

103098801  
STA/PP/

**CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR  
D'ACHEVEMENT**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La **COMMUNE DE CORBAS**, personne morale de droit public située sur le territoire de la Métropole de LYON, identifiée au SIREN sous le numéro 216902734.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

**D'UNE PART**

Monsieur Maxence **THUAUD**, Médecin généraliste , demeurant à SAINT-PRIEST (69800) 62 rue de la Croix Rousse .

Né à LYON 8ÈME ARRONDISSEMENT (69008) le 26 décembre 1990.

Célibataire.

Ayant conclu avec Mademoiselle Mélodie MOSCA un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 19 août 2015, enregistré à la mairie de LYON le 27 novembre 2015.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Kevin David Jeremy **MIGLIORE**, médecin, demeurant à TERNAY (69360) 53 Bis route de Sérézin.

Né à VENISSIEUX (69200) le 13 novembre 1990.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Camille un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le , enregistré à la mairie de le .

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le "**RESERVATAIRE**"

**Les réservataires déclarent réaliser cette acquisition dans des proportions qui seront déterminées au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement réitérant les présentes.**

**D'AUTRE PART**

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

**En ce qui concerne le RESERVANT :**

- La COMMUNE DE CORBAS est représentée à l'acte par Monsieur Alain **VIOLLET**, en sa qualité de Maire,

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 25 mai 2023 télétransmise à la Préfecture du Rhône le , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

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

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-0 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans que le requérant ait fait l'objet d'une notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte de

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date des 14 Avril 2022 et 10 novembre 2022 dont une ampliation est annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

#### En ce qui concerne le RESERVATAIRE :

- Monsieur Maxence THUAUD est présent à l'acte.
- Monsieur Kévin MIGLIORE est présent à l'acte.

### EXPOSE

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

#### A –PROPRIETE DU RESERVANT

La **COMMUNE DE CORBAS, RESERVANT** aux présentes, est propriétaire d'un tènement immobilier situé à CORBAS (69960), 82 Rue Centrale

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BZ	358	78 Rue Centrale	00 ha 06 a 28 ca

Une copie d'un extrait du plan cadastral figurant ladite parcelle est annexée.

#### RAPPEL DE LA DIVISION CADASTRALE

La parcelle cadastrée section BZ n°358 est issue de la division de la parcelle cadastrée section BZ n°346 suivant le plan de division établi par le Cabinet AEDIFIA, Géomètres Experts à SAINT PRIEST, 41 Rue Camille Desmoulins en date du 22 Juillet 2022, qui demeure ci-après annexé.

#### B – Programme de construction projeté par le RESERVANT :

Sur le terrain d'assiette sus-défini, le **RESERVANT** est en train de réaliser des aménagements pour créer une maison médicale en R+1 élevée sur un niveau de sous-sol contenant des locaux techniques ainsi que des emplacements de stationnement.

#### C – Autorisations Administratives :

##### Permis de construire

**Le réservant** a déposé une demande de permis de construire sur le terrain ci-dessus désigné, conforme aux plans et à la notice descriptive ci-après annexés, auprès de la mairie de CORBAS en date du 3 décembre 2020.

Une copie du dossier de demande de permis de construire demeure annexée aux présentes.

L'arrêté de permis de construire a été délivré sous le numéro PC 069 273 20 00039, suivant arrêté de la mairie de CORBAS en date du 9 mars 2021 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Le **Réservant** déclare que ce permis de construire a bien été demandé et obtenu en respectant les droits des tiers, les obligations résultant de tous contrats et conventions et la réglementation en vigueur.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il a été constaté aux termes :

- d'un procès-verbal de constat établi par le Chef de service en date du 15 avril 2021.

- d'un procès-verbal de constat établi par le Chef de service en date du 17 Mai 2021

Une copie de ces constats demeure annexée aux présentes.

Ledit **Permis de Construire** a été affiché en mairie ainsi déclaré par le **Réservant**.

**Certificat de non retrait à l'encontre du permis de construire initial :**

Le **Réservant** déclare qu'il n'a reçu aucune notification de retrait à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme qui avait été en son temps accordée à la Commune de CORBAS, et ainsi qu'il en est justifié par l'attestation délivrée par ladite Commune, en date du 3 janvier 2023.

Une copie de ladite pièce demeure annexée à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Sandra TAMBORINI, Notaire soussigné, susvisé.

**Certificat de non recours à l'encontre du permis de construire initial :**

Aux termes d'une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de LYON, en date du 13 janvier 2023, il a été mentionné que le permis de construire dont il s'agit n'a fait l'objet d'aucun recours.

Une copie desdites pièces demeure annexée aux présentes.

**Maîtrise foncière**

► Le **Réservant** est propriétaire des Biens objets des présentes par suite de l'acquisition qu'il en a faite auprès de :

1/ Madame Marie Louise **PAGAN**, Née à SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON (69360), le 5 janvier 1937, Veuve de Monsieur Antoine Auguste **CHOMER** et non remariée.

2/ Madame Denise Hélène **CHOMER**, épouse de Monsieur Maurice Daniel **BUTIN**, Née à SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON (69360) le 22 janvier 1958.

3/ Madame Martine **CHOMER**, Née à SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON (69360) le 2 septembre 1960, Célibataire.

4/ Madame Chantal **CHOMER**, épouse de Monsieur Jean-Pierre Marie Alexandre **CAIMI**, Née à SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON (69360) le 15 juin 1966.

5/ Monsieur Guy Michel **CHOMER**, époux de Madame Vanessa Virginie **FOURMAUX**, Né à SAINT-PRIEST (69800) le 24 janvier 1970.

Moyennant un prix de vente payé selon les règles de la comptabilité publique.

Suivant acte reçu par Maître Sandra TAMBORINI, notaire à SAINT PRIEST, en date du 27 novembre 2018, publié au service de la publicité foncière de LYON 3 le 19 décembre 2018, volume 2018P numéro 16547.

**D – Statut juridique de l'ensemble immobilier:**

L'ensemble immobilier à édifier a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Sandra TAMBORINI, notaire à SAINT-PRIEST, le 27 janvier 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Sandra TAMBORINI, notaire à SAINT-PRIEST, le 27 janvier 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3.

Un acte rectificatif a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Sandra TAMBORINI, Notaire à SAINT-PRIEST, en date du 25 avril 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3<sup>ème</sup>.

Les parties déclarent que l'ensemble immobilier a été conclu en fonction des besoins propres du **RESERVATAIRE**.

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

**LE RESERVATAIRE** a manifesté au **RESERVANT** son souhait de devenir propriétaire de l'ensemble immobilier sus-désigné, et, par suite, a demandé au **RESERVANT** de lui offrir la vente par préférence à tout autre candidat acquéreur.

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** s'oblige sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vis-à-vis du **RESERVATAIRE**, à lui réserver et à lui offrir de lui vendre, par préférence à tout autre, les Biens, objet des présentes, envisagés dans leur état futur d'achèvement, ce que le **RESERVATAIRE** accepte, sous la même réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-après stipulées, le tout, sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1 à L 261-22 et R 261-1 à R 261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### DESIGNATION

#### A CORBAS (RHÔNE) 69960 2 Rue de la République

L'ensemble immobilier comprendra à son achèvement un bâtiment unique composé de onze (11) locaux professionnels au rez-de-chaussée et premier étage et vingt et un (21) emplacements de stationnement en sous-sol.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BZ	358	78 RUE CENTRALE	00 ha 06 a 28 ca

Dans le VOLUME numéro 2 dont la description est la suivante :

#### **Maison médicale**

Ce volume est constitué des parties 2a, 2b et 2c, couleur jaune des plans et coupe ci-annexés.

2a (niveau sous-sol-1 et tréfonds) : sous-sol du bâtiment, rampe d'accès aux garages, et tréfonds général.

Délimité par les sommets 100, 105 à 111 et 116.

Superficie : 628 m<sup>2</sup>,

s'exerçant au-dessous de la cote 210,06 (dessus de la protection d'étanchéité de la dalle supérieure du sous-sol)

2b (niveau rez-de-chaussée) : maison médicale et jardin.

Délimité par les sommets 101 à 104, 112 à 115, 106 à 111.

Superficie : 509 m<sup>2</sup>,

s'exerçant de la cote 210,06 (dessus de la protection d'étanchéité de la dalle supérieure du sous-sol) à la cote 213,12 (dessous de l'habillage de la retombée de poutre du parvis couvert).

