

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Délibération n° CC-2026-009

L'an deux mille vingt-six
Le vingt-sept janvier à dix-neuf heures
Le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la
Salle Valéry Giscard d'Estaing à Mornant, sous la présidence de Monsieur Renaud
PFEFFER.
Date de convocation : 21 janvier 2026

Nombre de membres :	
En exercice	37
Présents	26
Votes	30

PRESENTS :
Renaud PFEFFER, Yves GOUGNE, Marc COSTE, Fabien BREUZIN, Isabelle BROUILLET,
Christian FROMONT, Jean-Pierre CID, Olivier BIAGGI, Pascal OUTREBON, Luc
CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Loïc BIOT, Charles JULLIAN, François PINGON,
Jean-Luc BONNAFOUS, Anne RIBERON, Bruno FERRET, Anik BLANC, Pascale
CHAPOT, Patrick BERRET, Pascale DANIEL, Véronique MERLE, Christèle CROZIER,
Hélène DESTANDAU, Anne-Sophie DEVAUX, Bernard CHATAIN

ABSENTS / EXCUSES :
Magali BACLE, Denis LANCHON, Raphaëlle GUERIAUD, Marilyne SEON, Thierry
BADEL, Gérard MAGNET, Séverine SICHE-CHOL

PROCURATIONS :
Arnaud SAVOIE donne procuration à Bernard CHATAIN
Caroline DOMPNIER DU CASTEL donne procuration à Jean-Pierre CID
Stéphanie NICOLAY donne procuration à Yves GOUGNE
Cyprien POUZARGUE donne procuration à Fabien BREUZIN

SECRETAIRE DE SEANCE : François PINGON

PETITE ENFANCE

Création d'une MAM
(Maison d'Assistants
Maternelles) sur la
commune de Taluyers

Substitution à la
commune de Taluyers
dans l'acquisition des
locaux en VEFA

Rapporteur : Monsieur Olivier BIAGGI, Vice-Président délégué à la Petite Enfance, à
l'Enfance et à la Jeunesse

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays Mornantais validés par
arrêté préfectoral n° 69-2024-09-24-00001 du 24 septembre 2024 et notamment
sa compétence en matière d'action sociale d'intérêt communautaire, dont la
politique d'intérêt communautaire en faveur de la petite enfance, et en matière de
Développement Economique,

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale délivré le 24 mars 2025 par le pôle
d'évaluation domaniale à la commune de Taluyers;

Vu la délibération n° 20250707-01 du Conseil Municipal de la commune de
Taluyers en date du 7 juillet 2025 portant approbation de l'achat en vente en état
futur d'achèvement (VEFA) d'un local professionnel pour la petite enfance dans le
cadre du programme immobilier « Les Framboisiers » porté par ALLIADE HABITAT
sur la commune de Taluyers, étant précisé que la commune a recouru à la
procédure de « passer-outre » de l'avis du Domaine précité en motivant sa
position,



Vu la délibération n° 20250707-02 du Conseil Municipal de la commune de Taluyers en date du 7 juillet 2025 portant approbation de l'avenant n° 1 à la VEFA portant sur le local professionnel pour la petite enfance en raison de travaux modificatifs acquéreur,

Vu la promesse synallagmatique de VEFA par la société ALLIADE HABITAT au profit de la commune de Taluyers signée le 23 octobre 2025 ci-annexée,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie sociale » du 6 janvier 2026,

Depuis 2024, une tendance à la baisse des demandes de garde est observée. Certaines assistantes maternelles disposent encore de places disponibles, et des créneaux restent vacants dans les crèches publiques, notamment les mercredis et durant les périodes de vacances scolaires. Cette évolution semble corrélée à la diminution des naissances constatée depuis 2023, probablement liée à des facteurs socio-économiques tels que les choix familiaux, le coût de l'immobilier et le niveau de vie. Ce constat appelle une vigilance particulière pour ajuster l'offre de garde.

La COPAMO mène une politique volontariste en matière de petite enfance. L'offre actuelle se compose de dix EAJE intercommunaux gérés par délégation, dont la capacité a été portée de 177 à 189 places en 2025, de six micro-crèches privées représentant 70 places, ainsi que de 181 assistantes maternelles agréées réparties sur les onze communes. Cependant, le nombre d'assistantes maternelles diminue significativement, avec environ cent professionnelles en moins sur les cinq dernières années, et cette tendance devrait s'accroître avec les départs en retraite prévus, près d'un tiers des effectifs d'ici 2030.

Afin de maintenir une offre diversifiée et adaptée, la COPAMO poursuit son engagement auprès des professionnels via les deux Relais Petite Enfance et le service Passerelle Enfance, garantissant l'interface entre familles et professionnels. Par ailleurs, un centre de loisirs accueillant les enfants de trois à quatre ans sur les temps périscolaires et extrascolaires a été ouvert en 2022, dispositif en cours de développement.

Dans ce contexte, la création d'une Maison d'Assistants Maternelles (MAM) apparaît comme une réponse pertinente aux besoins locaux et aux projets portés par des assistantes maternelles. Cette structure, inexistante à ce jour sur notre territoire, contribuerait à renforcer l'attractivité et la flexibilité des modes de garde.

Aucun équipement public destiné à la petite enfance n'étant actuellement implanté à Taluyers, la commune a saisi l'opportunité de se porter acquéreur d'un local professionnel en VEFA dans le cadre d'un programme immobilier porté par ALLIADE HABITAT, en vue du développement d'un projet intercommunal d'accueil de la petite enfance.

Initialement pressenti pour installer une nouvelle crèche, ce local accueillera finalement une MAM pour mieux répondre aux besoins.

Les services préfectoraux ayant confirmé le portage intégral du projet de MAM par la COPAMO, compte tenu de ses compétences « Développement économique » et « Action Sociale d'intérêt communautaire, dont la politique d'intérêt



communautaire en faveur de la petite enfance », il s'avère nécessaire que la COPAMO se substitue à la commune de Taluyers dans la procédure de transaction en VEFA auprès d'ALLIADE HABITAT.

Ainsi la COPAMO va se substituer à la commune de Taluyers pour acquérir le volume 2 du programme immobilier « Les Framboisiers » construit par ALLIADE HABITAT, au prix de 552 000 € HT, soit 662 400 € TTC, dans les droits et obligations de la promesse synallagmatique de VEFA déjà signée par la commune de Taluyers.

La consistance du bien (Volume 2) est la suivante :

- Un local soumis à la réglementation des ERP, brut de béton, fluides en attente, situé au rez-de-chaussée du programme immobilier « Les Framboisiers » porté par ALLIADE HABITAT, ainsi qu'une cour attenante,
- Un local « ordures ménagères »
- Un abri vélos
- 4 emplacements de stationnement extérieur, dont une PMR

De plus, conformément à la délibération de la commune validant les « Travaux Modificatifs Acquéreur – TMA » nécessaires à l'adaptation fonctionnelle du projet, la COPAMO prendra en charge les sommes supplémentaires correspondant au coût des TMA à hauteur totale maximum de 31 276,42 € TTC.

Où l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

Certifié exécutoire

Transmis en

Préfecture le 30 JAN. 2026

Notifié ou publié

le 30 JAN. 2026

Le Président

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président ou d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Lyon, 184 rue Duguesclin 69003 Lyon / www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois suivant sa publication

APPROUVE la substitution de la COPAMO à la commune de Taluyers dans l'acquisition en VEFA, d'un local professionnel formant le volume 2 du programme immobilier « Les Framboisiers » construit par ALLIADE HABITAT, au prix de 552 000 € HT, soit 662 400 € TTC,

APPROUVE ladite substitution pour la prise en charge des « Travaux Modificatifs Acquéreur – TMA » nécessaires à l'adaptation fonctionnelle du projet et intégrant les sommes supplémentaires correspondant au coût des TMA à hauteur totale maximum de 31 276,42 € TTC,

PRECISE que cette acquisition sera réitérée par acte authentique, les frais d'acte notarié demeurant à la charge de la COPAMO, les frais de géomètre restant à la charge d'Alliade Habitat,

AUTORISE Monsieur le Président ou son délégataire à signer tous les actes afférents à cette acquisition, y compris l'acte de substitution ainsi que tout document permettant la mise en œuvre de la présente délibération,

DIT que les crédits seront inscrits au budget principal, opération 2401.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.
Pour copie certifiée conforme.

PUBLIE LE 30 JANVIER 2026
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le Président,
Renaud PFEFFER

103052702
AC/JV/

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par la société **ALLIADE HABITAT**
Au profit de la **COMMUNE DE TALUYERS**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT TROIS OCTOBRE

En l'office notarial ci-après indiqué,
Maître Audrey CHASSOUILLER, Notaire au sein d'une Société d'Exercice
Libéral par Actions Simplifiée dénommée "ALCAIX", titulaire d'un Office Notarial,
sous le numéro CRPCEN 69023, à LYON (6ème), 91 cours Lafayette, soussigné,

A ETABLI LA PRESENTE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN ETAT
FUTUR D'ACHEVEMENT ENTRE :

1 IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 VENDEUR

La société dénommée **ALLIADE HABITAT**, Société anonyme d'HLM à conseil
d'administration au capital de 178 694 544 €, dont le siège est à LYON (69007), 173
AVENUE JEAN JAURES , identifiée au SIREN sous le numéro 960506152 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ci-après dénommée le « **VENDEUR** »
D'une part,

1.2 ACQUEREUR

La **COMMUNE DE TALUYERS**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Rhône, dont l'adresse est à TALUYERS (69440), 160 rue de la Mairie, identifiée sous le numéro SIREN 216902411.

*Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR »
D'autre part.*

2 PRESENCE - REPRESENTATION

- La société dénommée **ALLIADE HABITAT** est représentée à l'acte par :

Monsieur [REDACTED], Directeur du Développement de ladite société, domicilié professionnellement au siège de ladite société, agissant au nom et pour le compte de ladite société, en sa dite qualité, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par **Madame [REDACTED]**, Directrice Générale de ladite société, suivant procuration ci-annexée en date à LYON du 5 mai 2025.

Madame [REDACTED] agissant elle-même en sa qualité de Directrice Générale, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 16 octobre 2018 et renouvelée dans lesdites fonctions par délibérations du Conseil d'Administration de ladite société en date du 7 octobre 2021 et du 26 juin 2024 dont une copie de la dernière est ci-annexée.

Annexe 1 : Pouvoirs du vendeur

Il est convenu que les présentes devront faire l'objet d'une décision favorable du Conseil d'Administration d'**ALLIADE HABITAT**.

Il est précisé que la présente opération a déjà fait l'objet d'un accord du Comité d'engagement immobilier du Groupe Alliage Habitat.

- La **COMMUNE DE TALUYERS** est représentée à l'acte par :

Monsieur Pascal OUTREBON, agissant en qualité de Maire de la **COMMUNE DE TALUYERS** et en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés par la délibération motivée du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2025, ci-dessous visée et dont une copie demeure ci-annexée.

Annexe 2 : Délibération du Conseil Municipal

3 DELIBERATION MUNICIPALE

Monsieur Pascal OUTREBON, en sa qualité de Maire de la **COMMUNE DE TALUYERS**, a été spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci, aux termes d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2025, dont une copie demeure ci-avant annexée.

Ladite délibération est devenue exécutoire le 9 juillet 2025 par suite de sa transmission à la Préfecture du Rhône.

Monsieur Pascal OUTREBON déclare que ladite délibération a été publiée le 10 juillet 2025 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.

Monsieur Pascal OUTREBON, ès-qualité, déclare et garantit que :

- Le délai de deux mois prévu à l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans que la commune n'ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité.
- La délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2025 n'a fait l'objet d'aucun retrait, ni d'aucun recours quelconque, ni d'aucun déféré préfectoral.
- **En conséquence, la dite délibération est à ce jour exécutoire et définitive.**

Ladite délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, en date du 24 mars 2025, conformément aux articles L. 1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales, la présente opération atteignant le seuil de 180.000,00 euros.

4 CAPACITE DES PARTIES

4.1 DECLARATIONS DES PARTIES

Le **VENDEUR**, par son représentant ès qualité, atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend à l'acte, et il déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est pas concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus le concernant tels que son capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

Le **VENDEUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal, et qu'il est conforme à la législation applicable en matière de lutte contre le blanchiment d'argent prévue aux articles L 561-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare qu'il est une personne morale de droit public qui a pleine capacité pour s'obliger et atteste de l'inscription de la dépense au budget de la **COMMUNE DE TALUYERS**.

4.2 DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des **Présentes** à l'appui des déclarations des **Parties** :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

Concernant l'ACQUEREUR :

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des **Parties** à la signature des **Présentes**.

