les 15 jours de la réception de la demande, refuser de réaliser les travaux modificatifs ou complémentaires.

Il est ici précisé que toute demande de modification de l'Acquéreur sur le positionnement de la réservation pour évacuation des eaux usées ne pourra être étudiée par le Vendeur que dans le mois qui suit sa Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier et que cette étude se fera à titre gratuit.

A cet égard, il est précisé, entre autres, qu'une prolongation de la date d'achèvement de plus de deux (2) mois sera considérée comme un motif sérieux et légitime de refus.

Le Vendeur soumettra à l'Acquéreur pour approbation le coût des études et travaux correspondant à ces travaux modificatifs ou complémentaires.

Il est précisé que la totalité des coûts des études extérieures au Vendeur de toute nature commandées par le Vendeur suite à une demande de travaux modificatifs ou complémentaires formulée par l'Acquéreur, et non suivie de régularisation, ou qui se traduirait par une diminution du Prix, demeurera à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige.

Si les travaux modificatifs et/ou complémentaires demandés sont acceptés par le Vendeur, il sera procédé, après validation par délibération du Conseil Municipal, tant du montant que des conditions de versement détaillées ci-après, à la signature d'un avenant à la vente en état futur d'achèvement. La signature de cet acte sera un préalable nécessaire à tout engagement de travaux modificatifs.

L'Acquéreur paiera lesdits coûts dans un délai maximum de quarante cinq (45) Jours à compter de la transmission par le Vendeur des factures y afférentes. Seront également à la charge de l'Acquéreur, les frais qui résulteraient des demandes d'autorisation de quelque nature que ce soit, dans la mesure où elles seraient nécessaires à la réalisation des travaux modificatifs ou complémentaires souhaités par l'Acquéreur.

Le Vendeur soumettra à l'Acquéreur une proposition indiquant notamment :

- (i) la nature des travaux,
- (ii) le montant du coût de ces travaux,
- (iii) les conséquences y afférentes sur le Prix,
- (iv) les taxes et redevances qui seraient éventuellement dues au titre de ces travaux,
- (v) les effets de travaux notamment sur les autorisations administratives, sur les Surfaces Utiles,
- (vi) les modalités et échéanciers de paiement desdits travaux,
- (vii) la période au cours de laquelle ces travaux peuvent être réalisés, les délais de réalisation et l'incidence des travaux sur la date prévisionnelle d'achèvement de l'Immeuble,
- (viii) le délai laissé à l'Acquéreur pour accepter la proposition, ou annuler sa demande de travaux modificatifs ou complémentaires qui ne pourra être inférieur à quinze (15) Jours.

Cette proposition sera établie par les entreprises réalisant les travaux de construction pour le compte du Vendeur.

La proposition fera apparaître les plus values et moins values étant précisé que ces dernières ne seront pas prises en considération lorsque les matériels ou travaux auront déjà été commandés.

Le prix proposé à l'Acquéreur sera le prix hors taxes de ce devis étant précisé que la somme :

- des plus-values sera augmentée de :

- 15% hors taxes sur le prix toutes taxes comprises, si les modifications demandées nécessitent la reprise des plans d'exécution ;
- 5% hors taxes sur le prix toutes taxes comprises, si les modifications demandées ne nécessitent pas la reprise des plans d'exécution.

- des moins-values fera l'objet du versement d'une somme forfaitaire de 3000 €uros TTC, en considération des frais engagés.

Le prix ainsi déterminé viendra selon le cas en déduction ou en augmentation du Prix. Il s'imputera ou sera réglé selon l'échéancier proposé.

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le Vendeur d'une acceptation écrite de la proposition du Vendeur par l'Acquéreur.

Au cas où un permis de construire modificatif s'avèrerait nécessaire, le Vendeur en avisera l'Acquéreur et la réalisation desdits travaux sera subordonnée à l'obtention du permis de construire y afférent. Dans une telle hypothèse, le Vendeur disposera seul du pouvoir de déposer, de suivre l'instruction d'une telle autorisation administrative après avoir obtenu l'accord préalable de l'Acquéreur sur le dossier de demande de permis de construire étant précisé que le Vendeur ne sera pas tenu de réaliser les travaux modificatifs tant que le permis de construire modificatif ne sera pas devenu définitif.

13 OPERATIONS PREALABLES DE LIVRAISON ("OPL") : VISITES PREALABLES A LA CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

Le Vendeur notifiera à l'Acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception, un calendrier prévisionnel pour les visites d'état des lieux et d'inspection préalables à la constatation de l'achèvement des Biens.