2c (niveau R+1 et élévation) : maison médicale.

Délimité par les sommets 101 à 111.

Superficie : 523 m<sup>2</sup>,

s'exerçant au-dessus de la cote 213,12 (dessous de l'habillage de la retombée de poutre du parvis couvert).

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### Les lots de copropriété suivants :

##### Lot numéro huit (8) :

au premier-étage du bâtiment,

avec accès troisième porte à gauche depuis la partie commune spéciale aux lots 7 à 10.

Soit un local professionnel.

Et les quatre cent quarante et un /dix millièmes (414 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9) :**

au premier-étage du bâtiment,  
avec accès deuxième porte à gauche depuis la partie commune spéciale aux lots 7 à 10.

Soit un local professionnel.

Et les trois cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (383 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-cinq (25) :**

huitième emplacement à gauche depuis la rampe d'accès.

Soit un stationnement portant le numéro 14 au plan DCE, comprenant :  
un emplacement de stationnement.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-six (26) :**

au premier sous-sol,  
septième emplacement à gauche depuis la rampe d'accès.

Soit un stationnement portant le numéro 13 au plan DCE, comprenant :  
un emplacement de stationnement.

Et les soixante-quinze /dix millièmes (75 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**ACCES AUX BIENS**

Les accès aux **Biens** se font :

- . à titre principal directement depuis le domaine public via la Rue Centrale
- . et pour permettre l'accès au Biens Vendus, via la parcelle cadastrée section BZ numéro 348, propriété de la Commune de CORBAS, dans l'attente de la rétrocession de cette parcelle par le RESERVANT au profit de la Métropole de LYON.

**DESTINATION DES BIENS VENDUS - VENTE HORS SECTEUR PROTEGE**

La destination et l'usage des biens vendus dans le règlement de copropriété sont limitées aux professions de santé définies par le code de santé publique article L4001-1 à L 4444-3 soit les médecins dont les sages-femmes, les chirurgiens-dentistes, les pharmaciens, les physiciens médicaux, les infirmiers, les aides-soignants, les auxiliaires de puériculture, les manipulateurs en radiologie, les masseurs kinésithérapeutes, les podologues et pédicures, les ergothérapeutes psychomotriciens, les orthophonistes et orthoptistes, les opticiens et audioprothésistes, les diététiciens, les ambulanciers, les assistants dentaires ; mais également les personnes autorisées à faire usage du titre d'ostéopathe et les personnes autorisées à faire usage du titre de psychothérapeute (décret 2010-534 du 20 mai 2010 relatif à l'usage du titre de psychothérapeute).

Par suite, le présent contrat se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

**ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le **BIEN** soit à usage d'habitation et le **RESERVATAIRE** non-professionnel de l'immobilier, par suite le **RESERVATAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

**DELAJ DE LIVRAISON**

La livraison du bâtiment tel que décrit ci-dessus est fixée **au plus tard le 19 SEPTEMBRE 2023**, sauf cas de force majeure.

Seront considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison les évènements suivants :

\* Les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier).

\* Les intempéries et phénomènes climatiques prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des Voies et Réseaux Divers selon la réglementation des chantiers du bâtiment, et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier.

\* Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Réservant.

\* Les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations, crise sanitaire.

\* retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources,

\* Evènements sanitaires.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, telle que définie ci-dessus, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle ou ralenti la poursuite des travaux, étant précisé que c'est à la société **RESERVANT** de rapporter la preuve tangible et sérieuse de la survenance de ces évènements et d'en avertir sans délai le **RESERVATAIRE**.

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Le Réservant s'oblige à poursuivre la construction de l'Immeuble et des biens vendus et à les achever dans le délai fixé aux présentes et conformément aux règles de l'Art et aux énonciations du présent acte et aux plans et notice descriptive ci-annexés.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence.

Cependant, le **RESERVANT** se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, Ces modifications devant avoir été valisées par le **RESERVATAIRE** au préalable. **Etant ici rappelé que demeure ci-après annexée une notice descriptive reprenant les prestations spécifiques au bien objet des présentes.**

### PRIX DE VENTE ET MODALITES DE PAIEMENT

Le présent contrat de réservation est consenti et accepté moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable (sauf variation du taux de TVA ci-après stipulé Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (174 477,72 EUR) s'appliquant :

- au prix hors taxe de : CENT QUARANTE-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET DIX CENTIMES (145 398,10 EUR)

- à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : VINGT-NEUF MILLE SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE-DEUX CENTIMES (29 079,62 EUR)

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

Le prix de vente se répartit entre les lots objets des présentes comme suit, savoir :

Lot numéro 8 : +++ euros TTC

Lot numéro 9 : +++ euros TTC

Lot numéro 25 : +++ euros TTC

Lot numéro 26 : +++ euros TTC

Envoyé en préfecture le 05/06/2023

Reçu en préfecture le 05/06/2023

Publié le

ID : 069-216902734-20230525-VILLE\_2023DL056-DE



Ce prix comprend notamment :

- l'ensemble des impôts, taxes, participations et redevances liées à l'opération de construction mis à la charge du **RESERVANT**, qui ont un fait générateur antérieur à la constatation de cet achèvement, notamment les taxes d'urbanisme dues au titre des articles L.332-6 et L.332-6-1 du Code de l'urbanisme ;
- le coût des raccordements aux fluides, canalisations et réseaux publics et de l'aménagement des accès à l'ensemble immobilier, en ce compris tous impôts, taxes, droits et frais et, plus généralement, la totalité des sommes à payer à l'ensemble des concessionnaires pour le raccordement de l'ensemble immobilier ;
- Les aménagements de bureaux (cloisonnement, câblage .....),
- tous impôts, taxes, droits et frais de branchement et d'alimentation en eau, énergie, téléphone en cours de chantier ;
- le coût des assurances construction mentionnées ci-après

Ce prix **ne comprend pas** le coût :

- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière, qui peuvent être évalués sauf à parfaire ou à diminuer à la somme de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR)**
- s'il y a lieu des frais d'emprunt du **RESERVATAIRE** avec ses annexes
- des travaux personnels décidés par le **RESERVATAIRE** en dehors du descriptif des ouvrages et prestations

Variation du taux de TVA :

Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de variation du taux de la TVA rendu applicable au présent contrat par la loi ou la réglementation, le prix sera modifié en conséquence, de sorte que le **RESERVATAIRE** devenu acquéreur, assumera la charge d'une hausse de la TVA ou bénéficiera le cas échéant d'une baisse de la TVA, seul le prix hors taxe restant inchangé.

Si une modification du taux de TVA devait intervenir postérieurement à la présente vente, le nouveau taux serait applicable au prix de la présente vente, pour les échéances non appelées lors de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux.

### **PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de la présente vente, soit la somme de **CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (174 477,72 EUR)** sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

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

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (174 477,72 EUR) sont les suivants :

- 5 % à la signature du contrat de réservation, soit la somme de HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES

ci 8 723,88 EUR

- 90 % à la signature de l'acte authentique d'acquisition, soit la somme de CENT CINQUANTE-SEPT MILLE VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES

ci 157 029,96 EUR

- 5 % à la livraison, soit la somme de HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES

**TOTAL** égal au prix de la vente soit CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES

**Ci 174 477,72 EUR**

### **MODALITES DU PAIEMENT DU PRIX**

Pour l'application des dispositions ci-dessus concernant le paiement du prix, il est convenu :

- Que l'achèvement des travaux ci-dessus sera justifié par l'attestation correspondante du Maître d'œuvre et selon la procédure décrite au paragraphe ci-dessus « Constatation de l'achèvement des ouvrages – prise de possession ».

- Que toute somme formant partie du prix ou de ses accessoires qui ne serait pas payée à son exacte échéance, serait de plein droit et huit jours après une lettre recommandée avec accusé de réception, passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant pris dans son entier et le versement d'une telle indemnité ne pouvant être considéré comme valant accord de délai de règlement de la part du **RESERVANT**.

Ces dispositions s'appliqueraient le cas échéant au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'acquéreur comme il sera dit ci-après. Les sommes dues en principal et s'il y a lieu en intérêts seront payables directement au **RESERVANT**.

Tout paiement fait différemment n'étant pas libératoire.

- En outre, à défaut de paiement par le **RESERVATAIRE** à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la présente vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après un commandement de payer resté infructueux, délivré par Huissier, au domicile qui sera ci-après élu et contenant intention de se prévaloir de la présente clause.