5 TERMINOLOGIE

Dans le corps des **Présentes**, les termes et expression commençant par une majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, auront le sens résultant des définitions ci-dessous, sauf si le contexte impose un sens différent:

- le terme « **Acquéreur** » désigne la **COMMUNE DE TALUYERS** dont la comparution figure ci-dessus ;

- les termes « **Acte de Vente** » ou « **Vente** » ou « **VEFA** » désignent l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement qui réitérera la **Promesse** ;

- le terme « **Annexe(s)** » vise tous documents annexés à la **Promesse**. L'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec la **Promesse** elle-même si elles sont revêtues des paraphes et signatures du **Vendeur** et de l'**Acquéreur**. Elles acquièrent le même caractère contractuel et d'authenticité que si elles avaient intégralement figuré dans le corps de la **Promesse** ;

- le terme « **Article** » désigne tout article de la **Promesse** ;

- le terme « **Bien(s)** » ou le « **Volume 2** » désigne les biens objet des **Présentes**, tel que décrits à l'**Article 8.1** ;

- le terme « **Ensemble Immobilier Complexe** » désigne l'ensemble immobilier dénommé « Les Framboisiers » qui sera réalisé par le **VENDEUR**, tel que décrit à l'**Article 6.2** et dont dépendront les **Biens** objet des **Présentes** ;

- le terme « **Jours** » désigne le nombre de jours et se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions expressément stipulées dans la **Promesse**. Si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;

- le terme « **Local** » désigne le local qui sera notamment édifié à l'intérieur du **Volume 2**, soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP), brut de béton, fluides en attente, que l'**ACQUEREUR** a pour projet d'aménager lui-même ;

- le terme « **Parties** » désigne conjointement le « **VENDEUR** » et l'« **ACQUEREUR** », contractants aux **Présentes** et ci-dessus identifiés ;

- les termes « **Promesse** » ou « **Présentes** » désignent la présente promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement consentie par le **VENDEUR** au profit de l'**ACQUEREUR**, portant sur les **Biens** décrits à l'**Article 8.1** ;

- le terme « **Vendeur** » désigne la société **ALLIADE HABITAT** dont la comparution figure ci-dessus ;

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

PREALABLEMENT A LEURS CONVENTIONS, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIVIT :

6 EXPOSE

En tant que de besoin, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent que le présent exposé fait partie intégrante de l'**Acte** ; en conséquence, toutes les dispositions qu'il contient leur sont opposables et contractuelles.

6.1 MAITRISE FONCIERE DE LA PARCELLE ASSIETTE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Afin de permettre au **VENDEUR** de réaliser son programme de construction ci-dessous décrit, le **VENDEUR** déclare qu'aux termes d'un acte de vente en date du 24 mars 2025, la **COMMUNE DE TALUYERS**, **ACQUEREUR** aux **Présentes**, a vendu à la société **ALLIADE HABITAT**, **VENDEUR** aux **Présentes**, la parcelle sise à TALUYERS (69440), cadastrée section A numéro 2415, sur laquelle va être édifié l'**Ensemble Immobilier Complexe**.

Cet acte est plus amplement visé à l'**Article 28.2**.

6.2 DESCRIPTION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION PROJETE PAR LE VENDEUR

Sur la commune de TALUYERS (69440), Impasse des Framboisiers, le **VENDEUR** envisage de réaliser un **Ensemble Immobilier Complexe**, dénommé « Les Framboisiers », qui se composera après achèvement :

- D'un bâtiment, élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, qui comprendra lui-même :
 - Douze (12) logements collectifs,
 - Un Local soumis à la réglementation des ERP, brut de béton, fluides en attente, au rez-de-chaussée, ainsi qu'une cour attenante audit Local.
- De trente-six (36) emplacements de stationnement extérieur dont :
 - Douze (12) emplacements pour les logements dont une place pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR),
 - Quatre (4) emplacements pour le Local dont une place PMR,
 - Et vingt (20) emplacements pour le parking dont deux places PMR.
- Et de divers espaces verts, d'une aire de dépose des bacs d'ordures ménagères, d'un abri et d'un local pour les vélos et de deux locaux d'ordures ménagères.

Le tout devant représenter une **surface de plancher totale d'environ 1.128 m²**.

Et pour lequel le **VENDEUR** déclare avoir d'ores et déjà obtenu le permis de construire ci-dessous visé.

Ce programme de construction aura pour assiette foncière la parcelle sise à TALUYERS (69440), cadastrée section A numéro 2415.

Le plan masse, phase DCE, sur lequel est représenté ledit programme de construction du **VENDEUR**, a été établi en novembre 2024, et demeure ci-après annexé aux **Présentes**.

6.3 AUTORISATION D'URBANISME

6.3.1 Permis de construire

Afin de réaliser ledit programme de construction, une demande de permis de construire a été déposée par le **VENDEUR**, le 31 mai 2024, auprès de la mairie de TALUYERS.

Ledit permis de construire a été délivré, suivant arrêté du Maire ci-annexé, en date du 21 octobre 2024, délivré sous le numéro **PC 069 241 24 0 0005**, autorisant **L'ACQUEREUR** à construire un « *immeuble de 12 logements avec local commercial en rez-de-chaussée* », le tout pour une surface de plancher de 1.128 m².

Le **VENDEUR** déclare que ledit arrêté de permis de construire a bien été transmis à la Préfecture du Rhône le 24 octobre 2024.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constats d'affichage, ci-annexés, en date des 8 novembre et 9 décembre 2024 et 8 janvier 2025, dressés par Maître Karine MATHERON, Commissaire de justice à LYON (69001), 6 rue de la Bourse.

Le **VENDEUR** déclare qu'il a reçu, concernant le permis de construire ci-dessus visé, la notification d'un recours gracieux le 3 décembre 2024, exercé par la société SC CYLAE. **L'ACQUEREUR** déclare que la Mairie de TALUYERS a rejeté ce recours gracieux ainsi qu'il résulte d'un courrier de la mairie de TALUYERS en date du 14 décembre 2024 resté sans réponse jusqu'à ce jour.

En conséquence, **L'ACQUEREUR** déclare qu'il n'a reçu concernant ledit permis de construire, aucune autre notification de recours gracieux, contentieux ou au titre du contrôle de légalité dans les délais légaux à ce jour expirés, et qu'aucune décision de retrait n'est intervenue à ce jour, ce qui est corroboré par une attestation de non-recours délivrée par le TA en date du 4 mars 2025, ci-annexée.

Une attestation de non-recours et de non-retrait en date du 20 février 2025, délivrée par Monsieur le Maire de TALUYERS et ci-annexée, certifie que :

« le PC n°069 241 24 0 0005 délivré à ALLIADE HABITAT n'a pas fait l'objet de recours en dehors du recours gracieux de la SC CYLAE en date du 27/11/2024.

Recours rejeté par la commune et notifié à la SC CYLAE en date du 14/12/2024.

Ce recours n'a pas fait l'objet d'une procédure de retrait ».

Demeurent ci-annexées aux **Présentes** :

- Copie de l'arrêté du permis de construire,
- Copie des trois procès-verbaux d'affichage,
- Attestation de non-recours en date du 4 mars 2025,
- Attestation de non-recours et de non-retrait en date du 20 février 2025.

Annexe 3 : Pièces relatives au permis de construire

Le **VENDEUR** déclare qu'à ce jour, il a souscrit une déclaration d'ouverture de chantier en date du 23 mai 2025 précisant que le chantier était ouvert depuis le 20 mai 2025. Cette déclaration a été reçue par la mairie le 28 mai 2025.

6.3.2 Permis de construire modificatif

Le **VENDEUR** déclare à ce jour n'avoir déposé aucune demande de permis de construire modificatif mais qu'il entend déposer une telle demande **au plus tard au 15 novembre 2025**, portant sur les modifications suivantes :

- Suppression d'une porte qui donne sur la cour et rajout d'un ouvrant dans le mur rideau
- Agrandissement du SAS d'entrée du **Local** pour mise en conformité PMR
- Ajout d'un local poussettes depuis l'extérieur, attenant à l'entrée principale du **Local**
- Ajout d'un accès toiture depuis l'intérieur du **Local**
- Ajout d'une casquette béton au-dessus de la cour (option à confirmer avec le preneur du **Local**).

6.4 ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Les **BIENS** objets des **Présentes** dépendront d'un futur **Ensemble Immobilier Complexe** composé des 3 volumes suivants :

- Les douze (12) logements collectifs, les douze (12) emplacements de stationnement extérieur dont un (1) PMR, le local d'entretien, le local technique, le local d'ordures ménagères et le local vélos constitueront le **volume 1**.
- Le **Local** qui sera aménagé par l'**ACQUEREUR** et la cour y attenant, ainsi que les quatre (4) emplacements de stationnement extérieur dont un (1) PMR, le local ordures ménagères et l'abri vélos constitueront le **Volume 2**,
- Les vingt (20) emplacements de stationnement extérieur dont deux (2) PMR constitueront le **volume 3**.

Aussi, afin de préserver l'autonomie aux différentes parties imbriquées de l'**Ensemble Immobilier Complexe**, de nature et de statut juridique différents, il sera procédé à l'établissement d'un état descriptif de division en volumes. Chacun des volumes de l'**Ensemble Immobilier Complexe** constituera un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

Le projet de l'état descriptif de division en volumes, ses plans et coupes, a été établi par le Cabinet Charles DAVAUX, Géomètres-expert situé à LIMAS (69400), 226 rue de l'Ecoisais, préalablement à la **VEFA**, le 12 juin 2025.

Ce projet demeure ci-annexé aux **Présentes**.

Annexe 4 : Projet d'EDDV

Une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou Association syndicale Libre (ASL) sera constituée entre les propriétaires de ces différents volumes. Cette AFUL ou ASL aura pour mission de recevoir, d'organiser et de gérer tous les espaces, ouvrages et équipements d'intérêt collectif.

6.5 ABSENCE DE MISE EN COPROPRIETE

Le **Volume 2** que le **VENDEUR** se propose d'édifier ne sera pas soumis au régime de la copropriété.

CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT DE PASSER A LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, OBJET DES PRESENTES :

7 PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par les Présentes,

Les **Parties** conviennent de lier leur engagement dans le cadre juridique d'une promesse synallagmatique de vente en état futur d'achèvement sous conditions suspensives.

En conséquence, le **VENDEUR** promet de vendre en l'état futur d'achèvement, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, à l'**ACQUEREUR**, qui promet d'acquérir irrévocablement sous les mêmes conditions, les **BIENS**.

Cette vente, portant sur le **Volume 2**, ne relève pas du secteur protégé, tel qu'il résulte de la loi du 3 janvier 1967 et des textes subséquents, dont les règles, en tant qu'elles sont impératives, sont en conséquence écartées.

Compte tenu de la qualité de l'**ACQUEREUR**, il n'y a pas lieu d'ouvrir le délai de rétractation prévu à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence de la **Promesse**, les **Parties** aux **Présentes** s'obligent irrévocablement, en cas de réalisation des conditions suspensives ci-après visées, à réitérer par acte authentique les **Présentes**.

8 IDENTIFICATION DES BIENS VENDUS

8.1 DESIGNATION DES BIENS

La promesse porte sur le futur **Volume 2** dépendant du futur **Ensemble Immobilier Complexe** ci-avant décrit, envisagé dans son état futur d'achèvement situé à **TALUYERS (69440)**, Impasse des Framboisiers, ayant pour assiette cadastrale une parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	2415	LA RONZE	00 ha 35 a 38 ca

Cette parcelle figure actuellement au plan cadastral ci-annexé aux **Présentes**. Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies et des limites.

Annexe 5 : Plan cadastral

Précision faite que le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier Complexe est concerné par une mare naturelle dans laquelle pourrait être présente une espèce protégée, et ce en limite nord est du terrain.

Le **Volume 2**, objet des **Présentes**, comprendra, après achèvement :

- Un (1) **Local**, soumis à la réglementation des ERP, brut de béton, fluides en attente, situé au rez-de-chaussée de l'**Ensemble Immobilier Complexe** décrit ci-dessus, ainsi qu'une cour attenant audit Local.
- Un local ordures ménagères.
- Un abri-vélos.
- Et quatre (4) emplacements de stationnement extérieur, dont une (1) place PMR.

8.2 BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage, effectué par le cabinet Charles DAVAU, Géomètre-Expert sis à LIAS – VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), 226 rue de l'Ecosais, a fixé les limites du terrain d'assiette du futur **Ensemble Immobilier Complexe**.

Demeurent ci-annexés :

- Le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites contenant le plan de bornage et reconnaissance de limites en date du 8 décembre 2023,
- Le procès-verbal de carence de la société SYLAE, en date du 22 janvier 2025.

Annexe 6 : Pièces relatives au bornage

8.3 ACCES

L'accès au **Local** et aux emplacements de stationnement se fera par la Route du Bâtard, à l'ouest de la parcelle cadastrée A 2415, tel que celui-ci est figuré sur le plan masse ci-après annexé.

8.4 SURFACES

La surface utile du **Local** objet des **Présentes** sera de 270,00 m² (hors la surface utile du local ordures ménagères de 5,00 m²), conformément au plan de vente, en date de décembre 2024, ci-après annexé.

La surface utile de la cour objet des **Présentes** sera de 125,30 m², conformément au plan de vente, en date de décembre 2024, ci-après annexé.

8.5 ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

L'**Ensemble Immobilier Complexe** sera divisé en 3 volumes ainsi qu'il a été expliqué dans l'exposé.