Il sera notifié à l'Acquéreur :

- un mois à l'avance, la semaine prévisionnelle à laquelle débiteront ces visites,
- et quinze (15) Jours à l'avance, la date fixée pour le début des visites, celle-ci devant avoir lieu au moins quarante cinq (45) Jours avant la date prévue pour la constatation de l'achèvement des Biens. Dans l'éventualité où pour une cause légitime et justifiée, le Bénéficiaire ne pourrait se présenter ou se faire représenter à ladite date fixée, les dites visites devront se tenir à une date convenue de concert dans les 3 jours ouvrables qui suivent la date précédemment fixée.

Passé ces délais, il est expressément convenu que pour le cas où l'Acquéreur ne serait pas présent ou représenté à l'une ou l'autre des visites prévues dans le planning ci-dessus, la (ou les) visite(s) concernée(s) sera(ont) faite(s) par le Vendeur en présence des maîtres d'œuvre et représentants des bureaux d'études techniques compétents et, pour les zones concernées, la liste des réserves sera celle établie lors de ces visites et communiquée à l'Acquéreur, qui ne pourra alors formuler de nouvelles réserves sur les zones concernées au stade de ces opérations de pré livraison .

Ces visites doivent permettre à l'Acquéreur d'effectuer ses réserves, qui seront consignées dans le procès-verbal contradictoire général de livraison.

Il est précisé que, malgré l'existence de ces visites, la constatation de l'achèvement ne pourra avoir lieu que par la signature du procès verbal de constatation de l'achèvement de l'Immeuble.

Ces visites ne déchargeront en aucun cas le Vendeur de sa responsabilité de maître d'ouvrage et ne pourront être assimilées à une intervention de l'Acquéreur dans la direction du chantier.

14 CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT VALANT LIVRAISON – RESERVES

14.1 Constatation de l'achèvement de l'Immeuble – Prise de possession

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée ainsi qu'il suit :

Le Vendeur invitera l'Acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, au moins trente (30) Jours à l'avance, à constater la réalité de l'achèvement de l'Immeuble, en conformité avec la définition contractuelle énoncée ci-dessus, et prendre possession de l'Immeuble au jour et heure fixés entre eux.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas elle-même ni reconnaissance de la conformité de l'Immeuble aux prévisions du contrat ni renonciation par l'Acquéreur aux droits qu'il tient de l'article 1642-1 du Code Civil.

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

- 1) L'Acquéreur accepte la constatation de l'achèvement sans formuler aucune réserve, les clés (et, le cas échéant, les badges ou cartes magnétiques) lui sont alors remises, il prend possession des lieux et procède concomitamment au mandatement en vue du règlement des sommes dues à l'échéance " livraison" telles que prévues au paragraphe "Modalités de paiement du Prix".
- 2) L'Acquéreur accepte la constatation de l'achèvement en formulant des réserves, les clés (et, le cas échéant, les badges ou cartes magnétiques) lui seront remises, il prend possession des lieux et procède au mandatement en vue du règlement des sommes dues.
- 3) L'Acquéreur refuse la livraison, considérant que l'Immeuble n'est pas achevé au sens des critères ci-dessus définis ou n'est pas conforme, il refuse les clés, ne prend pas possession des lieux et aucun mandatement, ni règlement n'intervient.

Dans ce dernier cas, il sera fait application de l'article "Expertise" ci-après.

Si l'Acquéreur ne se présente pas, en raison d'une cause légitime et dûment justifiée à la convocation du Vendeur et à la date fixée, une autre convocation lui sera adressée par télécopie pour que la constatation de l'achèvement puisse avoir lieu dans les meilleurs délais, étant précisé qu'aucune indemnité de retard de livraison en application de l'article ne sera due pour la période courue entre la date prévue pour la première convocation et celle de la seconde.

S'il ne se présente pas, ou ne se fait pas valablement représenter à cette nouvelle convocation et date fixée, la constatation de l'achèvement de l'Immeuble sera réputée être intervenue rétroactivement à la date stipulée dans la première convocation, et ce, sans réserves.

La date du procès-verbal de constatation de l'achèvement constituera le point de départ de la garantie des vices ou des défauts de conformité apparents, telles qu'elles sont prévues ci-après.

14.2 Réserves

Les réserves que l'Acquéreur formulera dans le procès-verbal, quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les dispositions du Descriptif et des Plans, seront acceptées ou contredites par le Vendeur dans le procès-verbal constatant l'achèvement.