En cas de mise en vente forcée, le **RESERVANT** aura droit à une indemnité forfaitaire de 10 % du prix de la vente, hors taxe.

Le **RESERVANT** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, au **RESERVATAIRE** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions du prix jusqu'à la mise hors d'air devra être payée dans les VINGT (20) jours de la notification correspondante entre les mains du **RESERVANT**.

La fraction du prix relative à la livraison sera payable le jour de la constatation de la livraison.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'œuvre du chantier certifiant que l'état d'avancement correspondant à l'échéance a été exactement atteint et que tous les travaux y relatifs ont été exécutés conformément aux spécifications du descriptif technique détaillé.

### **RESERVE D'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE**

Lors de la régularisation de l'acte authentique de vente, à la garantie du paiement du solde du prix de la vente et de tous frais et accessoires, le **RESERVANT** fera réserve expresse à son profit de l'hypothèque légale spéciale du vendeur indépendamment de l'action résolutoire qu'il entendra également se réserver.

Pour permettre la mise en place du prêt éventuellement contracté par l'acquéreur, le promettant réservant :

- S'engage à céder le premier rang hypothécaire dont il bénéficie au profit de tout prêteur, à concurrence de la somme prêtée par ce dernier en principal, intérêts, frais et accessoires utilisés au paiement du prix de la présente vente.

- Renonce à exercer l'action résolutoire à défaut d'accord du prêteur tant que ce dernier ne sera pas complètement désintéressé.

- S'engage d'ores et déjà à réitérer cette cession au profit du **RESERVATAIRE** dans tout acte de prêt que celui-ci serait amené à régulariser en vue du financement du prix d'acquisition résultant des présentes.

Cette cession d'antériorité s'appliquera également au créancier privilégié de la loi du 13 Juillet 1930 d'incendie.

Toutefois, ce consentement à antériorité ne sera valable que :

\* dans la mesure où aucune autre inscription quelconque ne sera venue s'intercaler entre celle prise au profit du **RESERVANT** et celle prise au profit du prêteur de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur sus nommé.

\* et dans la mesure où le montant du prêt aura bien été employé au paiement du prix de la présente vente.

### **AVIS DES DOMAINES**

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 14 Avril 2022 complété par un avis du 10 novembre 2022 dont une ampliation est annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

### **DISPOSITIF « ANTI-SPECULATIF »**

Au regard du prix de vente convenu entre les parties inférieur à l'avis des domaines ci-dessus visé, le **RESERVANT** entend s'assurer que la réalisation de la présente opération ne suscite pas de comportements spéculatifs contraires à la mission d'intérêt général qu'il poursuit.

En conséquence, le **RESERVANT** et LE **RESERVATAIRE** ont arrêté les conventions suivantes, qui sont essentielles et déterminantes de leur consentement et présentent un caractère irrévocable, conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil.

**LE RESERVATAIRE** déclare accepter expressément le caractère légitime de l'objectif poursuivi par le **RESERVANT**.

Les parties déclarent que les biens objet des présentes aurait été vendu moyennant un prix supérieur de **CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (155,00 EUR) HORS TAXE / mètre carré de surface utile** si la réalisation de l'ensemble immobilier ne s'était pas inscrite dans la mission de la réalisation d'une opération d'intérêt général par le **RESERVANT**.

Le **RESERVANT** déclare que le prix de 3.100,00 €/mètre carré de surface utile, correspond à la valeur vénale du local, en état du marché, ce que reconnaît LE **RESERVATAIRE**.

En conséquence, LE **RESERVATAIRE** reconnaît qu'il bénéficie d'une réduction de prix correspondant à **CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (155,00 EUR) HORS TAXE /mètre carré de surface utile** correspondant à la différence entre le prix ci-dessus stipulé (basé sur 2.945,00 € le mètre carré de surface utile) et la valeur vénale du local (basé sur 3.100,00 € le mètre carré de surface utile)

Aussi les parties conviennent que, dans l'hypothèse où LE **RESERVATAIRE** contreviendrait aux obligations qui lui sont imposées ci-après, il serait redevable envers le **RESERVANT** de la somme forfaitaire correspondant à **CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (155,00 EUR) HORS TAXE par mètre carré de surface utile**, dans les conditions ci-après définies. Afin de garantir le paiement de cette somme, un privilège de vendeur sera inscrit par le Notaire soussigné conformément aux dispositions de l'article 2374-1 du code civil.

### **REVENTE DES BIENS A L'INTERIEUR DU DELAI DE HUIT ANS A COMPTER DE L'ACTE DE VENTE**

**LE RESERVATAIRE** reconnaît avoir été informé par le **RESERVANT** qu'en cas de revente des biens acquis à l'intérieur du délais de HUIT (8) ans à compter de la date de la signature de l'acte de vente, il sera irrévocablement redevable à l'égard du **RESERVANT** de la somme forfaitaire correspondant à **CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (155,00 EUR) HORS TAXE/mètre carré de surface utile**, correspondant à la différence entre le prix stipulé aux présentes et la valeur vénale des biens définie conformément à l'avis des domaines.

Ce paiement ne sera toutefois pas exigé par le **RESERVANT** dans le cas d'une vente réalisée par suite de la survenance de l'un des événements exceptionnels à caractère familial ou professionnel ci-après énoncés.

### **EVENEMENTS EXCEPTIONNELS A CARACTERE FAMILIAL OU PROFESSIONNEL**

La somme ci-dessus stipulée à titre de complément de prix de 155 €/mètre carré de surface utile, ne sera pas due par LE **RESERVATAIRE** dans les cas suivants, dûment justifiés :

#### **Décès de l'Acquéreur :**

En cas de décès de l'un des **ACQUEREURS**.

En cas d'achat par l'intermédiaire d'une société, en cas de décès de l'un des associés, professionnels de santé.

#### **Incapacité ou invalidité permanente :**

En cas d'incapacité ou d'invalidité permanente reconnue par l'organisme de contrôle agréé par la sécurité sociale supérieure à 80% de l'un des **ACQUEREURS**.

En cas d'achat par l'intermédiaire d'une société, en cas de d'incapacité ou d'invalidité permanente reconnue par l'organisme de contrôle agréé par la sécurité sociale supérieure à 80% de l'un des associés, professionnels de santé.

### **FAIT GENERATEUR DE L'EVENEMENT EXCEPTIONNEL**

#### **Décès de l'Acquéreur :**

Le fait générateur est le décès de l'acquéreur ou du coacquéreur, justifié au moyen d'un certificat de décès délivré par l'autorité compétente.

#### **Incapacité ou invalidité permanente :**

Le fait générateur est constitué à la date de délivrance du certificat d'incapacité ou d'invalidité par les services de Sécurité sociale.

### **CONDITIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PAIEMENT DU COMPLEMENT DU PRIX FORFAITAIRE**

En cas de revente des biens objets des présentes dans le délai de huit années à compter de l'acte de vente, **LE RESERVATAIRE** devra communiquer au **RESERVANT** un mois au moins avant la signature de la vente par acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant :

- les conditions, charges, modalités et prix auxquels il aura traité ainsi que les coordonnées du notaire chargé de recevoir l'acte de vente
- et, dans le cas de survenance de l'un des événements exceptionnels ci-dessus visés, tout justificatif appuyant sa demande.

Cette lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de la présente convention, faute de quoi le délai ci-après ne courra pas.

Le **RESERVANT** disposera d'un délai de 30 jours à compter de la réception de ladite lettre pour émettre sa position et faire connaître, également par lettre recommandée avec AR, au **RESERVATAIRE** cédant et au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente, selon le cas :

Soit son accord pour prendre en compte le caractère exceptionnel invoqué par LE **RESERVATAIRE**,

Soit l'exigibilité de la somme correspondant à **CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (155,00 EUR) HORS TAXE /mètre carré de surface utile**, laquelle devra être prélevée sur le prix de la vente par le notaire rédacteur afin d'être adressée au **RESERVANT** le jour de la signature de l'acte de vente. Mandat irrévocable sera donné au Notaire afin d'effectuer ce prélèvement.

L'acte de vente relatera :

- soit l'accord du **RESERVANT** pour prendre en compte le caractère exceptionnel invoqué par **LE RESERVATAIRE**,
- soit l'exigibilité du complément de prix.

**ACOMPTE SUR FR**

Le **RESERVATAIRE** s'engage à verser dans les dix (10) jours des présentes entre les mains de l'Office Notarial de SAINT-PRIEST, la somme de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 €)**.