Le **VENDEUR** déclare que l'**Ensemble Immobilier Complexe** devant comporter des éléments d'équipements présentant un intérêt collectif à plusieurs des propriétaires de volumes composant l'**Ensemble Immobilier Complexe**, il sera constitué une AFUL ou ASL ayant pour objet la gestion, l'entretien et l'exploitation de ces équipements communs et, le cas échéant, la propriété du ou des volumes immobiliers au sein desquels ses éléments seront installés, ainsi que le reconnaît expressément l'**ACQUEREUR**.

En cas de réitération des **Présentes**, l'**ACQUEREUR** sera membre de ladite association, devra respecter les dispositions des statuts de ladite association et en supportera les charges réparties conformément aux dispositions statutaires.

L'état descriptif de division en volumes de l'**Ensemble Immobilier Complexe**, qui contiendra également le cahier des charges et de servitudes, ainsi que les statuts de l'AFUL ou ASL, dont il s'agit, sera établi suivant acte à recevoir par la SELAS ALCAIX, préalablement à la signature de l'**Acte de Vente**.

Le projet définitif de l'état descriptif de division en volumes sera transmis avant sa régularisation à l'**ACQUEREUR**, pour information.

9 CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

9.1 CONSISTANCE DES BIENS VENDUS

Les **Biens** et droits vendus objet des **Présentes** sont définis par les documents suivants :

- Plan masse, indice A, échelle 1/250, en date de novembre 2024, lequel est ci-annexé ;
- Plan de vente, indice 01, échelle 1/100, en date de décembre 2024, lequel demeure ci-annexé.

*Annexe 7 : Plan masse
Annexe 8 : Plan de vente*

9.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES – NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

La qualité de construction résulte de la notice descriptive sommaire en date du 16 janvier 2025, ci-annexée aux **Présentes**.

Cette notice indique la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement.

Annexe 9 : Notice descriptive sommaire

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

- qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans de vente prévaudront ;

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

Cependant, le **VENDEUR** s'interdit expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations autres sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit de l'**ACQUEREUR**.

9.3 CLASSEMENT ERP

Le **Local** que l'**ACQUEREUR** projette d'aménager sera soumis à la réglementation des ERP, classé 5^{ème} catégorie.

10 PRIX DE VENTE

10.1 DETERMINATION DU PRIX DE VENTE

La **Vente** aura lieu moyennant un **prix ferme, et définitif, et non révisable HORS TAXE** de **CINQ CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (552 000,00 EUR)**.

Ce prix inclut la surface du **Local** ainsi que celle de la cour attenante au **Local**, le local ordures ménagères, l'abri-vélos ainsi que les quatre emplacements de stationnement.

Soit une **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**, au taux de 20 %, de **CENT DIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (110 400,00 EUR)**.

Et un **prix de vente global TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE** incluse de **SIX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (662 400,00 EUR)**.

Ce prix comprend notamment :

- l'ensemble des impôts, taxes, participations et redevances liées à l'opération de construction mis à la charge du **VENDEUR**, 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 Complexe**, 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 Complexe** ;
- 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 ;
- le coût d'une éventuelle garantie extrinsèque d'achèvement.

Ce prix ne comprend pas :

- les frais d'actes notariés d'acquisition ;
- la quote-part incombant à l'**ACQUEREUR** des frais d'établissement de l'état descriptif de division en volumes, des statuts d'ASL ou d'AFUL, des éventuels dépôts de pièces, des frais de géomètre afférents aux **Biens** vendus ;

- le coût des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions des **Présentes** qui seraient demandés par l'**ACQUEREUR** ;
- les frais liés à la souscription des abonnements aux réseaux, lesquels resteront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Réajustement des prix :

Les **Parties** conviennent d'ores et déjà qu'en cas, tant de baisse que de hausse des mètres carrés entre les **Présentes** et l'**Acte de Vente**, le prix total hors taxe ci-dessus visé ne sera pas modifié.

Variation du taux de TVA :

Il est expressément convenu entre les **Parties** qu'en cas de variation du taux de la TVA rendu applicable aux **Présentes** par la loi ou la réglementation, le prix sera modifié en conséquence, de sorte que l'**ACQUEREUR** 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 **Vente**, le nouveau taux serait applicable au prix de la **Vente** pour les échéances non appelées lors de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux.

10.2 AVIS DE LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT

Comme précisé ci-dessus, un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été émis au profit de la **COMMUNE DE TALUYERS** le 24 mars 2025 sous la référence OSE : 2025-69241-14106.

Un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été émis au profit d'**ALLIADE HABITAT** le 24 mars 2025 sous la référence OSE : 2025-69241-16905.

10.3 PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Conformément aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix sera payable de la manière suivante :

N°	Stade d'avancement du chantier	Pourcentage du prix appelé	Montant à verser (€ HT)	Cumul
1	A l'achèvement du terrassement	20 %	110 400,00	20 %
2	A l'achèvement des fondations (vide-sanitaire)	15%	82 800,00	35%
3	A l'achèvement des murs et du plancher haut du RDC	30 %	165 600,00	65 %

4	A la mise hors d'eau / hors d'air du bâtiment	20 %	110 400,00	85 %
5	A l'achèvement de la construction	5 %	27 600,00	90 %
6	A la livraison	5 %	27 600,00	95 %
7	A la levée des réserves de la livraison	3 %	16 560,00	98 %
8	A l'obtention de la non-contestation de la conformité	2 %	11 040,00	100 %
	Total	100 %		100 %

10.4 MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

10.4.1 Exigibilité de la fraction du prix stipulée payable à la signature de l'acte de vente

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'acte de vente sera déterminée en fonction de l'état d'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement ci-dessus.

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'**Acte de Vente** sera payable par l'**ACQUEREUR**, dans les **quarante-cinq (45) jours ouvrés** après réception d'une copie authentique de l'**Acte de Vente**, non revêtue de la mention de publicité foncière mais accompagnée du certificat du notaire soussigné prévu à l'annexe de l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales.

Le paiement sera effectué par Monsieur le trésorier de la Commune de TALUYERS entre les mains de la SELAS ALCAIX, office notarial susnommé, en vertu et dans les conditions des articles L. 2241-3, R. 2241-1 et R. 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, sur mandat établi au nom du **VENDEUR** mais payable en l'acquit de ladite SELAS ALCAIX, par virement au compte courant ouvert au nom de la Caisse des Dépôts et Consignations sous le [REDACTED]

Le règlement de ce mandat entre les mains de la SELAS ALCAIX libérera entièrement et définitivement la **COMMUNE DE TALUYERS** envers le **VENDEUR** de la fraction du prix stipulée payable à la signature de l'**Acte de Vente**.

Il est ici précisé que l'atermolement du prix dans les conditions fixées ci-dessus ne donnera lieu au paiement d'aucun intérêt à la charge de l'**ACQUEREUR**.

L'Acte de Vente contiendra la renonciation du **VENDEUR** à tout privilège et action résolutoire liés au paiement du prix.

10.4.2 Exigibilité des autres fractions du prix

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'**Acte de Vente** sera exigible par fractions, conformément au stade d'avancement des travaux, tel que développé ci-dessous.

➤ **Pour les échéances 1 à 5 non exigibles au jour de la Vente au regard du stade d'avancement des travaux**

Les échéances correspondant à des stades de construction entraînant l'exigibilité d'une fraction du prix seront valablement justifiés par une attestation du maître d'œuvre de l'opération.

L'**ACQUEREUR** devra acquitter les fractions correspondantes dans un délai maximal de **quarante-cinq (45) jours ouvrés** à compter de la date de réception par ses soins de la notification par le **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de chacun des appels de fonds accompagnés d'une attestation d'avancement des travaux établie par le maître d'œuvre.

Ces appels de fonds sont à adresser directement à la **COMMUNE DE TALUYERS**, par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

COMMUNE de TALUYERS
160 rue de la Mairie
69440 TALUYERS

Ces paiements, pour être libératoires, devront être effectués par Monsieur le trésorier de la Commune de TALUYERS, sur le compte centralisateur qui sera indiqué dans l'**Acte de Vente**.

➤ **Pour l'échéance 6 : Livraison**

Le règlement de la fraction exigible à la livraison sera exigible le jour même de la livraison.

➤ **Pour l'échéance 7 : Levée des réserves**

Le règlement de la fraction à la levée des réserves sera exigible sur production du procès-verbal de levée desdites réserves, signé par les parties, étant ici précisé qu'en l'absence de réserves, ladite échéance sera stipulée payable dans les **45 JOURS** de la livraison.

➤ **Pour l'échéance 8 : Obtention de la non-opposition à la conformité**

Le règlement de la fraction à la constatation de la non-contestation de la conformité sera exigible sur production de l'attestation délivrée par l'autorité compétente ou par le Préfet certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, dans les conditions indiquées ci-après à l'article 12.7 Conformité administrative, ou de la justification de la réalisation de l'ensemble des démarches en cas de silence ou de refus de l'Administration.

10.5 INTERETS DE RETARD

Toutes sommes non payées à l'échéance ci-dessus seraient de plein droit, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, passibles d'un intérêt de retard forfaitaire d'un **pour cent (1%)** par mois de retard, calculé *prorata temporis* (de date à date) jusqu'au parfait règlement ; lequel intérêt sera calculé sur le montant de la somme hors taxe appelée et non payée à l'échéance.

Cet intérêt de retard sera payable avec le principal et ne saurait valoir de la part du **VENDEUR** accord de délai de règlement.

10.6 RENONCIATION A L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

En raison de la qualité de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** renonce expressément à l'hypothèque légale de vendeur et à l'action résolutoire qui y est attaché.

11 DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX – PENALITES DE RETARD

11.1 DEFINITIONS DE L'ACHEVEMENT

Les **Parties** déclarent qu'elles entendent s'en rapporter pour la notion d'achèvement aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

Article R. 261-1 :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances ».

11.2 DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** s'obligera à poursuivre les travaux de telle manière que les **BIENS** objet des **Présentes** et leurs éléments définis ci-dessus soient achevés et livrés, au plus tard :

EN FEVRIER 2027

sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

L'achèvement s'entend y compris tous espaces communs de l'Ensemble Immobilier Complexe, accès et espaces verts inclus.

Pour l'application du délai de livraison ci-dessus fixé, seraient considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les journées d'intempéries au sens de l'article L.731-2 du Code du travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'Œuvre et dûment justifiées par les relevés de la station météorologique la plus proche.
- les retards de paiement du Réservataire dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options et aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le Réservant aurait accepté de réaliser.
- Les jours de grève générale de la profession ou des corps d'état dont les travaux dépendent du lieu d'exécution des travaux, à l'exclusion des jours de grève propre aux entreprises travaillant sur le chantier (norme AFNOR).
- Les jours de grève d'un Service Public ou d'une catégorie socio professionnelle extérieure au chantier (ex : grève des transports routiers), qui perturberait notablement et profondément le déroulement du chantier.
- Retards résultant de la liquidation des Biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets), dans la limite maximale de SIX MOIS (6 mois) par corps d'état.
- Retards provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Réservant au Réservataire, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant), dans la limite de SIX MOIS (6 mois) par corps d'état.
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci, dans la limite de SIX MOIS (6 mois) par corps d'état.
- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tout élément de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- Retards provenant de la découverte de pollution impactant le chantier et obligeant à des travaux de dépollution et, d'une manière générale tout élément de pollution susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur dépollution.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Réservant ou à ses entreprises et maîtres d'œuvre travaillant sur le chantier.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, inondations, accidents de chantier à moins que ces accidents ou incidents ne soient fondés sur des fautes ou

des négligences imputables au Réserveur ou à ses entreprises et maître d'œuvre travaillant sur le chantier).

- Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fourniture d'énergie et de ressources.

- Les délais supplémentaires liés à des mesures sanitaires extérieures au chantier, et prescrites par les autorités administratives, et toutes répercussions induites par les cas d'épidémies ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier. La présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux Présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison des Biens objet du présent contrat d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le Réserveur au Réserveur par une lettre du Maître d'Œuvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation et 1224 et suivants du Code civil.

11.3 ABSENCE DE PENALITE DE RETARD

Si le **VENDEUR** ne respecte par son obligation d'achever et livrer dans les délais ci-dessus convenus, sauf survenance d'un cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai, telles que celles-ci sont ci-dessus définies, les **PARTIES** sont convenues qu'aucune pénalité forfaitaire ne sera due par le **VENDEUR**.

Aucune livraison partielle ne sera acceptée.

La présente clause n'est pas exclusive des dommages et intérêts ou toute autre indemnisation qui seraient éventuellement dus par le **VENDEUR** pour l'inexécution d'une obligation ou d'une faute qui pourrait être mise à sa charge.

12 ACHEVEMENT ET LIVRAISON

12.1 ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX ET TOLERANCES

12.1.1 Engagement d'achever les travaux

Le **VENDEUR** s'obligera à poursuivre la construction des **BIENS**, et à les achever conformément à l'Article 11.1, de la notice descriptive et des plans qui seront annexés à l'acte authentique de vente, et d'une façon générale aux règles de l'art.