Les réserves acceptées par le Vendeur devront être levées au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la signature du procès verbal de livraison et du paiement du solde du Prix. Le Vendeur invitera l'Acquéreur, dans les formes prévues ci-dessus, à constater la levée des réserves dans le délai ci-dessus.

Il sera établi un procès verbal de levées de réserves.

A cet effet, l'Acquéreur devra laisser le Vendeur et ses entreprises accéder à l'Immeuble pour la réalisation des travaux de parachèvement et de levée de réserves, et s'interdire de procéder à des travaux quels qu'ils soient (aménagement ...) tant que toutes les réserves émises n'auront pas été levées.

A l'issue de cette période, une fois toutes les réserves levées, il sera établi un plan général de coordination entre les parties pour permettre la bonne marche du chantier et permettre le passage du Vendeur au sein des constructions.

L'Acquéreur ne pourra commencer ses travaux que pour autant que :

- cette convention soit signée,
- qu'il ait justifié auprès du Vendeur de la souscription d'une assurance multirisques afférente aux Biens.

Passé ce délai de trois (3) mois, le Vendeur indemniserà l'Acquéreur du retard dans la réalisation des travaux d'aménagement à effectuer par l'Acquéreur, du fait du retard pris dans la levée des réserves, par le versement d'une indemnité forfaitaire de 500 € par jour de retard. Cette pénalité ne sera pas due si le retard est du fait de l'Acquéreur.

14.3 Expertise

Dans chacun des cas suivants :

- si l'Acquéreur n'est pas d'accord sur l'état effectif d'avancement des travaux notifié par le Vendeur,
- si l'Acquéreur n'est pas d'accord sur la réalité de l'achèvement en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus,
- -si le Vendeur a contredit les réserves,

si l'Acquéreur n'est pas d'accord sur la réalité de la levée de réserves,

il sera fait appel à un expert (ci-après l'"Expert"), choisi parmi la liste suivante :

En premier, à Monsieur Patrick BIAIS, dépendant du Cabinet

ou en cas d'empêchement ou refus, à tout expert dépendant du Cabinet MOREAU,

ou en cas d'empêchement ou refus, à tout expert dépendant du Cabinet DUBERNARD,

.....

ou enfin, en cas d'empêchement ou refus, à Monsieur MROZICK, dépendant du Cabinet

En cas d'indisponibilité ou d'empêchement des personnes ci-dessus, les Parties se concerteront pour désigner un autre expert et, à défaut d'accord, il sera procédé à la nomination d'un expert judiciaire par le Tribunal de Grande Instance compétent, à l'initiative de la Partie la plus diligente.

L'Expert sera chargé, selon le cas, d'apprécier la réalité de l'avancement des travaux, la réalité de l'achèvement conforme aux plans de vente et au descriptif annexés à l'Acte de Vente, et le bien-fondé de la contradiction des réserves dans les conditions fixées à l'article et/ou d'apprécier la réalité de leur levée, et le cas échéant de prescrire les travaux nécessaires et de remettre à l'Acquéreur et au Vendeur un rapport dans un délai de quinze (15) jours.

En tout état de cause, l'ensemble des frais de l'intervention de l'Expert sera à la charge de la Partie ayant succombé dans ladite procédure.

a) Si l'Expert conclut à la réalité de l'achèvement de l'Immeuble, avec ou sans réserves, à la date notifiée par le Vendeur à l'Acquéreur, la constatation de l'achèvement de l'Immeuble et l'exigibilité de l'échéance y afférente seront censées être intervenues à la date prévue pour la constatation d'achèvement notifiée par le Vendeur à l'Acquéreur, et l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge de l'Acquéreur.

En outre, l'Acquéreur sera redevable de plein droit envers le Vendeur sur les sommes restant dues par l'Acquéreur d'un intérêt de 2% calculé prorata temporis entre la date prévue pour constater l'achèvement notifiée par le Vendeur et le paiement de l'échéance exigible à la constatation de l'achèvement.

b) Si l'Expert ne conclut pas à la réalité de l'achèvement de l'Immeuble, le Vendeur devra procéder aux travaux nécessaires prescrits par l'Expert pour parvenir à l'achèvement et convoquer à nouveau l'Acquéreur dans les formes prévues à l'articleet l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du Vendeur.

c) Si l'Expert conclut au mal-fondé de la contradiction par le Vendeur des réserves formulées par l'Acquéreur, le Vendeur devra procéder aux travaux nécessaires prescrits par l'Expert pour parvenir à la levée des réserves qu'il aura contredites, et l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du Vendeur.