Cette somme viendra en compte sur les frais d'acquisition.

En cas de non réitération des présentes, elle permettra le paiement des frais et émoluments des présentes et l'obtention des pièces.

**DEPOT DE GARANTIE**

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le **RESERVANT**, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du **RESERVATAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de **HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (8 723,88 euros) correspondant à 5 % du prix de vente.** Cette somme sera versée par le RESERVATAIRE dans les 10 jours des présentes en la comptabilité de Maître Sandra TAMBORINI, Notaire à SAINT-PRIEST (Rhône).

Ces fonds sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Le sort de cette somme sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement et sans délai au **RESERVATAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessous énoncées, et auxquelles le **RESERVATAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera également restituée sans délai au **RESERVATAIRE** dans les cas de défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêt ci-après visé, c'est-à-dire si le prêt que le **RESERVATAIRE** a pu déclarer ci-dessus vouloir solliciter ne lui était pas accordé aux conditions de montant, de durée et de charge de remboursement ci-après définis, mais à la condition expresse que le **RESERVATAIRE** justifie d'avoir sollicité le financement qui lui est nécessaire et s'être vu opposer un refus par, au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Pour pouvoir prétendre, à cette restitution, le **RESERVATAIRE** devra produire la réponse par simple lettre de chacun des organismes sollicités par lui, l'informant du refus du ou de l'un de ce prêt.

Le dépositaire devra alors restituer la somme dans un délai de 5 jours.

d) Elle sera versée au **RESERVANT**, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **RESERVATAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

**Maître TAMBORINI est constitué séquestre de la somme de HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (8 723,88 euros) dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.**

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - **RESERVANT** ou **RESERVATAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1980 du Code de procédure civile, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu ci-dessus en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire que par l'accord des parties ou en restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

Le séquestre susnommé déclare accepter expressément la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

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

Conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du Code de la construction et de l'habitation, la teneur des articles R 261-28 à R 261-31 dudit Code est reproduite ci-dessous :

**ARTICLE R 261-28 :**

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

**ARTICLE R 261-29 :**

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

**ARTICLE R 261-30 :**

*Le RESERVANT doit notifier au RESERVATAIRE le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.*

**ARTICLE R 261-31 :**

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

*a) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du Réservant dans le délai prévu au contrat préliminaire.*

*b) si le prix de vente excède de plus de 5 pour cent (5%) le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité.*

*c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 pour cent aux prévisions dudit contrat.*

*d) si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé.*

*e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 pour cent.*

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

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

**ARTICLE R 261.15**



3° Des surfaces de plancher d'une hauteur de 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées pour les véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Cette tolérance ne sera admise que si elle est sans incidence sur l'esthétique et l'utilisation des locaux. En ce qui concerne les matériaux, matériels ou autres fournitures, ils pourront être remplacés par un autre au moins équivalent ou s'y rapportant en cas de force majeure

- en cas de réglementation administrative contraignante ou visant à interdire l'utilisation ou la production du produit en question,
- en cas de liquidation judiciaire de l'entreprise chargée de produire ou de distribuer le produit en question,
- Et, en cas de survenance d'impératifs techniques ou de faits susceptibles de contrarier la bonne marche du chantier.

Le tout à charge de prévenir préalablement le **RESERVATAIRE** et de lui fournir tous justificatifs du fait générateur et toutes garanties de qualité au moins équivalente des matériaux, matériels ou autres fournitures de remplacement.

#### **B- CONDITIONS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX**

Le Réserveur s'oblige à poursuivre la construction de l'Immeuble et des biens vendus et à les achever dans le délai fixé aux présentes et conformément aux règles de l'Art et aux énonciations du présent acte et aux plans et notice descriptive ci-annexés.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence.

Cependant, le **RESERVANT** se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, Ces modifications devant avoir été valisées par le **RESERVATAIRE** au préalable.

En cas de refus du **Réservataire** sur la proposition faite par le **Réservant**, les Parties étudieront ensemble, les options techniques disponibles pour parvenir au remplacement souhaité, dans un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de la date du refus exprès et écrit du **Réservataire** sur le premier choix proposé.

A défaut d'accord entre les Parties, il sera fait appel à un expert, nommé d'un commun accord, qui décidera, en premier et dernier ressort, du choix du matériau, matériel ou équipement de remplacement, dans un nouveau délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter du terme du délai ci-dessus.

**Etant ici précisé qu'il demeure ci-après annexée la notice descriptive reprenant les prestations spécifiques au bien objet des présentes.**

#### **QUALITÉS ET POUVOIRS CONFÉRÉS AU RESERVANT QUI SERA DEVENU VENDEUR**

En contrepartie des obligations du **RESERVANT** et, afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il sera convenu, aux termes de la vente, ce qui suit :

a) – Conservation par le **RESERVANT** de la qualité

Le Réservant conservera malgré la vente la qualité architectes, entrepreneurs, autres techniciens et hommes de l'art et vis-à-vis de toutes administrations ou services concernés et, d'une manière générale, vis-à-vis des tiers jusqu'à la justification de la non opposition à la déclaration de conformité.

En conséquence, le Réservant aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le Réservant s'interdira toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et à la notice descriptive qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit du Réservataire redevenu Acquéreur.

Le Réservataire ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Réservant et se prévaloir de la situation et de sa qualité pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

En outre, le Réservant s'engagera à inviter le représentant qualifié du Réservataire, que celui-ci aura préalablement désigné au Réservant à participer à des réunions régulières sur le chantier, sans que sa présence ne puisse en aucun cas engager la responsabilité du Réservataire dans l'acte de construire.

b) - Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction de l'ouvrage réservé

Le Réservant disposera du pouvoir de passer les conventions nécessaires à la construction de l'ouvrage réservé et à sa mise en état d'habitabilité.

Le Réservataire du seul fait de la signature de l'acte de vente constituera le Réservant pour son mandataire exclusif ce que ce dernier dès à présent accepte à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'ensemble immobilier sus-désigné et de l'ouvrage réservé et confère au Réservant d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes, qui se révéleraient nécessaires :

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

Le Réservant aura tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quels qu'en soient l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'ouvrage projeté, soit à sa desserte. Les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage, de droits de vues ou de terrains, seront supportées par le Réservant sans augmentation du prix de la vente.

Le Réservant par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée. Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire.

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

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pour effet de changer ni la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au permis de construire, ni la destination de l'immeuble réservée. Révisé le 05/06/2023

Etant ici précisé que toute modification portant sur les Biens nécessitera **l'accord exprès, écrit et préalable du Réservataire.**

Tout Permis Modificatif délivré par l'autorité compétente avant la réitération des présentes devra être devenu définitif.

Les pouvoirs résultant du présent paragraphe seront conférés au Réservant en contrepartie des engagements contractés envers le Réservataire par ce dernier. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables.

Ils expireront UN AN après la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Dans le cadre de l'exercice de ce mandat, le Réservant devra en rendre compte à le Réservataire conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.

#### **A- TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLÉMENTAIRES**

Dans le cas où le **RÉSERVATAIRE** postérieurement aux présentes et avant la livraison de l'immeuble désirerait que des modifications soient apportées et exécutées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au **RÉSERVANT** qui appréciera si les modifications demandées sont raisonnablement réalisables et établira en accord avec le **RÉSERVATAIRE** par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications ou travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et le cas échéant l'incidence de ces travaux sur le délai de livraison.

Le **RÉSERVANT** donnera seul et directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût et les modalités de paiement de ces travaux supplémentaires seront fixés entre les parties.

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

Enfin, l'acceptation de devis par le **RESERVATAIRE** n'emportera pas pour ce dernier le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement du **RESERVANT**.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison prévu ci-dessous pourra le cas échéant se trouver annulé et éventuellement remplacé par celui arrêté entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** lors de la commande.

#### **ACHEVEMENT ET LIVRAISON DE L'OUVRAGE RESERVE ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX**

Le **RESERVANT** déclare et le **RESERVATAIRE** reconnaît que les travaux de construction de l'**IMMEUBLE** objet du présent contrat ont commencés.

#### **DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

LE **RESERVANT** s'oblige à poursuivre et à achever les ouvrages devant constituer l'immeuble objet des présentes, de manière à permettre une livraison et, à installer et achever les éléments d'équipements, les voiries et réseaux divers, le tout conformément aux énonciations du présent acte et des documents qui y sont annexés **au plus tard le 19 SEPTEMBRE 2023.**

Cette échéance pourra être majorée des jours d'intempérie, grève ou clauses usuelles de force majeure, ci-dessus définies.