Cette obligation d'achever comporte pour le **VENDEUR**, celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de la conformité prévue par la loi.

12.1.2 Tolérances générales

Le **VENDEUR** reste garant de la surface exprimée, mais il est convenu que les différences de moins de 5% de la surface utile exprimée par le plan de vente ci-avant annexé, seront tenues pour admissibles.

Pour le cas où cette différence de 5 % serait atteinte, tout mètre carré manquant au-delà de la tolérance donnera lieu à une diminution proportionnelle du prix.

En revanche, la présence de tout mètre carré supplémentaire fera le profit de l'ACQUEREUR.

S'agissant des emplacements de stationnements, il ne sera admis aucune tolérance s'agissant du nombre de stationnements, de leur nature (garage/parking) et de la catégorie de stationnements auxquels ils appartiennent (classe A).

Etant ici précisé que seule la présente clause relative aux tolérances s'applique et que l'encart éventuel sur le plan de vente précisant que les surfaces sont approximatives et sont susceptibles d'évoluer ne s'applique pas aux **Présentes**.

Le **VENDEUR** s'engage à produire, à la livraison des **Biens** vendus, une attestation indiquant la surface utile du **BIEN** objet de présentes, établie par un homme de l'art ou toute personne qualifiée.

12.2 CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Pour l'exécution des travaux ci-dessus définis, le **VENDEUR** s'oblige à se conformer aux plans et à la notice descriptive qui seront annexés à l'acte authentique de vente, aux documents techniques unifiés et aux règles de l'art ainsi qu'à l'arrêté de permis de construire et ses éventuels modificatifs obtenus par le **VENDEUR**.

De manière générale, les **BIENS** devront être conformes à toute réglementation administrative applicable au moment de leur livraison.

Le **VENDEUR** ne pourra remplacer pour quelque cause que ce soit aucun matériau, matériel, fourniture ou opérer de modifications de structure ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, qui seraient apportées par le constructeur en accord avec l'architecte au cours des travaux par rapport aux documents techniques contractuels, sans l'accord exprès de l'ACQUEREUR.

Il est expressément convenu que le **VENDEUR** est autorisé à modifier l'emplacement de toutes gaines, canalisations, soffites ou autres ouvrages techniques en raison de problèmes techniques apparaissant au cours du chantier, à condition d'avoir obtenu préalablement l'accord écrit de l'ACQUEREUR.

Ce dernier s'engage à répondre à toute demande du **VENDEUR** en ce sens dans les quinze (15) jours de la réception de cette demande.

A défaut d'avoir répondu dans ce délai, le **VENDEUR** pourra, de plein droit, considérer que l'ACQUEREUR a consenti à la modification.

Le **VENDEUR** pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction, sous la même réserve de l'accord préalable de l'ACQUEREUR dans les conditions ci-dessus et sans modification du prix.

12.3 MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

Afin de lui permettre de réaliser ses propres travaux d'aménagement et d'équipement du **Local**, avant sa date de livraison, l'**ACQUEREUR** a demandé au **VENDEUR**, qui a accepté, que le **Local** lui soit mis à sa disposition, de manière anticipée, avant même la livraison.

En conséquence, le **VENDEUR** s'oblige à mettre à disposition anticipée, à titre gratuit (sans que cette mise à disposition ne vaille livraison), le **Local** au plus tard trois (3) mois avant la date de livraison prévisionnelle.

12.3.1 Processus de mise à disposition

Afin de permettre à l'**ACQUEREUR** de procéder ou faire procéder par toute entreprise de son choix aux travaux d'aménagement et d'équipement du **Local**, le **Local** sera mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** par le **VENDEUR**, par anticipation, **TROIS (3) MOIS** avant la date prévisionnelle de livraison.

La mise à disposition anticipée donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal de mise à disposition anticipée, lequel aura pour objet d'établir contradictoirement entre les **Parties** :

- L'achèvement des ouvrages exécutés en conformité avec la notice descriptive,
- L'état du **Local** mis à disposition,
- Et la mise à disposition anticipée du **Local** et cheminements pour y accéder (circulations...) à l'**ACQUEREUR** par le **VENDEUR**.

Etant ici précisé que :

- Le chantier global de l'**Ensemble Immobilier Complexe** ne sera pas encore achevé,
- Les accès principaux sur rue pourront être à l'état de chantier mais devront permettre à l'**ACQUEREUR** et à ses ayants-droits de réaliser leurs travaux d'aménagement.

Ce procès-verbal de mise à disposition anticipée mentionnera les réserves émises le cas échéant par l'**ACQUEREUR**. Ces réserves auront la même nature que les réserves traditionnellement émises à la livraison.

Etant convenu que lors de la livraison des Biens, l'**ACQUEREUR** ne pourra émettre aucune nouvelle réserve en ce qui concerne l'état du **Local** tel qu'il existait au jour de la mise à disposition anticipée, autres que celles déjà mentionnées dans le procès-verbal de mise à disposition anticipée.

Le **VENDEUR** devra avoir fait établir au préalable le relevé définitif des surfaces utiles.

Il est expressément convenu que l'**ACQUEREUR** ne pourra se voir mettre les locaux à disposition anticipée qu'après avoir :

- justifié au **VENDEUR** de la souscription de toute assurance nécessaire à raison de cette mise à disposition et des travaux devant y être réalisés,
- payé au **VENDEUR** toute somme devenue exigible aux échéances précédentes celle de la Livraison, ci-dessus prévues.

12.3.2 Conditions d'occupation et d'entretien des lieux pendant la mise à disposition

Dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagements, l'**ACQUEREUR** s'engage à maintenir le Local et ses abords en bon état d'entretien et supporter toutes les dépenses qui y sont afférentes, notamment afin de ne pas gêner le bon déroulement du chantier de construction du **VENDEUR** et/ou les prises de possession des futurs occupants.

L'**ACQUEREUR** devra faire le nécessaire et ses meilleurs efforts afin qu'aucun trouble anormal de voisinage ne soit porté tant au chantier de construction du **VENDEUR** et ses occupants, ainsi qu'aux voisins de l'opération.

Dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagements, l'**ACQUEREUR** devra s'abstenir de tout agissement qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à leur bonne tenue.

Par ailleurs, l'**ACQUEREUR** est informé par le **VENDEUR** déclare que la pompe à chaleur ne sera pas en service au moment de la mise à disposition anticipée.

12.3.3 Assurances à souscrire - responsabilité

A cet égard, l'**ACQUEREUR** devra justifier au **VENDEUR** de la souscription des contrats suivants, au moyen de la remise de l'exemplaire original d'une attestation établie par l'assureur lui-même, confirmant au surplus le paiement du montant de toute prime alors due au titre de cette assurance :

- une attestation d'assurance Responsabilité Civile, garantissant les dommages pouvant être causés au vendeur ou aux tiers du fait des activités de la Commune de TALUYERS (notamment du fait de la réalisation des travaux d'aménagement).
- une attestation d'assurance Dommages aux biens, garantissant les dommages causés au bien immobilier, en tant que propriétaire du volume.

12.3.4 Modalités de réalisation des travaux d'aménagement

Les **Parties** conviennent d'ores-et-déjà :

- que le **Local** sera accessible, à compter de la mise à disposition anticipée, à l'**ACQUEREUR**, ses ayants-droits et aux entreprises et préposés pendant les horaires d'ouverture du chantier, et ce jusqu'à leur livraison, sauf faculté expressément réservée au **VENDEUR** de suspendre cette mise à disposition pour raisons de sécurité,
- qu'elles régulariseront une convention de travaux relative aux modalités d'intervention des entreprises du **VENDEUR** et de l'**ACQUEREUR**

Lors de la signature de la convention de travaux susvisée, les **PARTIES** conviendront notamment des modalités d'accès et d'usage du **Local**, le tout compte tenu des contraintes de chantier alors existantes.

- que l'**ACQUEREUR** fera son affaire des branchements provisoires de chantier.

L'**ACQUEREUR** devra respecter les consignes de sécurités du chantier et se porte-fort de leur respect par ses ayants-droits, locataires, entreprises, hommes de l'art, techniciens ou employés.

A compter de la mise à disposition anticipée, l'**ACQUEREUR** répondra de toute dégradation provenant de son fait ou de celui de ses ayants droit, locataires, entreprises, hommes de l'art, techniciens, employés affectant le **Local** qui aura été mis à sa disposition par le **VENDEUR**.

Par suite, le **VENDEUR** fera interdiction à tout intervenant sur l'ouvrage d'intervenir dans le **Local** ; cette interdiction ne concernera toutefois pas les interventions nécessaires à la levée des éventuelles réserves et à la reprise des éventuelles malfaçons.

Le **Local** ne sera réputé livré à l'**ACQUEREUR** par le **VENDEUR** que lors de la livraison, qui interviendra dans les conditions de l'**Article 12.5**, cette mise à disposition ne pouvant aucunement être analysée comme une livraison anticipée.

Les **Parties** conviennent que l'**ACQUEREUR** s'interdira d'effectuer tous travaux d'aménagement qui nécessiteraient un permis de construire modificatif ou une modification des ouvrages mis à disposition (structure, ventilation, ...).

Toute demande visant à déroger à l'alinéa précédent pourra être soumise au **VENDEUR** qui en étudiera les conséquences sur sa construction, sur l'échéancier des paiements, et qui pourra accepter ou refuser la demande.

Pour la réalisation des travaux d'aménagement du **Local** mis à disposition de manière anticipée, et à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du **VENDEUR** à cette mise à disposition anticipée, l'**ACQUEREUR** s'oblige à respecter, à titre d'obligation de résultat :

1°/ l'ensemble des prescriptions résultant (i) des documents d'urbanisme applicables au terrain assiette de l'**Ensemble Immobilier Complexe**, et (ii) des autorisations de construire obtenues au titre de l'édification de l'**Ensemble Immobilier Complexe**, de sorte que le **VENDEUR** ne puisse se voir opposer, à raison des travaux d'aménagement et d'équipement des locaux entrepris par l'**ACQUEREUR**, quelque contestation que ce soit de la conformité administrative de l'**Ensemble Immobilier Complexe**,

2°/ l'ensemble des prescriptions résultant (i) de l'état descriptif de division en volumes et le cas échéant de ses modificatifs, (ii) des règles de l'art et (iii) des normes et DTU applicables,

3°/ ainsi que l'ensemble des prescriptions applicables auxdits travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires pour que la **Règlementation Environnementale 2020** visée pour l'**Ensemble Immobilier Complexe** soit respectée.

A charge pour l'**ACQUEREUR** d'imposer le respect de ces obligations à ses propres entreprises et/ou preneurs à bail ; à défaut de quoi, le **VENDEUR**, qui n'entend encourir aucune responsabilité en cas de non-respect desdites préconisations, pourra poursuivre l'**ACQUEREUR** en réparation de son entier préjudice.

En outre, compte tenu des travaux d'aménagements à la charge de l'**ACQUEREUR**, ce dernier fera son affaire personnelle de faire vérifier, et le cas échéant, certifier ses installations internes électriques et d'alimentation en eau auprès des autorités compétentes (CONSUEL, ...).

L'**ACQUEREUR** remettra au **VENDEUR** le dossier des ouvrages exécutés (DOE) dans les trois (3) mois suivant l'achèvement des travaux.

L'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR** auront chacun un coordinateur SPS. Aussi, les entreprises de l'**ACQUEREUR** devront soumettre leur organisation de chantier à leur propre coordonnateur SPS. Elles ne devront pas encombrer en cours de travaux les parties à usage commun de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ou décharges. L'**ACQUEREUR** ou ses entreprises devront impérativement veiller à ne pas déposer les matériels ou matériaux en dehors des locaux de l'**ACQUEREUR** sauf pendant leur déchargement. Ils devront respecter les indications éventuelles du **VENDEUR** et de leurs représentants sur leurs manutentions, les horaires et les limitations de charge à respecter.

Chaque entreprise de l'**ACQUEREUR** devra procéder au tri de ses déchets de construction et se charger de leur évacuation sur les sites susceptibles de les recevoir. L'**ACQUEREUR** et ses entreprises respecteront l'obligation d'enlever et de transporter les gravats, détritiques et emballages. Les bennes du **VENDEUR** ne sont pas accessibles aux entreprises de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** et ses entreprises respecteront l'obligation de maintenir leur chantier dans un état constant de propreté et de protéger par tous les moyens nécessaires les locaux voisins.

12.3.5 Travaux de parachèvement

L'**ACQUEREUR** autorise expressément les représentants du **VENDEUR** ainsi que les architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers à pénétrer dans le **Volume 2** qui aura été mis à sa disposition, afin d'y effectuer les travaux de nature à permettre de parachever les travaux et de procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles.

Dans le cadre du bon achèvement des travaux lui incombant, le **VENDEUR** disposera du délai contractuel de livraison pour exécuter ses travaux et remettre les documents attendus à ce stade.

Le processus de constatation de l'achèvement des Biens et de prise de possession prévu ci-dessous sera alors réalisé.

En effet, la mise à disposition anticipée ne constitue pas une livraison du **Local**.