d) Si l'Expert conclut au bien fondé de la contradiction par le Vendeur des réserves formulées par l'Acquéreur ou au mal fondé de la contestation par l'Acquéreur de la levée de réserves, l'Acquéreur sera redevable de plein droit envers le Vendeur, sur les sommes dues au titre des réserves contredites et/ou de la levée de réserves considérée, d'un intérêt de 2% entre, selon le cas, la date prévue pour constater l'achèvement ou pour constater la levée, totale ou partielle, des réserves, notifiée par le Vendeur, et le paiement de la fraction de Prix due. En outre, l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge de l'Acquéreur.

Dans tous les cas, le rapport de l'Expert sera définitif et non susceptible de recours.

15 DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA LIVRAISON – GARANTIES DE LA CHOSE VENDUE

L'Immeuble devra être livré à l'Acquéreur par le Vendeur dans un état conforme aux Plans, Descriptif et permis de construire susvisés, en respectant la définition de l'achèvement telle qu'elle est ci-dessus contractuellement convenue.

15.1 Vérification de la conformité apparente

Toute contestation relative à la conformité de l'Immeuble avec les obligations contractuelles du Vendeur devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un (1) mois à compter de la constatation de l'achèvement et de la prise de possession par l'Acquéreur.

Toutefois, si la prise de possession des lieux se trouve différée faute par l'Acquéreur de satisfaire aux conditions de mise à l'entrée des lieux ou encore si l'Acquéreur ne prend pas possession des lieux aussitôt qu'il en aura le droit, le Vendeur pourra faire courir le délai ci-dessus prévu, en sommant l'Acquéreur d'avoir à se rendre dans les lieux afin de vérifier la conformité apparente.

Dans le premier cas, la sommation aura lieu par acte extrajudiciaire et ne permettra à l'Acquéreur que d'effectuer une visite des lieux. Dans le second cas, la sommation sera effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai prendra cours à la date à laquelle l'Acquéreur aura reçu la notification.

L'Acquéreur pourra au cours du délai prévu au présent paragraphe notifier au Vendeur par lettre recommandée les défauts de conformité apparente qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit de l'Acquéreur tout recours et action contre le Vendeur. En revanche, une fois ce délai expiré, l'Acquéreur ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité apparente.

Le Vendeur disposera d'un délai de six (6) mois à compter de leur notification pour remédier à ces défauts de conformité.

15.2 Garantie des vices apparents

Le Vendeur ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous, qui, ainsi que les parties en conviennent, se substituent au droit commun de la vente.

Le Vendeur sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 (reproduit à l'article L 261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) 1646-1 (reproduit à l'article L 261-6 du Code de la Construction et de l'Habitation) et 1648 alinéa 2 (reproduit à alinéa 2 de l'article L 261-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) du Code Civil et qui se substituent, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle du droit commun de la vente.

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code Civil les vices qui à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient soit avant la livraison lors même que cette livraison serait assortie de réserves, soit dans le délai d'un mois de la prise de possession par l'Acquéreur.

Le Vendeur sera déchargé de son obligation de garantie à l'égard des vices alors apparents dont l'existence ne lui aura pas été notifiée avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la signature du procès-verbal constatant l'achèvement de l'Immeuble par l'Acquéreur.

Si un vice apparent ou un défaut de conformité apparent venait à se révéler dans le délai d'un mois visé ci-dessus, l'Acquéreur ne pourra agir en justice contre le Vendeur, que dans l'année qui suit la date à laquelle ce dernier peut être déchargé des vices apparents.

Il est ci-après rappelé les dispositions des articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du Code Civil :

Article 1642-1 du Code Civil :

"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 alors apparents.

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

Article 1648, alinéa 2 du Code Civil :

"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 apparents."

15.3 Garantie des vices cachés

Le Vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le Vendeur avec ou sans réserves.

Il est ci-après rappelé les dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil :

Article 1646-1 du Code Civil :

" 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 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 1792.3.3

Les articles 1792, 1792-1 à 1792-4-3 sont ci-après littéralement rapportés :

"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 ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

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

"Article 1792-3 :

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

"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 oeuvre, 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 oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique 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."