Cette obligation d'achever comporte pour celle de faire toute diligence (et notamment à effectuer les démarches auprès des autorités administratives) pour obtenir le Certificat de Conformité prévu par la réglementation relative au Permis de Construire. Le Promettant réservant s'oblige en outre à effectuer le dépôt de l'attestation de non contestation de la conformité au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Et, à cet égard, après son entrée en possession, le **RESERVATAIRE** s'oblige à ne rien faire qui puisse nuire à délivrance de ce certificat.

Le **RESERVANT** s'oblige à obtenir la non opposition à la conformité, dans un délai de 12 Mois de l'achèvement.

Le **RESERVANT** s'engage à n'effectuer aucun travaux modificatif pouvant mettre obstacle à la délivrance de ce certificat de conformité et à laisser le libre accès aux entreprises pouvant éventuellement être amenées à intervenir dans l'immeuble pour effectuer tous travaux nécessaires pour l'obtention dudit certificat de conformité.

### **DEFINITION DE L'ACHEVEMENT**

Il est convenu entre les parties que l'achèvement s'entend tel qu'il est défini en l'Article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation premier alinéa, reproduit ci-après :

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement n'est réputé achevé au sens de l'Article 1601-2 du Code Civil reproduit à l'Article L.261-2 et de l'Article L.261-1 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipements qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation. La référence ci-dessus à la notion légale d'achèvement est faite pour fixer le point de départ des différents délais légaux.

Le réservant s'oblige à ce que l'immeuble soit conforme à la législation en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la réglementation du travail, la sécurité, l'accessibilité des personnes handicapées, les normes concernant les établissements recevant du public (ERP) dans la mesure où elles devraient s'appliquer, l'hygiène, les normes environnementales, les normes régissant l'emploi des matériaux utilisés et plus généralement toutes les normes s'appliquant aux immeubles ayant la même destination que celle que doivent avoir les locaux dont il s'agit. Le **réservant** devra notamment respecter l'ensemble des normes françaises de l'AFNOR et spécialement les documents techniques unifiés (D.T.U) et leurs additifs en vigueur à la date de délivrance du permis de construire, ainsi que les documents techniques énoncés dans les Cahiers du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (C.S.T.B).

### **TRAVAUX DE PARACHEVEMENT**

Le **RESERVANT** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, et le cas échéant, des plantations, et d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les documents descriptifs contractuels, le tout ne pouvant excéder quatre mois à compter de la livraison.

### **CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT - LIVRAISON**

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

**A/** Le **RESERVANT** invitera le **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, au moins quinze jours (15 jours) à l'avance, à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixées entre eux dans ce même délai de quinze jours.

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

1°) Le **RESERVATAIRE** accepte la livraison sans formuler aucune réserve, il procède au règlement des sommes dues tel que prévu au paragraphe "Paiement du Prix", les clés lui sont alors remises, et il prend possession des lieux.

2°) Le **RESERVATAIRE** accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu au paragraphe "Paiement du Prix", les clés lui sont remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés au 1° et 2° ci-dessus, la livraison des locaux sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

Le **RESERVATAIRE** aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le **RESERVANT**.

3°) Le **RESERVATAIRE** refuse la livraison, considérant que les locaux, objets des présentes, ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis.

Il refuse les clés, ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE**, dans les dix jours suivant ce procès-verbal, sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les parties conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les biens sont ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que les biens soient achevés au sens de ces mêmes critères. Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle réception en présence de cet homme de l'art.

Cet homme de l'art devra, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés de sa saisine se prononcer par écrit sur les points suivants :

- le cas échéant, valider en tout ou partie la liste des réserves formulées par le **Réservataire** lors de la Livraison (si cette liste a été contestée par le **Réservant**) ;
- dire si les Biens peuvent être considérés comme achevés, ou non, au sens de l'Article « Définition de l'achèvement »

Dans l'hypothèse où il a constaté que les Biens n'étaient pas achevés à la date initialement fixée pour la Livraison, l'homme de l'art se prononcera, dans un second temps, sur le point de savoir si les travaux réalisés depuis par le **Réservant** permettent de constater l'achèvement, et donc la Livraison des Biens.

Le **Réservataire** pourra toujours formuler des réserves à l'occasion de la nouvelle Livraison, nonobstant la décision de l'homme de l'art de constater l'achèvement des Biens.

Si l'expert conclut que les Biens sont achevés, la Livraison sera réputée être intervenue à la date pour laquelle le **Réservant** avait convoqué le **Réservataire** afin de dresser le procès-verbal contradictoire de Livraison.

Le paiement du prix sera alors exigible depuis cette date.

La même procédure sera applicable à la levée des réserves.

Les Parties renoncent à lever tout recours ou réclamation à l'encontre des décisions de l'homme de l'art.

La constatation de l'achèvement dans les conditions ci-dessus vaudra Livraison des locaux au **Réservataire** et ce pour toutes les dispositions des présentes faisant référence à la Livraison.

Au cas où le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** ne sont pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de LYON, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art et éventuellement par sa désignation par voie de référé seront à la charge du **RESERVATAIRE** ou du **RESERVANT** suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des biens au sens des critères ci-dessus définis.

**B/** Au cas où le **RESERVATAIRE** ne répondrait pas à la convocation adressée par le **RESERVANT**, ce dernier lui adressera une seconde convocation par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés. Si le **Réservataire** se présente, à cette nouvelle convocation, il sera fait application des stipulations prévues aux hypothèses 1°/ à 3°/ ci-dessus.

A défaut de présentation du **Réservataire** à cette seconde convocation il serait réputé avoir pris possession des lieux et accepté la livraison. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le **RESERVANT** seul, et signifié au **RESERVATAIRE** auquel il serait alors opposable. Le paiement sera dû à dater du jour de la première convocation adressée par le **Réservant** au **Réservataire** pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de Livraison.

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

**C/** Pour le cas où le **RESERVATAIRE** refuserait de prendre livraison du fait des réserves contredites par le **RESERVANT**, la procédure de recours à un homme de l'art prévue pour l'hypothèse 3° ci-dessus s'appliquera intégralement.

**D/** Par ailleurs, s'il apparaissait que le refus d'accepter la livraison par le **RESERVATAIRE** n'est pas valablement motivé, le **RESERVANT** serait en droit d'exiger le paiement de l'échéance prévue pour la livraison.

Les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans un délai maximum de 90 jours à compter de la formulation des réserves (hypothèse 2°) ou dans les 90 jours de la remise de son rapport par l'homme de l'art (hypothèse 3°), et feront l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves. En cas de désaccord entre le **RESERVATAIRE** et le **RESERVANT** quant à la levée d'une réserve, il en sera référé à l'appréciation souveraine de l'homme de l'art, désigné dans les conditions définies au présent article.

**E/** Le **RESERVANT** prend l'engagement d'indiquer dans le procès-verbal de livraison établi avec le **RESERVATAIRE** la date de réception des travaux faite avec les entrepreneurs.

#### **ATTESTATION DE NON OPPOSITION A LA CONFORMITÉ**

Il est ici rappelé qu'il résulte des dispositions des articles L462-1 et L462-2 du Code de l'urbanisme ce qui suit :

*"Chapitre II Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement*

*"Art. L. 462-1. - A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie.*

*"Art. L. 462-2. - L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire.*

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

Dont les conditions d'application ont été établies en 2007, qui a créé les articles R462-1 à R462-10 du Code de l'urbanisme.

Le **Réservant** fera toute diligence pour faire établir avec le maître d'œuvre la déclaration attestant l'achèvement de l'immeuble et la conformité des travaux autorisés par les autorisations administratives obtenues.

Dès réception, le **Réservant** adressera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au service de l'urbanisme de la Ville de CORBAS, la déclaration d'achèvement des travaux, comprenant les attestations prévues par cette réglementation et notamment l'attestation de conformité établie par le maître d'œuvre.

A l'issue du délai fixé par l'article R 462-6 du Code de l'urbanisme, le **Réservant** attestera au **Réservataire** selon le cas :

1<sup>er</sup> cas - soit de l'absence d'opposition de la part de la Ville de CORBAS et le cas échéant du récolement des travaux,

2<sup>e</sup> cas - soit dans le cas contraire, de la mise en demeure effectuée par la Ville de CORBAS, soit de déposer un dossier modificatif, soit de réaliser les travaux requis, avec indication des motifs de non-conformité soulevés par la Ville de CORBAS.