Pour rappel, la livraison effective du **Local** est garantie par le paiement de l'intégralité du prix de vente des **BIENS** et intérêts de retard éventuels.

12.3.6 Durée et fin de la mise à disposition anticipée

La présente mise à disposition anticipée prendra effet **TROIS (3) MOIS avant la date prévisionnelle de livraison**, pour une période courant jusqu'au délai prévisionnel de livraison.

12.4 CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET LIVRAISON

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

- a) Comme évoqué ci-dessus, le **VENDEUR** informera l'**ACQUEREUR** au moins six (6) mois à l'avance du mois prévisionnel de livraison.
- b) Le **VENDEUR** invitera l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, au moins trois (3) mois à l'avance à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés entre eux dans ce même délai de trois (3) mois.

La constatation de l'achèvement ne pourra pas intervenir lors de la dernière quinzaine du mois de décembre ou lors du mois d'août.

Lors de la livraison, un état des lieux et un procès-verbal de livraison assorti des réserves éventuelles sera établi entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, lequel aura la faculté de se faire accompagner par la personne de son choix.

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

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

1 - L'ACQUEREUR accepte la livraison sans formuler aucune réserve, il procède au règlement des sommes dues telles que prévues à l'**Article 10**, les clés lui sont alors remises et il prend possession des lieux.

2 - L'ACQUEREUR accepte la livraison en formulant des réserves, il procède au règlement des sommes dues telles que prévues à l'**Article 10**, les clés lui sont remises et il prend possession des lieux.

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

L'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR**.

3 - L'ACQUEREUR refuse la livraison, considérant que les **Biens** ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis à l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation. 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 contradictoirement par les **Parties**.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, dans les dix (10) 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, dans les quinze (15) jours de sa désignation, 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 éventuellement prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle constatation de la réalité de l'achèvement en présence de

cet homme de l'art, aux jour et heure auxquels le **VENDEUR** invitera l'**ACQUEREUR** à le faire et à prendre livraison.

Au cas où le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de LYON, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

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

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne répondrait pas à la convocation adressée par le **VENDEUR**, il serait réputé avoir pris possession des lieux et accepté la livraison.

Le procès-verbal serait alors valablement établi par le **VENDEUR** seul, et signifié à l'**ACQUEREUR** auquel il serait alors automatiquement opposable.

Le paiement des sommes dues à la livraison serait alors exigible dans les vingt-et-un (21) jours à compter de la date de livraison tacite constatée par procès-verbal.

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

Par ailleurs, s'il apparaissait que le refus d'accepter la livraison par l'**ACQUEREUR** n'était pas valablement motivé, le **VENDEUR** serait en droit d'exiger l'application des stipulations relatives à l'intérêt de retard, visées à l'**Article 10.5**, à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans les deux (2) mois de la formulation des réserves ou dans les deux (2) mois de la remise de son rapport par l'homme de l'art, et feront l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves de livraison.

En cas de désaccord entre **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** 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.

Communication de la date de réception des travaux

Le **VENDEUR** prend l'engagement d'indiquer dans le procès-verbal de livraison établi avec l'**ACQUEREUR** la date de réception des travaux faite avec les entrepreneurs, qui peut être concomitante avec la date de livraison.

12.5 PROCESSUS DE PRELIVRAISON

Dans l'hypothèse où il n'y aurait finalement pas de mise à disposition anticipée du **Local**, à la seule fin de permettre à l'**ACQUEREUR** de relever les défauts de conformité ou les malfaçons pouvant exister et pour permettre également au **VENDEUR** de faire le nécessaire pour que les réserves éventuelles soient levées lors de la livraison définitive qui aura lieu ainsi qu'il est dit à l'**Article 12.5** ci-dessous, les **Parties** conviennent que le **VENDEUR** convoquera l'**ACQUEREUR** au moins **VINGT**

(20) Jours avant la date retenue pour la livraison définitive, le tout afin d'établir un procès-verbal de pré livraison des travaux alors exécutés. Ceci permettra de faire le constat de la présence ou de l'absence de défaillances techniques, puisque seuls resteront à faire à ce moment là des petits travaux de finition ou d'équipement.

12.6 VERIFICATION DE LA CONFORMITE DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Toute contestation relative à la conformité apparente des **Biens** livrés avec les engagements pris par le **VENDEUR** devra être notifiée dans les conditions de l'article 1642-1 du code civil comme indiqué ci-après.

Les défauts de conformité non apparents suivront le même régime que les vices cachés.

12.7 CONFORMITE ADMINISTRATIVE

Le **VENDEUR** s'oblige :

- À déposer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux prévue par l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme auprès des services compétents dans les **trois (3) mois suivant la livraison** ;

- A faire toute diligence pour obtenir l'attestation de non-contestation de conformité prévue par l'article R 462-10 du Code précité dans les plus brefs délais et a en remettre une copie dans les quinze (15) jours de son obtention à l'**ACQUEREUR**, ainsi qu'au notaire rédacteur de l'acte. Faute d'avoir obtenu l'attestation visée au 1^{er} alinéa de l'article R 462-10 du code de l'urbanisme, dans le délai maximal de cinq (5) mois, le **VENDEUR** s'oblige à demander, dans le délai légal de quinze (15) jours, au Préfet l'attestation prévue par le second alinéa de l'article R 462-10 susvisé, par courrier recommandé avec accusé de réception. A défaut de réponse du Préfet dans les 2 mois de la demande, les parties conviennent que la conformité résultera d'une attestation du Maître d'œuvre de l'opération.

- A déposer toute demande de permis modificatif ou à effectuer à ses frais tous travaux complémentaires qui seraient exigés pour permettre la délivrance de ladite attestation.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit de faire effectuer dans les **Biens** vendus après sa prise de possession tous travaux pouvant entraîner une contestation de la conformité par l'administration.

12.8 TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le **VENDEUR** devra, en outre, effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des **BIENS** vendus, conformément à sa destination, tels qu'aménagements du jardin, notamment plantations, engazonnement, clôtures, revêtement sur les accès, finitions des voiries, prévus à la notice descriptive ci-avant annexée aux présentes. Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur.

Il est en outre précisé que l'achèvement des espaces communs s'entend, débarrassé de tous matériaux ou matériel quelconque.

12.9 VISITE DU CHANTIER

Il est convenu que l'**ACQUEREUR** ou son mandataire pourra accéder au chantier, sous réserve de l'accord du **VENDEUR**, et en sa présence, de telle manière que ce dernier puisse en informer son assureur et dans le strict respect des règles de sécurité.

12.10 TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

L'**ACQUEREUR** souhaite d'ores et déjà que les modifications suivantes soient apportées aux **Biens** :

- Suppression d'une porte qui donne sur la cour et rajout d'un ouvrant dans le mur rideau
- Agrandissement du SAS d'entrée du **Local** pour mise en conformité PMR
- Ajout d'un local poussettes depuis l'extérieur, attenant à l'entrée principale du **Local**
- Ajout d'un accès toiture depuis l'intérieur du **Local**
- Ajout d'une casquette béton au-dessus de la cour (option à confirmer avec le preneur du **Local**).

Le **VENDEUR** confirme son accord pour la réalisation de ces travaux modificatifs, sans modification du prix de vente ci-dessus stipulé.

Toutefois, ces travaux nécessitant l'obtention d'un permis de construire modificatif, décrit sous l'**Article 6.3.2**, les Parties sont convenues de ce qui suit :

- le **VENDEUR** s'engage à déposer une demande de permis de construire modificatif au plus tard au **15 novembre 2025** ;
- en cas de décision de refus de la demande de ce permis de construire modificatif, l'engagement pris par le **VENDEUR** de réaliser ces travaux modificatifs prendra automatiquement fin, ce dernier sera alors définitivement libéré de cette obligation de réaliser les travaux modificatifs ;
- en cas de recours gracieux et/ou contentieux qui serait intenté contre l'arrêté de permis de construire modificatif, les Parties se rencontreront à l'initiative de la Partie la plus diligente, par lettre recommandée avec accusé de réception et/ou courriel, pour examiner les conséquences de ce recours sur la réalisation de ces travaux modificatifs et les solutions éventuelles pour parvenir à obtenir un permis de construire définitif ainsi qu'à la bonne réalisation de ces travaux.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** postérieurement aux **Présentes** et avant la livraison des **Biens** vendus désirerait que d'autres modifications soient apportées et exécutées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR** qui appréciera si les modifications demandées sont raisonnablement réalisables et établira en accord avec l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** 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 l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR**.

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

13 QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il sera convenu, aux termes de la **Vente**, ce qui suit :

13.1 CONSERVATION PAR LE VENDEUR DE LA QUALITE DE MAITRE DE L'OUVRAGE

Le **VENDEUR** conservera malgré la **Vente** la qualité de maître d'ouvrage vis à vis des 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 **VENDEUR** aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le **VENDEUR** 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 de l'**ACQUEREUR**.

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

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

13.2 POUVOIRS DE PASSER LES CONVENTIONS NECESSAIRES A LA CONSTRUCTION DES BIENS VENDUS

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

L'**ACQUEREUR**, du seul fait de la signature de l'**Acte de Vente**, constituera le **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier accepte, à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'**Ensemble Immobilier Complexe** et des **BIENS vendus** et confère au **VENDEUR** d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes, qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux obligations imposées par le permis de construire et ses éventuels modificatifs de l'**Ensemble Immobilier Complexe** dont dépendent les **BIENS vendus** qu'aux prescriptions d'urbanisme ;
- Pour assurer la desserte de l'**Ensemble Immobilier Complexe** et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

Le **VENDEUR** 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 **VENDEUR** sans augmentation du prix de la vente.

Le **VENDEUR** aura tous pouvoirs pour déposer tout permis de construire modificatif nécessaire à l'obtention d'une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée, sans que ce permis de construire modificatif puisse avoir de conséquence notable sur la situation ou la consistance des **BIENS vendus** ou à défaut sans avoir au préalable obtenu l'accord de l'**ACQUEREUR**.

Les pouvoirs résultant du présent paragraphe seront conférés au **VENDEUR** en contrepartie des engagements contractés envers l'**ACQUEREUR**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables.

Ils expireront UN (1) an après l'expiration du délai prévu par l'article R 462-6 du Code de l'urbanisme au cours duquel l'administration peut contester la conformité des bien, sauf le cas où le but proposé n'aurait pas alors été atteint.

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

14 REITERATION DE LA PROMESSE

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-avant stipulées, les présentes lient les **Parties** définitivement, comme constituant un accord définitif sur la chose et sur le prix, conformément à l'article 1589 du Code Civil, le report du transfert de propriété n'étant qu'une simple modalité de la **Vente**.

Elles seront réitérées par acte authentique à recevoir par l'Office notarial
ALCAIX au plus tard le :

31 DECEMBRE 2025

Passé cette date et dans l'hypothèse où une ou plusieurs conditions suspensives ne seraient pas réalisées, la **Promesse** sera automatiquement **prorogée d'une durée maximale de quatre (4) mois**,

Aux termes de cette prorogation automatique, les **PARTIES** s'engagent à se rapprocher pour convenir d'un nouveau délai de signature de l'acte authentique qui sera égal à la durée nécessaire à la réalisation desdites conditions sans que cette nouvelle prorogation ne puisse excéder quatre (4) mois.

Passé ce nouveau délai, la **Promesse** sera caduque.

Passé cette date :

1°) Si toutes les conditions sont réalisées

Si l'une des **Parties** ne pouvait ou ne voulait pas réitérer les **Présentes** par acte authentique et huit (8) **Jours** après la signification par acte extrajudiciaire effectuée par la partie la plus diligente sommant l'autre de s'exécuter et demeurée sans effet, il sera procédé ainsi qu'il suit :

Si le **Vendeur** ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique, l'**Acquéreur** aura la possibilité :

- Soit de poursuivre le **Vendeur** en exécution forcée de la **Vente** ; dans cette hypothèse l'**Acquéreur** devra, à peine de forclusion, engager la procédure à cet effet dans les trois (3) mois de la constatation de la défaillance du **Vendeur**.

- Soit de notifier au **Vendeur** qu'il entend mettre fin aux **Présentes** ; dans cette hypothèse la présente promesse sera caduque et de nul effet, sans que l'**Acquéreur** ait besoin de faire une mise en demeure ou une sommation, ni remplir aucune formalité judiciaire. Dans ce cas, le **Vendeur** sera redevable de la somme ci-dessous stipulée au titre de la clause pénale figurant à l'**Article 16**, et s'oblige à verser à l'**Acquéreur** ladite indemnité dans les huit (8) **Jours** de la demande qui lui en sera faite.

Enfin, dans cette hypothèse, l'**Acquéreur** acquittera les frais de signification et du procès-verbal de carence.