"Article 1792-4-2 :

Les actions en responsabilité dirigée contre un sous-traitant en raison de dommages affectant un ouvrage ou des éléments d'équipement d'un ouvrage mentionnés aux articles 1792 et 1792-2 se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux et, pour les dommages affectant ceux des éléments d'équipements de l'ouvrage mentionnés à l'article 1792-3, par deux ans à compter de cette même réception."

"Article 1792-4-3 :

En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux."

15.5 Garantie du parfait achèvement de l'ouvrage

Il est ici rappelé ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage.

Cette garantie porte sur une durée d'un an à compter de la réception des travaux.

La réparation des désordres révélés postérieurement à la livraison pourra être demandée aux entrepreneurs :

soit par le Promettant devenu Vendeur pour ceux qui lui auront été signalés par le Bénéficiaire devenu Acquéreur, dans le délai de 11 mois et 15 Jours à compter de la réception des travaux par le Maître d'Ouvrage,
soit directement par le Bénéficiaire devenu Acquéreur à l'issue du délai sus visé.

15.6 Garantie de la solidité du bâtiment et des éléments d'équipement le rendant impropre à sa destination (garantie décennale)

En conformité avec l'article 1646-1 du Code Civil, le Vendeur sera tenu pendant dix ans à compter de la réception des travaux de la garantie :

des dommages même résultant des vices du sol, qui compromettant la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination,

des dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement de bâtiment mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. En application de l'article 1792-1 du Code civil, cette indissociabilité est réputée réalisée lorsque la dépose des éléments considérés, leur démontage ou leur remplacement, ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de l'ouvrage.

Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement (garantie biennale)

Le Vendeur sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement autres que ceux indiqués au paragraphe précédent, c'est à dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'Immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code Civil (reprises à l'article L.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du Promettant à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

15.7 Point de départ des garanties sus-visées

Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus-visées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code Civil (reproduit à l'article L.111-19 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le Vendeur s'obligera formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier.

16 SUBSTITUTION DE CE REGIME DE GARANTIE A 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 des garanties des vices cachés au sens de l'article 1643 du Code Civil.

17 ASSURANCES

17.1 Assurances de construction

Le Vendeur s'engage à souscrire les polices d'assurance ci-après et en justifier à l'Acquéreur par production :

- de la police (conditions particulières et conditions générales applicables) à la livraison
- ainsi que d'une attestation de paiement des primes, émanant de la Compagnie d'assurances elle-même, au plus tard un an après l'achèvement de l'Ensemble Immobilier :

(i) Une assurance de dommages-ouvrage ("DO") prescrite par l'article 111-30 du Code de la Construction et de l'Habitation et les articles L.242-1 et A.243-1 Annexe II du Code des Assurances,

(ii) Une assurance de responsabilité Constructeur Non Réalisateur ("CNR") prescrite par l'article 11-28 du code précité et les articles L 241-2, L.242-2 et A.243-1 Annexe I du Code des Assurances,

(iii) Une assurance tous risques chantier ("TRC") étant précisé que cette dernière comportera une police incendie.

La note de couverture émanant de la Compagnie d'assurance de premier rang ayant un établissement situé en France choisie par le Vendeur afférente auxdites polices sera transmise à l'Acquéreur, au plus tard quinze (15) Jours avant la signature de l'Acte de Vente.

Le Promettant s'engage :

- à souscrire ces polices d'assurances auprès d'une Compagnie de premier rang ayant un établissement situé en France au plus tard le jour de la souscription de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier ;
- à transmettre au Bénéficiaire, au plus tard le jour de la Vente , une attestation émanant de ladite Compagnie d'assurance certifiant :

(a) que les primes provisionnelles des assurances DO, CNR et TRC ont bien été versées,

(b) que les polices sont entrées en force et sans réserve.

- à maintenir lesdites polices, à payer les primes dues à première demande, afin d'être en mesure d'en justifier à tout moment, et plus généralement, à préserver ses droits à indemnisation au titre de ces polices d'assurance, notamment en satisfaisant à toutes ses obligations aux termes desdites polices.
- à fournir sous sa seule responsabilité les renseignements nécessaires ladite Compagnie d'assurance, à faire auprès de ladite Compagnie d'assurance les déclarations prévues dans ces polices, tant en cours de travaux et à la réception, à régler directement à l'assureur les primes et ajustements de primes résultant du coût total définitif de construction ainsi que les frais et taxes, y compris les compléments de prime, frais et taxes, afin d'être en mesure de fournir au Bénéficiaire, dans un délai maximum d'un (1) an après la livraison de l'Ensemble Immobilier, l'avenant de mise en place définitif des polices DO, CNR et TRC ;

Par ailleurs, il est ici précisé :

Que l'ensemble des intervenants à la construction est tenu de souscrire une assurance des responsabilités engagées sur la base des articles 1792 et suivants du Code Civil, à l'exception de la garantie de bon fonctionnement et de la garantie du parfait achèvement.