Dans le premier cas, le **Réservant** joindra à son attestation, savoir :

(i) la déclaration d'achèvement des travaux comprenant les attestations de conformité du maître d'œuvre,

(ii) le récépissé signé par la Ville de CORBAS confirmant la réception de cette dernière, ou l'accusé de réception du courrier recommandé,

(iii) l'attestation confirmant l'absence d'opposition à la conformité, composée de :

- l'attestation de Monsieur le Maire de CORBAS certifiant que l'absence d'opposition à la conformité des travaux n'a pas été contestée,

- ou à défaut l'attestation de Monsieur le Préfet du Rhône visée à l'article R.460-10 du Code de l'urbanisme comprenant la copie de la relance adressée à Monsieur le Maire de CORBAS demeurée infructueuse ainsi qu'une attestation sur l'honneur signé du **Réservant** confirmant n'avoir reçu aucune réponse ni mise en demeure de la Ville de CORBAS ainsi qu'il est dit ci-après,

- ou à défaut d'obtention du courrier du Préfet dans les 30 jours de sa demande, une attestation sur l'honneur signé du **Réservant** confirmant n'avoir reçu aucune réponse ni mise en demeure de la Ville de CORBAS et du préfet, ainsi qu'il est dit ci-après et la copie des relances adressées à Monsieur le Maire de CORBAS et au Préfet demeurée infructueuse.

Par la remise de l'intégralité de ces documents, le **Réservant** sera considéré avoir justifié au **Réservataire** de la conformité des Biens aux autorisations administratives de construire délivrées au sens des engagements contractuels du **Réservant** envers le **Réservataire**.

Dans le second cas, le **Réservant** adressera au **Réservataire**, une copie de la mise en demeure de la Ville de CORBAS et (i) fera effectuer à ses frais les travaux qui seront nécessaires pour lever les motifs de non-conformité soulevés par la Ville de CORBAS, (ii) ou, selon le cas, établira, à ses frais, et déposera avec l'accord du **Réservataire** dans les meilleurs délais un dossier de demande de permis de construire modificatif objet de la mise en demeure.

Ces travaux effectués et/ou le permis de construire modificatif obtenu et ayant accédé au caractère définitif par l'absence de retrait et l'absence de recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral, ou purge de ceux-ci, le **Réservant** suivra la procédure ci-dessus définie pour faire acquérir au profit du **Réservataire**, la conformité de l'immeuble aux autorisations administratives de construire.

Il est ici rappelé que dans le cas où le **Réservant** serait dans l'incapacité de produire l'attestation de la Mairie ou du Préfet ci-dessus visée, du fait du refus de l'autorité compétente de la délivrer, après une demande restée infructueuse pendant plus de trente (30) jours calendaires, le **Réservant** devra certifier au **Réservataire** qu'il n'a pas reçu une telle mise en demeure et/ou qu'il a procédé aux travaux de mise en conformité requis par l'autorité, à laquelle il aura notifié la réalisation de ces travaux et que cette dernière n'a formulée aucune observation sur la réalisation desdits travaux.

## **PAIEMENT DES CHARGES**

Le réservataire devenu acquéreur acquittera, à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble, au prorata temporis au titre de l'année au cours de laquelle interviendra la Vente.

Il est toutefois rappelé que toutes les sommes, taxes, impôts ou redevances et notamment ceux liées aux autorisations d'urbanisme qui pourraient être dus au titre de la réalisation de l'acte de construire et de la desserte des Biens seront en tout état de cause à la charge du **Réservant** et inclus dans le prix ci-dessus convenu.

### **CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION**

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions.

En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

**1°**- La vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles des locaux à trois pour cent près.

**2°**- Les locaux seront transférés libres de tous droits réels et de toute occupation ou location.

**3°**- Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

**4°**- Le **RESERVANT** s'engage à terminer les travaux et, pour ce faire, conservera la qualité de maître d'ouvrage.

A cet effet, il bénéficiera de tous pouvoirs les plus étendus pour notamment passer et faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, d'héberges, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative.

Tous ces actes seront faits par le **RESERVANT** à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base sus-visé.

**5°**- Le **RESERVANT** sera tenu à l'égard du **RESERVATAIRE** au cas de réalisation, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et 1792-4-1 du Code civil. Il ne sera tenu que des garanties dues par le vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

**6°**- Le **RESERVATAIRE** aura la jouissance des locaux à lui vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente exigible à la livraison.

### **GARANTIES DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE**

Le **RESERVANT** est tenu de fournir au **RESERVATAIRE** les garanties prévues par le Code Civil, en sa qualité de vendeur d'immeuble à construire.

#### **GARANTIE DECENNALE**

En application des dispositions de l'Article 1646-1 du Code civil, ci-après littéralement rapporté, il sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les Articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil.

#### **Article 1646-1**

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

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

"Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux Articles 1792-1 et 1792-2 du présent Code et à assumer la garantie prévue à l'Article 1792-3 du Code Civil. Pour l'information des parties, sont littéralement rapportées les dispositions du Code civil visées dans l'Article 1646-1 du Code précité.

#### 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 de l'un de ses éléments d'équipements, "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'équipements d'un bâtiment, mais seulement lorsque "ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de "viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

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

#### GARANTIE BIENNALE

Il sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'Article 1792-3 du Code précité, ci-dessous littéralement rapportés :

#### Article 1792-3

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

#### GARANTIE DES VICES APPARENTS

Le vendeur sera, également, tenu à la garantie des vices, telle qu'elle est édictée par l'Article 1642-1 et par le second alinéa de l'Article 1648 du Code Civil, ci-dessous littéralement rapportés :

#### Article 1642-1

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

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

#### Article 1648 alinéa 2

"Dans les cas prévus à 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."

Le réservant, vendeur, Maître de l'Ouvrage ju s'engage à recevoir l'ouvrage dans les conditions prévues dans le premier alinéa de l'Article 1792-6 du Code Civil ci-après relaté :

Article 1792-6, alinéa 1

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

**CONVENTION SUR LA GARANTIE DES VICES APPARENTS**

Il est convenu entre les parties que le **RESERVANT** notifie au **RESERVATAIRE**, dans les meilleurs délais, la date de réception des travaux, telle qu'elle est définie dans l'Article 1792-6, alinéa 1, ci-dessus relaté.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE** ne ferait pas connaître au **RESERVANT** l'existence de vices apparents dans un délai d'un mois à compter de la date de réception des travaux, ou dans le délai d'un mois de la prise de possession par le **RESERVATAIRE** sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier sera déchargé de la garantie des vices apparents, de façon définitive et sans aucune formalité.

**GARANTIE DU PARFAIT ACHEVEMENT**

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 1792-6 alinéa second et suivant du Code civil :

Article 1792-6

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

"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le Maître de l'Ouvrage et l'entrepreneur concerné.

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

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

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

**CONVENTION SUR LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT**

Le **RESERVATAIRE** s'engage à signaler au **RESERVANT** tous les désordres apparaissant pendant la durée de la garantie de parfait achèvement, dans les meilleurs délais afin de permettre au **RESERVANT** de mettre en œuvre cette garantie due par le ou les entrepreneurs concernés.

Le **RESERVANT**, quant à lui, prend l'engagement d'informer le **RESERVATAIRE** de toutes réserves additionnelles faites au procès-verbal de réception et de faire, tout ce qui sera nécessaire pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de cette garantie.

**DUREE DES GARANTIES**

Point de départ

Il est rappelé que les garanties prévues par la Loi ci-dessus énoncées, savoir

- La garantie de parfait achèvement
- La garantie de bon fonctionnement des éléments dissociables

- Et la présomption décennale de responsabilité de la construction, commencent toutes trois à courir des travaux.

#### Expiration des délais

Les délais prennent fin dans les conditions édictées par l'Article 2270 du Code Civil ci-après rapportées littéralement :

#### 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."

Toutefois, le délai pour invoquer le bénéfice de la garantie de l'isolation phonique, telle qu'elle est édictée par l'Article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation est d'un an.