Si l'**Acquéreur** ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique, le **Vendeur** aura la possibilité :

- Soit de poursuivre l'**Acquéreur** en exécution forcée de la **Vente** ; dans cette hypothèse le **Vendeur** devra, à peine de forclusion, engager la procédure à cet effet dans les trois (3) mois de la constatation de la défaillance de l'**Acquéreur**,

- Soit de notifier à l'**Acquéreur** qu'il entend mettre fin aux **Présentes** ; dans cette hypothèse la présente promesse sera caduque et de nul effet, sans que le **Vendeur** ait besoin de faire une mise en demeure ou une sommation, ni remplir aucune formalité judiciaire. Dans ce cas, l'**Acquéreur** sera redevable de la somme ci-dessous stipulée au titre de clause pénale figurant à l'**Article 16**.

L'**Acquéreur** autorisant d'ores et déjà le Notaire à verser au **Vendeur** le montant du dépôt de garantie ci-dessous à titre de clause pénale.

Enfin, dans cette hypothèse, le **Vendeur** acquittera les frais de signification et du procès-verbal de carence.

Si toutes les conditions ne sont pas réalisées

Le **Vendeur** et l'**Acquéreur** reprendront leur entière liberté dans la mesure où l'**Acquéreur** ne renoncerait pas à ses conditions suspensives.

Dans ce cas-là, le dépôt de garantie versé sera restitué à l'**Acquéreur**, le **Vendeur** autorisant d'ores et déjà le Notaire à effectuer cette restitution.

15 CLAUSE PENALE

Si l'une des **Parties** ne pouvait ou ne voulait pour quelque raison que ce soit réitérer la **Présente** promesse par acte authentique de vente aux conditions prévues par la promesse, bien que les conditions suspensives soient réalisées suivant les modalités ci-dessus précisées (ou que les **Parties** y auraient renoncé), la partie défaillante dans le cas où l'autre partie n'exigerait pas l'exécution forcée de la **Vente**, sera redevable, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à la somme de **TRENTE-TROIS MILLE CENT VINGT EUROS (33 120,00 EUR)**, représentant cinq pour cent (5%) du prix de vente TTC, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 Code Civil, et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1152 du Code civil ci-après littéralement rapportés : "*Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire*".

En cas de refus abusif de la part du défaillant de verser la clause pénale, celle-ci portera intérêt de retard au taux d'un pour cent (1 %) par mois de retard.

16 DEPOT DE GARANTIE

Au regard de la qualité de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** dispense l'**ACQUEREUR** de verser un dépôt de garantie, en garantie de la clause pénale, ci-dessus stipulée.

17 GARANTIES

17.1 GARANTIE DES VICES ET DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

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

Seraient apparents au sens de cet article les vices et défauts de conformité qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires et, s'ils se révélaient :

- soit pendant le délai d'un mois après la prise de possession si celle-ci intervient après la réception des travaux,
- soit avant la réception des travaux si celle-ci est postérieure à la prise de possession.

Le **VENDEUR** sera déchargé de l'obligation de garantie à l'égard des vices ou défaut de conformité alors apparents dont l'existence ne lui aura pas été notifiée par l'**ACQUEREUR** dans les délais légaux et réglementaires, soit un (1) mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR**.

Si un vice ou un défaut de conformité apparent venait à se révéler l'**ACQUEREUR** ne pourra agir en justice contre le **VENDEUR** que dans l'année qui suit

la date à laquelle le **VENDEUR** peut être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648, 2^{ème} alinéa du Code civil.

17.2 GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

En vertu de l'article 1792-6 du Code Civil, les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'un (1) an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**. Le **VENDEUR** s'engage à transmettre aux entreprises concernées toutes demandes qui lui auront été faites par l'**ACQUEREUR** dans le délai de **ONZE (11) mois et QUINZE (15) Jours** à compter de la réception.

L'**ACQUEREUR** donnera au **VENDEUR** tous pouvoirs pour intervenir à cette fin auprès des entreprises.

17.3 GARANTIE DECENNALE ET GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, le **VENDEUR** sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'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 Code Civil.

En conséquence, il sera responsable pendant dix (10) ans à compter de la réception des travaux visés à l'article 1792-6 du Code Civil, des dommages, résultant tant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipements, le rendraient impropres à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

En ce qui concerne les autres éléments d'équipements du **BIEN**, le **VENDEUR** sera tenu, pendant deux (2) années à compter de la réception à une garantie de bon fonctionnement conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code précité.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'ouvrage.

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

17.4 SUBSTITUTION DE CE REGIME DE GARANTIE A CELUI DE 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 expressément convenu à celle qui constitue le droit commun de la vente, en vertu des articles figurant au Code civil (titre VI, chapitre IV, section III, paragraphe 2) autres que ceux-ci-dessus visés.

En tant que de besoin, il est expressément stipulé que le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés, au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code Civil.

17.5 DISPOSITIONS DIVERSES

Le point de départ de toutes les garanties susvisées, exception faite de la garantie des défauts de conformité apparents, est constituée par la réception des travaux, c'est-à-dire l'acte par lequel le **VENDEUR**, Maître de l'ouvrage, déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément à l'article 1792-6, alinéa 1 du Code Civil.

Pour l'application de cette clause, le **VENDEUR** précisera sur chaque procès-verbal de livraison qu'il remettra à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle est intervenue la réception des travaux avec les entreprises.

18 GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** précise que la présente opération entre dans le champ d'application du secteur protégé tel qu'il résulte des dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le **VENDEUR** a l'obligation de fournir à l'**ACQUEREUR** une des garanties d'achèvement résultant dudit code.

Afin de garantir l'achèvement des **Biens réservés** et de l'**Ensemble immobilier complexe** dont dépendent lesdits **Biens**, le **VENDEUR** s'engage à obtenir, conformément à l'article R 261-21 b du Code de la construction et de l'habitation, et à justifier lors de la signature de l'**Acte de vente**, d'une garantie financière d'achèvement, à l'exclusion de toute garantie de remboursement, émanant d'un établissement bancaire français de premier rang, notoirement solvable, sans possibilité de cession d'aucune sorte de la garantie.

Le **VENDEUR** s'oblige à demander à ladite Banque (avenant à établir le cas échéant) de :

- Mettre à jour la date prévisionnelle d'achèvement conformément à celle indiquée aux **Présentes**,
- Confirmer sa renonciation à la faculté de remboursement,
- Justifier de la prise en compte par l'établissement ayant délivré la GFA de la notice descriptive négociée entre les **PARTIES**, et qui sera annexée à l'**Acte de VEFA**.
- Justifier de la renonciation par l'établissement ayant délivré la GFA à l'hypothèque légale du Vendeur et de l'action résolutoire y attachée.

19 ASSURANCES

Le **VENDEUR** s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance française notoirement connue, solvable et à en justifier à l'**ACQUEREUR** au plus tard le jour de la réitération des **Présentes** :

1. Un contrat d'assurance « Dommage — Ouvrage » prescrit par l'article L 242-1 du Code des assurances sans franchise ;

2. Un contrat d'assurance de responsabilité civile décennale des « constructeurs non réalisateurs » (CNR), prescrit par l'article L 241-2 du Code des assurances sans franchise ;

3. Un contrat d'assurance « Tous Risques Chantier ».

Les primes de ces assurances seront à la charge exclusive du **VENDEUR**.

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

Le **VENDEUR** s'oblige à justifier, au plus tard le jour de la réitération des **Présentes**, de la souscription des assurances des constructeurs non réalisateurs et des dommages ouvrages, et d'une attestation de paiement des primes exigibles à cette date, le tout conformément à la loi.

Le **VENDEUR** s'oblige à remettre à l'**ACQUEREUR** dès réception :

- copie du contrat d'assurance dommages ouvrage, au plus tard le jour de la réitération des **Présentes** ;
- copie du procès-verbal de réception des travaux, au plus tard à la levée des réserves, afin de connaître le point de départ des garanties.

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 d'un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, l'**ACQUEREUR** ou ses ayants droit devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police « Dommages – Ouvrage » conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre « Obligation Réciproques des Parties » de l'annexe II à l'article A 243-1 du Code des assurances, en observant le délai imposé par la police d'assurance pour la déclaration ; étant ici précisé que ce délai ne pourra être inférieur à cinq (5) jours, conformément aux dispositions de l'article L 113-2 dudit Code.

D'une manière générale, l'**ACQUEREUR** devra observer strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police « Dommages – Ouvrage ».

Le **VENDEUR** fournira à l'**ACQUEREUR** la liste des entreprises et de l'ensemble des intervenants ayant participé à la construction ainsi que leurs attestations d'assurance civile et décennale valable à la date de la DROC.

20 DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application des articles R. 4532-95 et R. 4532-96 du Code du travail, le **Vendeur** déclare que l'**Ensemble Immobilier Complexe** dont dépendent les **Biens**, objets des **Présentes**, 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 **Vendeur** 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 **Vendeur** à l'**Acquéreur**.

21 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** s'engage à remettre à l'**ACQUEREUR**

lors de la livraison un diagnostic de performance énergétique ainsi que l'attestation de compétence et l'attestation d'assurance prévues par l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'attestation sur l'honneur du diagnostiqueur prévue par l'article R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

22 CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

22.1 PROPRIETE ET JOUISSANCE

Nonobstant le caractère synallagmatique de la **Présente** promesse et les dispositions des articles 1583 et 1589 du Code civil, les **Parties** conviennent de subordonner le transfert de la propriété des **BIENS** objet des **Présentes** à l'**ACQUEREUR** à la date de signature de l'**Acte de Vente**.

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire des **Biens** à lui vendus à compter du jour de la signature de l'**Acte de Vente**, tels qu'ils existeront compte tenu de l'état d'avancement des travaux.

Il deviendra propriétaire des ouvrages restant à réaliser, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification par voie d'accession, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité.

L'**ACQUEREUR** aura la jouissance des **BIENS**, lors de la livraison, et après paiement de la partie du prix exigible à la livraison, laquelle aura lieu et sera constatée dans les conditions ci-avant stipulées, et ce, malgré la mise à disposition anticipée du **Local**, visée ci-dessus.

22.2 GARANTIE D'EVICION

L'**ACQUEREUR** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie en cas d'éviction prévue à l'article 1626 et suivants du Code Civil.

22.3 SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS**, objet des présentes, sont libres de toute inscription quelconque ou inscriptions.

22.4 ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN

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

La contenance de la cour est indicative et n'engage pas le **VENDEUR**.

22.5 CONTRATS D'ABONNEMENTS

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement et tous contrats nécessaires à la desserte des **Biens** vendus à compter de la livraison, étant observé que les frais de raccordement sont à la charge du **VENDEUR**.

22.6 SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, s'il en existe, à ses risques et périls, et sans recours contre le **VENDEUR**.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles, savoir :

- qui pourraient résulter de la situation naturelle des lieux
- ou des règlements d'urbanisme,
- ainsi que de celles qui seront constituées aux termes de l'acte contenant l'état-descriptif de division en volumes, le cahier des charges et des servitudes ainsi que les statuts de l'ASL, susvisé, et plus particulièrement, outre les servitudes générales d'usage, les servitudes particulières suivantes :
 - Servitude de passage en surface (fonds dominant **ACQUEREUR** et fonds servant **VENDEUR**) : elle s'exercera depuis l'entrée de l'**Ensemble immobilier complexe** jusqu'à la barrière d'entrée des stationnements du Volume 1 et correspond à la partie circulante de la chaussée,
 - Servitude de passage en surface pour piétons (fonds dominant **ACQUEREUR** et fonds servant **VENDEUR**) : elle s'exercera depuis l'entrée de l'**Ensemble immobilier complexe** jusqu'à l'entrée principale du bâtiment et à la porte du local d'ordures ménagères du **Volume 2** et correspond à une partie du trottoir,
 - Servitude de passage pour accès au bassin de rétention et aux regards (fonds dominant **VENDEUR** et fonds servant **VENDEUR**) : elle s'exercera sur la partie circulante du parking.
 - Servitude pour dépôt des bacs d'ordures ménagères (fonds dominant **ACQUEREUR** et fonds servant **VENDEUR**) : elle s'exercera au niveau du local extérieur prévu à cet effet.
 - Servitude de tréfonds tous réseaux (fonds dominant **VENDEUR** et fonds servant **ACQUEREUR**) : elle s'exercera sur la totalité de l'emprise des stationnements du **Volume 2**.
 - Servitude de passage pour piétons sur toiture (fonds dominant **ACQUEREUR** et fonds servant **VENDEUR**) : elle s'exercera sur toute la cage d'escaliers du bâtiment permettant d'accéder à la toiture par la trappe ainsi que sur le cheminement jusqu'au local situé en toiture et la totalité dudit local.
 - Servitude de passage pour piétons (fonds dominant **ACQUEREUR** et fonds servant **VENDEUR**) : elle s'exercera à l'intérieur du bâtiment depuis la porte d'entrée principale jusqu'à la porte d'entrée du **Local**, ainsi que du local d'ordures ménagères du **Volume 2**.
 - Servitude de passage pour piétons (fonds dominant **ACQUEREUR** et fonds servant **VENDEUR**) : elle s'exercera à l'intérieur du bâtiment dans le local technique situé au rez-de-chaussée du bâtiment.

22.7 ASSURANCE

Dès que les **BIENS** auront été livrés à l'**ACQUEREUR**, il fera son affaire de les assurer contre les risques d'incendie et explosions et tous autres risques qu'il jugera opportuns. Il devra en outre assurer sa responsabilité civile.