Le Vendeur s'engage à faire connaître à l'Acquéreur au plus tard lors de la livraison de l'Ensemble Immobilier, la liste des entreprises et de leurs fournisseurs éventuels, avec lesquels des marchés auront été passés, avec les références complètes de leurs assurances respectives de responsabilité décennale.

17.1.1 Obligations incombant à l'Acquéreur et au Vendeur eu égard aux assurances construction

(A) La police d'assurance "dommages-ouvrage" souscrite par le Vendeur est également passée pour le compte des propriétaires successifs.

En conséquence, les obligations imposées par la police d'assurance et qui doivent être exécutées postérieurement au transfert de propriété incomberont à l'Acquéreur.

(B) En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792-, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un (1) an de garantie de parfait achèvement prévu par l'article 1792-6 du Code Civil, l'Acquéreur ou ses ayants-droit devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police "dommages-ouvrage" conformément à l'article A.243-1 du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le bref délai imposé par les polices et le Code des Assurances.

D'une manière générale, l'Acquéreur devra observer strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police "dommages-ouvrage".

La méconnaissance de ces obligations entraînera pour l'Acquéreur ou ses ayants-droit la déchéance du droit d'invoquer, vis à vis du Vendeur, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code Civil, pour obtenir réparation des dommages.

(C) En outre, l'Acquéreur sera tenu :

(i) si des travaux sont effectués au titre de la garantie de parfait achèvement, de le notifier à l'assureur, dans les cinq (5) jours suivant celui où l'Acquéreur en aura eu connaissance,

(ii) de déclarer à l'assureur de dommages-ouvrage, tout sinistre relevant de la garantie décennale, dans le bref délai imparti par les polices et le Code des Assurances, sous peine de déchéance de la garantie.

Pour permettre à l'Acquéreur de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le Vendeur lui fournira toutes les indications et justifications nécessaires.

Le Vendeur, qui conserve la qualité de maître d'ouvrage, demeurera tenu :

- (i) de déclarer à l'assurance la réception de l'Immeuble,
- (ii) d'adresser à l'assurance un dossier technique comportant plan et devis descriptif dans le mois de l'achèvement des travaux,
- (iii) de lui notifier le constat d'exécution des travaux effectués au titre de la garantie de parfait achèvement,
- (iv) de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles ce contrat a été établi, et notamment tous travaux modificatifs effectués à sa demande, à la demande de l'Acquéreur ou à celle d'un Locataire,
- (v) et de lui déclarer tout arrêt de travaux.

A ce sujet, le Vendeur s'engage à déclarer les futurs marchés ou achats au fur et à mesure de leur réalisation, afin de se faire justifier à l'époque, des assurances correspondantes.

18 DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R.238-38 du Code du Travail, le Promettant déclare que les Biens, objet des Présentes, seront édifiés dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, le Promettant s'engage en cas de réalisation des Présentes à délivrer au Bénéficiaire, le dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (diuo) visé par l'article L 235-15 du Code du Travail, afférents aux Biens.

Un exemplaire dudit dossier relatif à l'Ensemble Immobilier sera déposé par le Promettant, à ses frais, au rang des minutes du Notaire de l'Acquéreur qui en remettra une copie authentique à l'Acquéreur dans un délai de six mois, à compter de la livraison de l'Ensemble Immobilier.

19 DOCUMENTS A REMETTRE A L'ACQUEREUR

Si la Vente se réalise, le Promettant s'oblige à remettre au Bénéficiaire devenu Acquéreur, sans frais pour celui-ci, les documents ci-après savoir :

19.1 A la livraison des Biens

- les procès verbaux de réception avec les entreprises,
- la liste des entreprises et des différents intervenants à l'acte de construire avec leurs adresses et numéros de téléphone et de télécopie,
- les imprimés nécessaires à la souscription de la déclaration de cette construction nouvelle auprès du Centre des Impôts fonciers,
- le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage provisoire dans son état d'avancement à cette date,
- La copie de la déclaration attestant l'achèvement partiel et la conformité des travaux au permis délivré conformément à l'article L462-1 du code de l'urbanisme
- L'ensemble des jeux de clés étiquetés des parties privatives vendues en pleine propriété.
- les conditions générales et particulières des contrats d'assurance sus-énoncés.