### **BENEFICIAIRES DE LA GARANTIE**

En application des dispositions de l'Article 1646-1 du Code Civil, ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

### **TABLEAU DES DELAIS**

Pour l'information des parties, a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

<b>GARANTIE</b>	<b>DELAI</b>	<b>POINT DE DEPART DU DELAI</b>	<b>TEXTE</b>
<b>VICES APPARENTS</b> (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 évènements Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 1648 a.2 du Code Civil
<b>PARFAIT ACHEVEMENT</b>	1 an	Réception	1792-6 du Code Civil
<b>BON FONCTIONNEMENT</b> Eléments d'équipement dissociables	2 ans	Réception	1792-3 du Code Civil
<b>DOMMAGES</b> Compromettant la solidité de l'ouvrage Rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou bien affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ans	Réception	1646-1 1792 1792-2 du Code Civil

### **SUBSTITUTION DE CE RÉGIME DE GARANTIE A CELUI DU DROIT COMMUN DE LA VENTE**

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substituera ainsi qu'il en est convenu à celle qui constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au Code Civil (titre VI, chapitre IV, section 111, paragraphe 2) autres que ceux ci-dessus visés. En tant que de besoin, il est expressément stipulé que le **Réservant** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés au sens et pour l'application de l'article 1643 du code civil.

**GARANTIE FINANCIERE D'ACHÈVEMENT**

**Le RESERVANT rappelle au RESERVATAIRE que s'agissant d'une vente hors secteur protégé, la souscription d'une garantie financière d'achèvement n'est pas obligatoire et que cette dernière ne sera pas souscrite au regard notamment de la qualité du RESERVANT.**

**ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES****Assurance dommages-ouvrage et Assurances de responsabilité**

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 243-2, L 242-1 et L 241-1 du code des Assurances reprenant la loi n° 78612 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, la Commune de CORBAS a souscrit auprès de la compagnie d'assurance dénommée MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS Assurances, dont le siège est à PARIS (75856 PARIS CEDEX 17), 189 boulevard Malesherbes, savoir :

↳ Une CONVENTION « **DOMMAGES-OUVRAGE** » Numéro 6035376 / D

↳ Une CONVENTION « **GARANTIE DECENNALE CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR** » Numéro 5010273 / N

↳ Une CONVENTION « **TOUS RISQUES CHANTIER** » Numéro 5004520 / H

Une copie de ces contrats, ainsi que la quittance prévisionnelle des primes est annexée aux présentes.

**De son côté, le Réservant s'engage expressément à acquitter, dans les caisses de la compagnie d'assurances, la totalité des primes exigibles et à déposer au rang des minutes du notaire soussigné le contrat définitif ainsi que le justificatif de paiement des primes définitives.**

Déclaration de dommages :

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 an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, les propriétaires et le syndic, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L 241-1 du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet alinéa.

Le Réservataire donne mandat au syndic de copropriété à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, Le Réservataire et le syndic de copropriété observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police susvisée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour ceux-ci la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **Réservant** des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code Civil, pour obtenir réparation des dommages susvisés.

**CONDITIONS DIVERSES DU CONTRAT DE VENTE****CONTRATS D'ABONNEMENT**

Le **RESERVATAIRE** fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement et tous contrats nécessaires à la desserte des biens vendus à compter de leur remise des clés / livraison, étant observé que les frais de raccordement sont à la charge du **RESERVANT**.

Préalablement à la livraison le **RESERVATAIRE** devra avoir réglé les avances sur consommation qui pourraient lui être demandées par les concessionnaires.

Envoyé en préfecture le 05/06/2023

Reçu en préfecture le 05/06/2023

Publié le

ID : 069-216902734-20230525-VILLE\_2023DL056-DE

### FRAIS, DROITS ET ÉMOLUMENTS

Le **RESERVATAIRE** acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié qui constatera la vente, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

### VISITE DE CHANTIER

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

S'il transgressait cette interdiction le **RESERVATAIRE** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **RESERVANT**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

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

En outre, le **RESERVANT** informera le **RESERVATAIRE**, **15 jours à l'avance, de la date prévisionnelle de livraison** des **BIENS** consécutive à leur achèvement et organisera une visite de chantier avec le **RESERVATAIRE** et les personnes que ce dernier désignera.

### GARANTIE D'ÉVICTION

Le **Réservataire** bénéficiera de la garantie en cas d'éviction prévue à l'article 1626 du Code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété.

A cet égard, le **Réservant** déclarera et garantira le jour de la réitération des présentes par acte authentique au **Réservataire** qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition de l'Immeuble.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Ce contrat de réservation est fait sous les conditions suspensives suivantes :

#### 1°/Condition suspensive stipulée au profit du RESERVANT et du RESERVATAIRE :

- a) Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **RESERVANT** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

#### **b) Droit de propriété**

Que le **RESERVANT** justifie d'un droit de propriété régulier acquisitif et trentenaire.

#### **c) Capacité**

Que le **RESERVANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

#### 2°/ Conditions suspensives stipulées au profit du RESERVATAIRE seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières :

- a) Condition suspensive d'obtention de PRET

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le **RESERVATAIRE** d'un prêt dans les conditions suivantes :

- **Montant du prêt :**
- **Durée : 20 ans**
- **Taux maximum : 4 % fixe hors assurance**

**Il s'oblige à déposer le dossier de demande de prêt au plus tard dans le mois des présentes et à en justifier à première demande du RESERVANT par tout moyen de preuve écrite.**

**La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le 16 AOUT 2023.**

Etant ici précisé que :

- le **RESERVANT** s'oblige à fournir au **RESERVATAIRE** tout justificatif qui serait demandé par l'établissement bancaire devant financer le **RESERVATAIRE** pour le besoin de l'émission de l'offre ou accord de prêt;
- que la non réalisation de la condition suspensive de prêt pourra être utilement invoquée par le **RESERVATAIRE** si le refus de prêt est au nom d'une société autre que le **RESERVATAIRE** tant que cette autre société est celle mentionnée sur le justificatif de demande de prêt qu'il aura communiqué au **RESERVANT**. La communication de cette demande de prêt au nom d'une autre société valant notification de l'exercice de la faculté de substitution dont bénéficie le **RESERVATAIRE**.

#### **b) Urbanisme - servitudes**

Qu'il ne soit révélé au **RESERVATAIRE** aucune charge ou servitude (légale, conventionnelle ou résultant de l'urbanisme) non mentionnée aux présentes.

Le **RESERVANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme.

#### **c) Souscription des assurances construction**

Qu'il soit souscrit par le **RESERVANT** dans le cadre de la construction toute assurance dommage-ouvrage, constructeur non réalisateur et tout risque chantier, auprès d'une compagnie notoirement connue.

#### **e) Situation hypothécaire :**

Le **RESERVANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

#### **Absence de contrat d'affichage :**

- Le **RESERVANT** déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage sur les biens vendus.

### **ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

Les **BIENS** demeureront aux risques du **RESERVANT** jusqu'à ce qu'ils soient livrés au **RESERVATAIRE**. Après cet événement, ils seront aux risques du **RESERVATAIRE**.

### **DISPOSITIONS D'URBANISME - ENVIRONNEMENT – DIAGNOSTICS – DIUO**

#### **ENVIRONNEMENT**

**Protection de l'environnement :**

Le **RESERVANT** s'oblige à livrer au **RESERVATAIRE** les biens réservés et attachés, de telle manière qu'ils soient conformes **soit celle d'ensemble immobilier réservé aux particuliers**

Le terrain y est prévu, la destination qui en est prévue, S10

Le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions des articles suivants du Code de l'environnement:

-article L 514-20: " *Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. "*

En outre, le rédacteur des présentes rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets prévue notamment par les articles L 541-1 et suivants du Code de l'environnement dont le Réservant déclare avoir parfaite connaissance.

Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **RESERVANT** reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence, dans le passé, de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes, d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être.

Par suite, il déclare :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes.
- Qu'à sa connaissance, ses investigations lui permettent de supposer :
  - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'Environnement.
  - Que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ni le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement.
  - que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation, et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénients pour la santé et l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer qu'il ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation classée ou,
- qu'il n'a pas connaissance et qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

#### OBLIGATION D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le **Réservant** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Le Code de l'environnement exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation, que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le **RESERVANT** en tout état de cause, restera responsable de toute éventuelle dépollution et s'oblige à livrer à l'Acquéreur le bâtiment et le terrain y attachés, de telle manière qu'ils soient conformes à la destination qui en est prévue, c'est-à-dire un usage principal de bureaux.

#### INFORMATIONS RENDUES PUBLIQUES A CE JOUR PAR LES POUVOIRS PUBLICS

En complément de ce qui précède, les informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics, sur les sites de bases de données sont les suivantes :

##### BASOL

La base de données BASOL, développée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>).