22.8 IMPOTS

Les impôts, contributions et taxes de toute nature, auxquelles peuvent et pourront donner lieu les **BIENS**, seront supportés par l'**ACQUEREUR** à compter de la constatation de leur achèvement.

Un imprimé modèle H2 sera déposé par le **VENDEUR** auprès du Centre des Impôts fonciers, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'achèvement des travaux.

22.9 FRAIS

L'**ACQUEREUR** acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié qui réitérera la **Vente**, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

22.10 ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES - ASL

L'**ACQUEREUR** devra respecter l'ensemble des charges et obligations qui lui seront imposés en sa qualité de propriétaire de **BIENS** dépendant de l'**Ensemble Immobilier Complexe** aux termes de l'état descriptif de division en volumes comportant les règles d'usage et d'occupation et le cas échéant ses modificatifs.

L'**ACQUEREUR** deviendra de plein droit, de par la signature de l'**Acte de Vente**, membre de l'ASL ou l'AFUL regroupant les propriétaires de volumes de l'**Ensemble Immobilier Complexe**, si une telle association est créée.

23 CONDITIONS SUSPENSIVES

La **Présente** promesse est soumise expressément à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

23.1 ENONCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

23.1.1 Conditions stipulées au profit des deux Parties

23.1.1.1 Assurances

Qu'il soit justifié par le **VENDEUR** de la souscription d'un contrat d'assurance dommage-ouvrage, constructeur non réalisateur et tous risques chantiers ainsi qu'il soit produit une attestation d'acquit des primes correspondantes, émanant d'une compagnie française notoirement connue.

23.1.1.2 Droit de préemption

Qu'il soit justifié par le **VENDEUR** de la purge de tout éventuel droit de préemption applicable à la présente opération.

23.1.1.3 Avis des domaines et approbation du Conseil d'administration d'ALLIADE HABITAT

Qu'il soit obtenu par l'**ACQUEREUR** un avis des Domaines compatible avec le prix ci-dessus exprimé, ainsi que l'approbation par son Conseil d'administration de la présente opération.

23.1.2 Conditions stipulées au profit de l'Acquéreur

23.1.2.1 Situation hypothécaire

Que les états hors formalités ne révèlent pas d'inscriptions d'hypothèques judiciaires provisoires, de publication de commandement de saisie, ou de créances dont le montant serait supérieur au prix de vente, sauf au **VENDEUR** à rapporter mainlevée des inscriptions éventuelles, en recourant éventuellement à la procédure de purge, si bon semble à l'**ACQUEREUR**.

23.1.2.2 Servitudes

Que les servitudes passives de droit privé, autres que celles indiquées aux **Présentes**, qui seront révélées par les documents hypothécaires et les titres antérieurs qui seront demandés par le Notaire du **VENDEUR**, n'empêchent pas l'utilisation normale de l'**Ensemble Immobilier Complexe** selon sa destination et ne portent pas atteinte notablement à sa valeur.

23.2 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard le jour de la réitération des **Présentes** par acte authentique prévu ci-avant. Elles n'auront point d'effet rétroactif conformément à l'article 1304-6 du Code civil.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1304-4 du Code Civil, certaines conditions suspensives ayant été stipulées dans l'intérêt des deux **Parties**, et d'autres dans l'intérêt de l'**ACQUEREUR** seul, la partie bénéficiant de la condition suspensive pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, par courrier recommandé adressé à son Notaire dans un délai de quinze (15) **Jours** à compter du lendemain de la défaillance de la condition, à défaut de quoi, la partie bénéficiant de la condition suspensive sera réputée se prévaloir de la défaillance de ladite condition suspensive.

Etant précisé qu'en cas de défaillance d'une condition suspensive et à défaut de renonciation par la partie bénéficiant de la condition suspensive dans les conditions ci-avant stipulées, la **Présente** promesse sera automatiquement caduque de plein droit, sans formalité judiciaire.

24 DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

24.1 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré le 22 octobre 2025 par JURISURBA fondé sur les informations mises à disposition par le préfet demeure ci-annexé aux **Présentes**.

Annexe 10 : Etat des risques et pollutions et recherche environnementale

Le **VENDEUR** 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 du **Bien** vendu,
- 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.

24.2 SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

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.

Il résulte de l'état des risques et pollution susvisé que le **Bien** n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

24.3 RADON

L'article L.125-5 du Code de l'environnement rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

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

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

En l'espèce, la commune de TALUYERS se trouve en zone 3 ainsi qu'il résulte de l'état des risques susvisé.

24.4 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le Bien est situé dans le périmètre d'un Plan de prévention des risques naturels approuvé le 11 juin 2015.

Les risques pris en compte sont liés à une « zone d'apport en eaux pluviales ».

24.5 ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

Aux termes de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme, lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.

La commune de TALUYERS ne se trouvant pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des risques susvisé, la communication de ce document n'est pas nécessaire.

25 ENVIRONNEMENT - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - POLLUTION (ICPE)

25.1 REGLEMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Le notaire informe les **PARTIES** des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

Article L. 514-20 du Code de l'environnement :

« 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 ».

Article L. 125-7 du Code de l'environnement :

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

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

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

25.2 DECHETS

Le notaire soussigné rappelle aux **Parties** les principes de la réglementation française et communautaire relative aux déchets et en particulier les informe :

- De la définition des « déchets » telle que prévue à l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement qui dispose que : « (...) on entend par : « Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser » ;

- Étant précisé, que, conformément à l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, ne sont pas considérés comme des déchets ;

- Que la personne responsable au titre de la réglementation des déchets telle que prévue par le Code de l'environnement et les articles 2 et 15 de la directive 2008/98/CE est « le producteur de déchets initial » ou « la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession » ;

- Des obligations incombant à la personne responsable en matière de gestion et d'élimination des déchets.

- À ce titre, l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, dispose que : « Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge » ;

- Étant précisé que les termes « gestion » et « élimination » sont définis comme suit (Article L. 541-1-1 du Code de l'environnement) : « Gestion des déchets :

la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations » ; « Élimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie ».

En outre, les **Parties** déclarent être informées qu'il convient également de s'intéresser à la question de la gestion des terres qui seront excavées et dont le traitement ne sera pas opéré sur le site de leur excavation.

Elles deviennent alors des meubles et seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie ISDI, ISDND ou ISDD selon leur degré de pollution (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

25.3 DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

- Qu'à sa connaissance, le terrain, assiette de **l'Ensemble Immobilier Complexe** dont dépendent les **Biens** vendus, n'a jamais hébergé d'installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
- Ne pas avoir personnellement exploité sur ledit terrain une installation soumise à autorisation ou à enregistrement au sens de la loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, ou qui aurait dû l'être ;
- Ne pas connaître l'existence de déchets présents sur ledit terrain au sens des articles susvisés.

Le **VENDEUR** 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 le bien objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être.

25.4 CONVENTION DES PARTIES

Le **VENDEUR** déclare et garantit que l'assiette foncière de **l'Ensemble Immobilier Complexe** sera compatible avec sa destination de terrain à bâtir à usage d'habitation et de local ERP.

Le **VENDEUR** devra, sans frais à la charge de **l'ACQUEREUR**, procéder à toutes éventuelles mesures de réhabilitation du terrain et prendre toutes précautions constructives qu'impliqueront éventuellement la réalisation du programme de construction projeté, compte tenu de sa destination et au regard des normes généralement retenues en France pour cette destination.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare avoir vérifié l'état du sol, avant les **Présentes**, par un rapport qu'il a fait réaliser à ses frais et qui ne révèle pas une pollution dans le sol et sous-sol du terrain nécessitant des actions curatives de remise en état du terrain pour le rendre conforme à l'usage projeté, ci-dessus décrit.

Ledit diagnostic environnemental, ci-annexé, a été réalisé le 8 décembre 2023 par la société GINGER BURGEAP dont le siège social est situé à LYON (69003), 19 rue de la Villette.

La synthèse de ce rapport est ci-dessous littéralement reportée :

« Dans le cadre d'un projet d'aménagement immobilier localisé route du bâtard à Taluyers (69), ALLIADE HABITAT a missionné GINGER BURGEAP pour la réalisation d'un diagnostic sur les sols.

Les objectifs de ce rapport ont été d'évaluer la qualité des sols pour les besoins du projet d'aménagement. Les sondages ont été répartis de manière homogène sur l'ensemble du site d'étude.

Les investigations n'ont montré aucun impact significatif de pollution. On soulignera la présence ponctuelle de **remblais sur 1,3 m d'épaisseur au droit du sondage BGP4 contenant des morceaux de briques, bétons, plastiques et ferrailles. Un morceau de fibrociment identifié est suspecté d'être amianté. Une vigilance devra être portée sur la zone du sondage BGP4 lors des travaux de terrassement.**

Aucun dépassement des seuils de l'arrêté du 12/12/2014 relatif à l'élimination des déchets en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) n'a été identifié. Ainsi, en cas d'évacuation hors site, les terres extraites pourront être éliminées en ISDI (Installation de Stockage de Déchet Inerte) sans surcoût de gestion.

Au regard des données disponibles, l'état du site apparaît compatible avec les usages projetés, sans nécessité de mise en œuvre de mesure de gestion spécifique ».

Annexe 11 : Audit environnemental de la qualité des sols

25.5 ETAT DES RISQUES DE POLLUTIONS DES SOLS

Il résulte notamment d'une consultation environnementale établie par JURISURBA le 22 octobre 2025, ce qui suit :

« D'après la base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services) :

(Date de consultation 22.10.2025)

Nous vous prions de bien vouloir noter que ladite parcelle n'est pas recensée sur la base de données CASIAS.

Néanmoins, à titre informatif, **2 sites répertoriés CASIAS se situent à proximité [...]**

D'après la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics) :

(Date de consultation 22.10.2025)

Nous vous prions de bien vouloir noter que ladite parcelle n'est pas recensée sur la base de données BASOL.

A titre informatif, **aucun site répertorié BASOL ne se situe à proximité.**

D'après la base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement :

(Date de consultation 22.10.2025)

Nous vous prions de bien vouloir noter que ladite parcelle n'est pas recensée sur la base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

A titre informatif, **aucun site répertorié ICPE ne se situe à proximité ».**

Une copie de cette recherche environnementale demeure ci-avant annexée.

25.6 ETUDES GEOTECHNIQUES

Les **BIENS** n'étant pas situés dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs, les dispositions des articles L.132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

Les BIENS objets des présentes sont situés en zone d'aléa résiduel.

Toutefois, le **VENDEUR** déclare que les études suivantes ont été réalisées :

- Une étude géotechnique G1 PGC a été réalisée le 30 novembre 2023 par la société EQUATERRE VAL DE SAONE dont le siège social est situé à BRON (69500), 22 rue du 35^{ème} Régiment d'aviation.
- Une étude géotechnique G2 AVP a été réalisée le 15 avril 2024 par la société EQUATERRE VAL DE SAONE dont le siège social est situé à BRON (69500), 22 rue du 35^{ème} Régiment d'aviation.
- Une note technique G2 PRO a été réalisée le 24 juillet 2024 par la société EQUATERRE VAL DE SAONE dont le siège social est situé à BRON (69500), 22 rue du 35^{ème} Régiment d'aviation.
- Un avis G5 EP a été réalisé le 15 avril 2024 par la société EQUATERRE VAL DE SAONE dont le siège social est situé à BRON (69500), 22 rue du 35^{ème} Régiment d'aviation.

26 DECLARATIONS FISCALES

Si la **Vente** devient parfaite par suite de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-dessus, elle sera soumise à la formalité unique prévue à l'article 647 du Code Général des Impôts.

En application de l'article 257 dudit Code, la vente à intervenir sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée. Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée sera le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare que la taxe sur la valeur ajoutée due au titre de la présente opération sera calculée au taux de 20 %.

En outre, il est précisé que la **Vente** n'entrera pas dans le champ d'application des articles 150 A bis et suivants du Code général des impôts relatifs aux plus-values.

Enfin, compte tenu de la qualité de l'**ACQUEREUR**, la **Vente** sera exonérée de la taxe de publicité foncière, en application de l'article 1042 du Code général des impôts.

27 REMISE DE DOCUMENTS

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu connaissance avant la signature des **Présentes** des documents y énoncés par la remise qui en a été faite à lui ou à son conseil d'un exemplaire de chacun d'eux, savoir :

- Un exemplaire du présent **Acte**
- Le plan de vente figurant à l'**Article 9.1**
- La notice technique concernant la qualité de la construction figurant à

l'Article 9.2

- L'état des risques et pollutions figurant à l'**Article 24.1**

Le **VENDEUR** reconnaît avoir eu connaissance avant la signature des **Présentes** des documents y énoncés par la remise qui en a été faite à lui ou à son conseil d'un exemplaire de chacun d'eux, savoir :

- Un exemplaire du présent **Acte**
- La délibération du Conseil Municipal figurant à l'**Article 2**

En outre, les documents suivants devront être remis à l'**ACQUEREUR** par les soins du **VENDEUR** :

Au plus tard le jour de la signature de l'Acte de Vente :

- Copie de l'attestation d'assurance délivrée par la Compagnie d'assurance confirmant la souscription par le **VENDEUR** des assurances « Dommages- ouvrages » et « Constructeur Non Réalisateur » ;
- Copie de l'attestation délivrée par la Compagnie d'Assurance confirmant le paiement par le **VENDEUR** des primes provisionnelles d'assurance « Dommages-ouvrages » et « Constructeur Non Réalisateur » ;
- Copie des attestations d'assurance « Tous Risques Chantiers » et « Responsabilité Civile » du **VENDEUR** délivrée par la ou les Compagnies d'assurance, et d'acquit de la prime provisionnelle ;
- Copie de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier, avec son récépissé ou copie de son accusé réception.