19.2 Dans les deux mois de la livraison des Biens

- le dossier des ouvrages exécutés, comportant :
- le rapport du bureau de contrôle, avec ou sans réserves dans son état d'avancement à cette date,
- les notices techniques détaillant de façon précise la liste des matériaux mis en œuvre
- les plans et documents de récolement de travaux exécutés par le Vendeur

les plans devront être fournis sur support papier et de façon facultative sur CD ROM informatique en utilisant le système informatique AUTOCAD, pour les plans architecte.

19.3 Dans les quatre mois de la livraison des Biens

les procès verbaux de levée de réserves avec les entreprises,

19.4 Dans les six mois de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier et à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, et à défaut de réponse de l'autorité compétente, à l'expiration d'un délai de 15 Jours à compter de la requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au Préfet

- le rapport final du bureau de contrôle, sans réserves,
- Attestation de non contestation de la conformité (ou, à défaut de réponse, lettre transmise au préfet et accusé de réception),
- Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO)

19.5 Dans le délai d'un an de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier

- le certificat d'acquit de la prime définitive de l'assurance de dommages à l'ouvrage émanant de la compagnie d'assurance elle-même,

20 DISPOSITIONS DIVERSES

20.1 Loi du 13 juillet 1979 - articles L 312-1 et suivants du code de la consommation

Le Bénéficiaire étant une personne morale, les dispositions protectrices de l'acquéreur résultant des articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation ne sont pas applicables aux Présentes.

20.2 Absence de faculté de rétractation

Le Bénéficiaire étant une personne morale, il n'y a pas eu lieu de purger le délai de réflexion/rétractation institué par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

20.3 Notifications

Sauf s'il est expressément prévu autrement, toute notification à effectuer en vertu de l'Acte de Vente devra être faite par télécopie ou par courrier électronique, l'un comme l'autre devant être confirmée soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

20.4 Litiges

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution des Présentes, les Tribunaux de Bordeaux seront seuls compétents.

20.5 Déclarations des Parties

Le Promettant et le Bénéficiaire confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs.

20.6 Frais

Tous les frais des Présentes et de leurs suites seront à la charge du Bénéficiaire, qui s'y oblige.

LISTE DES ANNEXES (en cours)

N°	Intitulé
----	----------

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	

TABLE DES MATIERES

1.	IDENTIFICATION DES PARTIES	1
1.1	Le Promettant	1
1.2	Le Bénéficiaire	2
1.3	Déclarations des Parties sur leur capacité	2
1.4	Election de domicile	2
2.	DEFINITIONS	2
3.	EXPOSE	5
3.2	Etat des risques naturels et technologiques - Réglementation générale	5
3.3	Projet du Promettant - Autorisations administratives	6
3.3.1	Projet du Promettant	6
3.3.2	Autorisations administratives	7
3.4	Projet du Bénéficiaire	7
4.	PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT	8
5.	DESIGNATION DE L'IMMEUBLE FAISANT L'OBJET DE LA PROMESSE	8
5.1	Désignation de l'assiette foncière	8
5.1.1	Désignation du terrain d'assiette	8
5.1.2	Délimitation du terrain	9
5.2	Etat Descriptif de Division en volumes	9
5.3	Etat descriptif de division et Règlement de Copropriété	9
5.4	Désignation des constructions projetées	10
5.5	Désignation de l'Immeuble objet des Présentes	10
6.	CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES – PLANS	10
6.1	Surfaces	11
6.1.1	Définition de la surface utile	11
6.1.2	Surface utile de l'Immeuble	11
6.2	Classement de l'Ensemble Immobilier	11
6.3	Plans - Descriptif	11
6.3.1	Plans	11
6.3.2	Descriptif	12
6.4	Cahier des performances énergétiques	12
6.5	Cahier des charges de performances acoustiques	12