Après consultation de cette base de données, il apparaît que l'**Immeuble** objet des présentes n'est pas répertorié sur le site BASOL ainsi qu'il résulte de la recherche effectuée.

##### BASIAS

La base de données BASIAS, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières pour le MEEDDAT, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution (<http://basias.brgm.fr>).

Après consultation de cette base de données eff, l'objet des présentes n'est pas répertorié sur le site de recherche effectuée.

### Base des Installations Classées

La base de données mise en place par le ministère permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC...). ("[www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr](http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr)").

Après consultation de cette base de données effectuée, il apparaît que l'**Immeuble** objet des présentes n'est pas répertorié ainsi qu'il résulte de la recherche effectuée.

### Géorisques

La base de données GEORISQUES mis en place par le ministère de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie, propose une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présent autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires.

La consultation de ladite base de données, au titre de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes demeurera annexée aux présentes.

### Secteur D'information Sur Les Sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Le Bien n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols

### ENGAGEMENT DU VENDEUR

En tout état de cause, les **Parties** conviennent que le **Vendeur** livrera à l'**Acquéreur l'Immeuble** édifié sur un **Terrain** qui devra être compatible avec la destination autorisée par le Permis de Construire savoir une destination de bureaux.

### NON-APPLICATION DES ARTICLES L 312-7 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

La présente opération n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 312-7 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** déclare que le **BIEN** est exclusivement destiné à un usage autre que l'habitation ou mixte (habitation et professionnel).

### REMISE DE TITRES

Il ne sera remis au **RESERVATAIRE** aucun ancien titre de propriété.  
Le **RESERVATAIRE** sera subrogé dans tous les droits du **RESERVANT** pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** présentement vendus.

### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent

acte en concordance avec tous les documents h  
civil.

Envoyé en préfecture le 05/06/2023  
Reçu en préfecture le 05/06/2023  
Publié le  
ID : 069-216902734-20230525-VILLE\_2023DL056-DE

## ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties aux présentes, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des **BIENS** vendus. Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement **PRETEUR** quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement **PRETEUR** au **RESERVATAIRE**, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

## AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

## ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

### **1- Prévention des risques naturels, miniers et technologiques :**

Le **RESERVANT** déclare avoir été informé des dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement issu de l'article 77 de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 dite « LOI SEVESO II », savoir :

*Article L.125-5. – « 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. »*

Le **RESERVANT** déclare en outre :

- que l'ensemble immobilier dont dépendront les biens et droits objets des présentes sont situés dans une commune où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques et pollution dont la liste a été arrêtée par Monsieur le Préfet du Rhône par arrêté n°2006-1527 du 14 février 2006.

Ainsi qu'il résulte d'un état des servitudes risques par **RESERVANT**, le 12 janvier 2023, qui demeure 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit
- L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation
- L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé.
- L'immeuble n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels.

#### **Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers (PPRm) :**

- L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit
- L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation
- L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé
- L'immeuble n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

#### **Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques (PPRt) :**

- L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé
- L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR technologiques approuvé
- L'immeuble n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR technologiques

#### **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 3

### **2- Déclaration sur les sinistres**

#### **(Article L.125-5 IV du Code de l'Environnement) :**

Le **RESERVANT** déclare :

- qu'aucun 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, n'est survenu pendant la période où il a été propriétaire des **BIENS** vendus,
- qu'il n'a pas été informé, dans le cadre de l'application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, de la survenance d'un tel sinistre pour la période antérieure à son acquisition.

### **Radon**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant **en zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

**L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes**, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le **RESERVANT** déclare que l'immeuble sera édifié 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, un dossier visé par l'article L 235-15 du Code du Travail rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors de l'intervention ultérieure sera remis par le coordinateur au **RESERVANT** en qualité de maître d'ouvrage, lors de la réception de l'ouvrage.

Ce dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera remis ensuite par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation le diagnostic de performance énergétique doit être établi pour les bâtiments neufs dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2007.

Le **RESERVANT** déclare que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée postérieurement au 1er juillet 2007.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le **RESERVANT** s'oblige à remettre au **RESERVATAIRE**, le diagnostic de performance énergétique de chacun des lots vendus le jour de la livraison des biens.

#### **DUREE DE VALIDITE DU PRESENT CONTRAT DE RESERVATION**

#### **DURÉE DE L'OFFRE**

**NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE :**

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet d'acte de vente et les documents contractuels, la copie de la garantie Financière d'Achèvement si elle a été demandée par le réservataire, et les attestations d'assurance et attestations d'acquit des primes (Assurance Dommage Ouvrage, Assurance Tous Risques Chantiers, Assurance Constructeur Non Réalisateur), en lui proposant la date à laquelle sera signé l'acte authentique.

Cette notification ne pourra être faite que si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si toutes les conditions nécessaires à la réalisation de la vente sont réunies.

**CONTENU DE L'ACTE AUTHENTIQUE**

Le contrat de vente notifié au **RÉSERVATAIRE** ne devra pas présenter de différence anormale par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation ni aux conditions qui y sont établies tant au niveau de la configuration de l'ensemble immobilier et du Bien réservé, de sa composition, de la composition de l'ouvrage réservé et de leurs éléments d'équipement prévus à la notice descriptive ci-annexée en ce qui concerne l'ouvrage réservé.

**INTERDICTION D'ALIENER ET DE CONSENTIR DES DROITS REELS**

Le **RÉSERVANT** s'interdit sans le consentement exprès et formel du **RÉSERVATAIRE** jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente, d'aliéner ou de grever d'une charge réelle quelconque les biens faisant l'objet du présent contrat de réservation, faute de quoi le **RÉSERVATAIRE** pourrait renoncer à son acquisition sans indemnité.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le Réservant déclare que les biens ne sont actuellement grevés d'aucune inscription.

**DECLARATIONS FISCALES**

La vente à intervenir entre dans le champ d'application de la TVA immobilière s'agissant d'une vente d'immeuble à construire, le **RESERVANT** sera le redevable légal.

Le **RESERVANT** déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A), dans le cadre de son activité économique ;
- que la vente à intervenir sera une vente achevée d'un immeuble neuf (achevé depuis moins de cinq ans) tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du code général des impôts et sera assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies du code général des impôts comme étant soumise au taux réduit de la taxe de publicité foncière.

En conséquence, la Vente entrera dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée qui sera exigible sur le Prix total

- qu'il sera le redevable légal de la TVA
- qu'il acquittera la TVA après toutes imputations auxquelles il pourra prétendre lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du code général des impôts.
- qu'il acquittera la TVA sur les imprimés CA3/CA4 à la recette des impôts dont il dépend.

Cette TVA est calculée au taux en vigueur  
prix, ci-dessus exprimé TTC. Toute variation du  
bénéficiera au **RESERVATAIRE**.

Envoyé en préfecture le 05/06/2023  
Reçu en préfecture le 05/06/2023  
Publié le 05/06/2023  
ID : 069-216902734-20230525-VILLE\_2023DL056-DE

### FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation du présent contrat de réservation pourra avoir lieu au profit du **RESERVATAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans le présent contrat, mais dans ce cas le **RESERVATAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet du contrat de réservation et leur toute propriété.

Le **RESERVANT** devra être averti de cette substitution.

Le **RESERVATAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **RESERVANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **RESERVATAIRE** s'applique au **RESERVATAIRE** d'origine comme au réservataire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **RESERVATAIRE** des **BIENS** objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du réservataire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **RESERVANT** et **RESERVATAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **RESERVANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

### NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **RESERVATAIRE** venaient à entrer en application, le **RESERVANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **RESERVATAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

### NÉGOCIATION

Néant

### FRAIS

Les frais des présentes seront à la charge du **RESERVATAIRE**.

### DROIT SUR ÉTAT

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

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles sont informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **RESERVANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce qui serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité. Il a vicié le consentement du **RESERVATAIRE**. Pareillement, le **RESERVATAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **RESERVANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

### **RENONCIATION À L'IMPRÉVISION**

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

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, et la gestion des paramètres de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est **AR24**. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

### **ADRESSES ÉLECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

**FAIT à SAINT PRIEST  
Le 30 MAI 2023**

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 12, Bd François Reymond à SAINT-PRIEST (Rhône) , constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- quarante pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

, es qualité

**Monsieur VIOLLET**