Dans le mois du dépôt de la déclaration achèvement des travaux :

- Copie de la déclaration d'achèvement de travaux dûment signée par le maître d'œuvre et le récépissé de son dépôt en mairie ou copie de l'accusé de réception ;
- Imprimé modèle H2, nécessaire à la souscription de la déclaration de cette construction nouvelle auprès du Centre des Impôts fonciers.

Au plus tard trois (3) mois avant la livraison :

- Notification de la date de livraison par écrit.

Le jour de la livraison :

- Copie du procès-verbal de réception avec les entreprises, avec liste des éventuelles réserves ;
- Coordonnées des entreprises et des autres intervenants à l'acte de construire avec leurs adresses et numéros de téléphone ;
- Attestation d'assurance du Maître d'œuvre ;
- Attestation de qualification professionnelle des entreprises et attestation d'assurances de celles-ci (responsabilités civiles et décennales) ;
- Rapport initial et final du contrôleur technique sans réserve ;
- Clefs, badges et clefs magnétiques permettant l'accès aux **Biens** acquis (avec le listing des codes de programmation le cas échéant) ;
- Notice de fonctionnement des équipements techniques, notamment ceux relatifs à la sécurité et à la sûreté des ouvrages ;
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;

- Attestation du bureau de contrôle assurant que le Local livré répond à la législation pour les personnes handicapées.

Le jour de la réception :

- Dossier d'intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO) réalisé par le coordonnateur à la réception des travaux.

Dans le mois de la livraison :

- Rapport final provisoire du bureau de contrôle accessibilité avec éventuelles réserves.

Dans les trois (3) mois de la livraison :

- Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Dans les cinq (5) mois de la livraison :

- Procès-verbaux de levées de réserves de livraison ;
- Certificat d'acquittement de la prime définitive de l'assurance décennale émanant de la Compagnie d'assurance elle-même et mentionnant que la police est en force ;
- Rapport final du bureau de contrôle sans réserve ;
- Etat éventuel des litiges avec les intervenants à la construction ;
- DOE comprenant l'ensemble des plans des ouvrages exécutés et notamment et au moins :
 - * les plans d'architecte
 - * les plans complets de structure béton armé y compris les ferraillages
 - * les plans de tous les corps d'état et en particulier ceux des canalisations de tous ordres, tels que conditionnement, électricité et plomberie
 - * les plans de récolement.

Au plus tard dans les cinq (5) mois de la DAACT :

- Attestation de non-contestation à la conformité.

28 ORIGINE DE PROPRIETE

28.1 FILIATION CADASTRALE

Pour la bonne compréhension des présentes, l'historique cadastral de la parcelle cadastrée section A numéro 2415, objet des présentes, est ci-après établi :

La parcelle cadastrée section A numéro 2415 provient de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 2003, laquelle a été divisée en A 2414 et A 2415.

Cette division résulte d'un acte de vente reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED], dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 4, le [REDACTED], volume [REDACTED] numéro [REDACTED].

Ladite parcelle cadastrée section A numéro 2003 provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 702, laquelle a été divisée en A 2002 et A 2003.

Cette division résulte d'un acte de vente reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], les [REDACTED], dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LYON 4, le [REDACTED], volume [REDACTED], numéro [REDACTED].

28.2 ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Le **VENDEUR** aux présentes est propriétaire de la parcelle cadastrée section A numéro 2415, assiette foncière de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE** dont dépendent les **Biens** objets des **Présentes**, par suite de l'acquisition qu'il en a fait de la **COMMUNE DE TALUYERS, ACQUEREUR** aux **Présentes**.

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED], notaire soussignée, le [REDACTED], dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière compétent.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et notamment que le bien vendu était libre de toute inscription.

28.3 ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, la **COMMUNE DE TALUYERS, ACQUEREUR** aux **Présentes**, était propriétaire de la parcelle cadastrée section A numéro 2415, par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de :

Madame [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED], dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 4, le [REDACTED], volume [REDACTED], numéro [REDACTED].

Moyennant un prix dont le paiement devait intervenir au plus tard dans un délai de quatre (4) mois de l'acte de vente, conformément aux dispositions des articles D. 1617-19 et L. 2241-3 du Code général des collectivités territoriales.

Ledit paiement étant intervenu depuis entre les mains de Maître [REDACTED].

Plus antérieurement, **Madame** [REDACTED] était elle-même devenue la propriétaire de la parcelle cadastrée section A numéro 2415 par suite des faits et actes suivants :

1°/ Acquisition par Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED], propriétaire, demeurant [REDACTED], a acquis la parcelle objet des présentes de :

Monsieur [REDACTED] propriétaire, et **Madame** [REDACTED]
[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED].

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

2° / Décès de Monsieur [REDACTED]

Par suite, Monsieur [REDACTED] susnommé, est décédé à [REDACTED]

Laissant pour recueillir sa succession :

- Son épouse, [REDACTED]

- Et ses trois enfants, [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED], il a été procédé à l'attribution des biens dépendants de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre Monsieur et Madame [REDACTED] ainsi qu'au partage de la succession de Monsieur [REDACTED]

Aux termes dudit acte, la parcelle objet des présentes a été attribuée, [REDACTED]

à [REDACTED] susnommée, et [REDACTED]

à [REDACTED]

3° / Partage au profit de Monsieur [REDACTED] et décès de Madame [REDACTED]

Par suite, la parcelle objet des présentes a été attribuée en nue-propiété à Monsieur [REDACTED] susnommé, aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED], contenant partage entre lui et Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] susnommés.

Précision faite que l'usufruit de cette parcelle profitait à Madame [REDACTED] lequel usufruit s'est éteint par suite de son décès survenu [REDACTED]

4° / Décès de Monsieur [REDACTED] et partage au profit de Madame [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] susnommé, est décédé à [REDACTED]

Laissant pour recueillir sa succession :

- Son épouse, Madame [REDACTED]

• Et ses deux enfants, seuls héritiers de droit et à réserve, sauf les droits d'usufruit profitant à son épouse susnommée :

- Madame [REDACTED], épouse de Monsieur [REDACTED]

- Madame [REDACTED], épouse de Monsieur [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED] le [REDACTED] il a été procédé au partage des biens dépendant de la succession de Monsieur [REDACTED].

Aux termes dudit acte, la parcelle objet des présentes a été attribuée à Madame [REDACTED].

Précision faite que l'usufruit profitant à Madame [REDACTED] s'est éteint par suite de son décès survenu à [REDACTED], ainsi qu'il est constaté par un acte de notoriété dressé par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED] le [REDACTED].

Le partage intervenu entre Mesdames [REDACTED] a eu lieu moyennant le paiement d'une soulte à la charge de Madame [REDACTED] au profit de Madame [REDACTED] payée et quittancée en l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de LYON, le [REDACTED], volume [REDACTED], numéro [REDACTED].

5° / Décès de Madame [REDACTED]

Madame [REDACTED] susnommée, est décédée [REDACTED].

Laissant pour recueillir sa succession :

- Son conjoint, Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] à [REDACTED].

- Et pour seuls héritiers :

- Madame [REDACTED] née à [REDACTED] demeurant à [REDACTED].

Ainsi que le constatent :

- Un acte de notoriété dressé par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED] le [REDACTED].

- Ainsi qu'une attestation de propriété immobilière, dressée par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED] le [REDACTED], dont une copie authentique a

été publiée au bureau des hypothèques de LYON 4, le [REDACTED], volume [REDACTED], numéro [REDACTED]

La parcelle anciennement cadastrée A 702 dépendant de la succession de Madame [REDACTED] elle s'est trouvée appartenir conjointement et indivisément à Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED] et Mademoiselle [REDACTED]

6°/ Décès de Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED], susnommé, est décédé à [REDACTED]

Léguant pour recueillir sa succession :

- Madame [REDACTED], susnommée.

- Monsieur [REDACTED], susnommé.

- Mademoiselle [REDACTED], susnommée.

Ainsi que le constatent :

- Un acte de notoriété dressé par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED]

- Ainsi qu'une attestation de propriété immobilière a été dressée par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED], publié au bureau des hypothèques de LYON 4, le [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

La parcelle anciennement cadastrée A 702 dépendant de la succession de Monsieur [REDACTED] elle s'est trouvée appartenir conjointement et indivisément à Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED] et Mademoiselle [REDACTED]

7°/ Partage au profit de Madame [REDACTED]

Par suite, la parcelle anciennement cadastrée A 702 a été attribuée à Madame [REDACTED], susnommée, aux termes d'un acte contenant partage, reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED] le [REDACTED], entre elle et Monsieur [REDACTED], susnommé, et Madame [REDACTED], susnommée.

Le partage intervenu entre Mesdames [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] a eu lieu moyennant le paiement d'une soulte par Madame [REDACTED] payée et quittancée en partie en l'acte. Ladite soulte payée et quittancée depuis.

Une expédition de cet acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de LYON, le [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

8°/ Décès de Madame [REDACTED]

Madame [REDACTED] est décédée à [REDACTED] le [REDACTED]

Laissant pour recueillir sa succession :

- Sa fille, **Madame** [REDACTED], susnommée.

Ainsi que le constatent :

- Un acte de notoriété dressé par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED]

- Ainsi qu'une attestation de propriété immobilière dressée par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED] dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 4, le [REDACTED], volume [REDACTED], numéro [REDACTED]

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le [REDACTED] et publiée au service de la publicité foncière de LYON 4, le [REDACTED], volume [REDACTED], numéro [REDACTED]

Par suite de l'acceptation de la succession de **Madame** [REDACTED], la parcelle objet des présentes s'est trouvée appartenir à **Madame** [REDACTED]

29 INTERDICTION D'ALIENER ET DE CONSENTIR DES DROITS REELS

Le **VENDEUR** s'interdit sans le consentement exprès et formel de l'**ACQUEREUR** jusqu'au jour de la signature de l'**Acte de Vente**, d'aliéner ou de grever d'une charge réelle quelconque les **BIENS** faisant l'objet de la **Présente** promesse, faute de quoi l'**ACQUEREUR** pourrait renoncer à son acquisition sans indemnité.

30 DISPOSITIONS FINALES**30.1 NEGOCIATION**

Les **Parties** déclarent que la **Présente** promesse a été négociée directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

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

30.2 LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution des **Présentes**, les Tribunaux du lieu de situation des **BIENS** seront seuls compétents.

30.3 CONCLUSION DU CONTRAT

Les **Parties** déclarent que les dispositions de la **Présente** promesse ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que la **Présente** promesse reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

30.4 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 **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** 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**.

30.5 RENONCIATION A L'IMPREVISION

Chacune des **Parties** déclare vouloir assumer le risque de voir l'exécution des engagements résultant du présent **Acte** rendue excessivement onéreuse en raison d'un quelconque changement de circonstances, fut-il imprévisible à la date des **Présentes**, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

30.6 REQUISITION

Les **Parties** donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'**Acte de Vente** pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

30.7 RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

VENDEUR et **ACQUEREUR** dispensent expressément l'Office Notarial à LYON (6ème) 91 cours Lafayette de faire publier la présente **Promesse** de vente.

30.8 ENREGISTREMENT

Les **Parties** conviennent de ne pas soumettre les **Présentes** à la formalité de l'enregistrement.

30.9 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application des **Présentes**, les **Parties** font élection de domicile en leur siège respectif.

30.10 CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des **Parties** dénommées dans la **Présente** promesse telle qu'elle est indiquée en tête des **Présentes** à la suite de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée.

30.11 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les **Parties** affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du **Code** général des impôts, que la **Présente** promesse 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.

30.12 MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

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

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses **Annexes** sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de

celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

30.13 FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

30.14 LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Pouvoirs du vendeur.....	2
Annexe 2 : Délibération du Conseil Municipal.....	2
Annexe 3 : Pièces relatives au permis de construire.....	7
Annexe 4 : Projet d'EDDV.....	8
Annexe 5 : Plan cadastral.....	9
Annexe 6 : Pièces relatives au bornage.....	9
Annexe 7 : Plan masse.....	10
Annexe 8 : Plan de vente.....	10
Annexe 9 : Notice descriptive sommaire.....	11
Annexe 10 : Etat des risques et pollutions et recherche environnementale ...	38
Annexe 11 : Audit environnemental de la qualité des sols.....	42

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.