7.	PROPRIETE – JOUISSANCE	13
7.1	Propriété	13
7.2	Jouissance	13
8.	PRIX	13
8.1	Montant	13
8.2	Exigibilité du Prix	14
8.2.1	Partie du Prix payable comptant :	14
8.2.2	Partie du prix payable à terme :	14
8.3	Modalités de paiement du Prix	15
8.3.1	Intérêts et pénalités de retard	16
8.3.2	Clause résolutoire	17
8.4	Désistement de privilège de Vendeur et de l'action résolutoire	17
9.	CONDITIONS suspensives	17
9.1	Principe	18
9.2	Enoncé des conditions suspensives	18
9.2.1	Acquisition du terrain d'assiette	18
9.2.2	Origine de propriété incommutable sur une période trentenaire	18
9.2.3	Absence de servitudes conventionnelles	18
9.2.4	Droit de préemption éventuellement applicable.	18
9.2.5	Situation hypothécaire	19
9.2.6	Garantie financière d'achèvement	19
9.2.7	Assurances construction	19
9.2.8	Remise de documents	19
9.3	Délai de réalisation des conditions suspensives et prorogation	20
9.3.1	Délai de réalisation	20
9.3.2	Prorogation	20
9.4	Notification de la réalisation des conditions suspensives	20
10.	REITERATION DES PRESENTES - INDEMNITE	20
10.1	Défaillance du Bénéficiaire	20
10.2	Défaillance du Promettant	21
11.	CHARGES ET CONDITIONS	21
12.	CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE INHERENTES à LA POURSUITE ET L'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION	22
12.1	Obligation d'achèvement	22
12.2	Déclaration de conformité et absence de contestation	22
12.3	Date d'achèvement des Biens	23
12.3.1	Date d'achèvement	23
12.3.2	Causes légitimes de suspension	23
12.4	Définition de l'achèvement	25
12.5	Garantie financière d'achèvement	25
12.6	Indemnités de retard	25
12.7	Tolérances quant à la SU	26
12.8	Substitution de matériaux, matériels ou fournitures	27
12.9	Pouvoirs du Vendeur pour l'exécution des travaux	27
12.9.1	Conservation de la qualité de Maître d'Ouvrage	27
12.9.2	Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction de l'Ensemble Immobilier et sa mise en état d'habitabilité	27
12.10	Travaux modificatifs ou complémentaires à la demande de l'Acquéreur	28
13.	opérations préalables de livraison ("OPL") : Visites préalables à la constatation de l'achèvement	29
14.	CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT VALANT LIVRAISON – RESERVES	30
14.1	Constatation de l'achèvement de l'Immeuble – Prise de possession	30
14.2	Reserves	31
14.3	Expertise	31
15.	DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA LIVRAISON – GARANTIES DE LA CHOSE VENDUE	33
15.1	Vérification de la conformité apparente	33
15.2	Garantie des vices apparents	33
15.3	Garantie des vices cachés	34
15.4	Garantie du parfait achèvement de l'ouvrage	36
15.5	Garantie de la solidité du bâtiment et des éléments d'équipement le rendant impropre à sa destination (garantie décennale)	36

15.6	Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement (garantie biennale)	
	36	
15.7	Point de départ des garanties sus-visées	36
16.	Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la Vente	37
17.	Assurances	37
17.1	Assurances de construction	37
17.1.1	Obligations incombant à l'Acquéreur et au Vendeur eu égard aux assurances construction	38
18.	Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage	39
19.	DOCUMENTS A REMETTRE a l'ACQUEREUR	39
19.1	A la livraison des Biens	39
19.2	Dans les deux mois de la livraison des Biens	40
19.3	Dans les quatre mois de la livraison des Biens	40
19.4	Dans les six mois de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier et à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, et à défaut de réponse de l'autorité compétente, à l'expiration d'un délai de 15 Jours à compter de la requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au Préfet	40
19.5	Dans le délai d'un an de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier	40
20.	Dispositions diverses	40
20.1	Loi du 13 juillet 1979 - articles l 312-1 et suivants du code de la consommation	40
20.2	Absence de faculté de rétractation	40
20.3	Notifications	40
20.4	Litiges	41
20.5	Déclarations des Parties	41
20.6	Frais	41

DONT ACTE

Comprenant :	Paraphes
Nombre de :	
- pages de l'acte :	
- renvoi approuvé :	
- barre tirée dans des blancs :	
- ligne entière rayée :	
- chiffre rayé nul :	
- mot nul :	

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

Les Parties à l'Acte ont été reçues et leur signature a été recueillie par Madame Carole GROSCAUX, clerc de la Société Civile Professionnelle ci-dessus visée, assermenté et habilité à cet effet.

Et lecture faite, les Parties, le clerc assermenté et habilité, et le notaire, ont signé.

Les Parties reconnaissent que les paraphes et signatures par elles apposées sur les documents ci-annexés émanent bien d'elles, voulant que, de ce fait, ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de l'Acte de Vente.

Promettant	
Bénéficiaire	
Le clerc habilité	
Le notaire	

