



Groupe ActionLogement

NOTE DE PRESENTATION

BIVIERS « LES BALCONS DE BELLEDONNE » – ROUTE DES EVEQUAUX

Acquisition en VEFA de 5 LLS (dont 1 PLS) et 6 places de stationnement en sous-sol

SITUATION / ENVIRONNEMENT

La commune de BIVIERS est située à environ 12 kms de Grenoble et profite d'une proximité avec les transports en commun (ligne Chrono 1). La commune compte environ 2 300 habitants.

La SDH a été sollicitée par le promoteur EDIFIM pour une acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux et 1 PLS et 6 places de stationnement en sous-sol.

Ces logements sont répartis au sein du bâtiment à l'entrée de l'opération.

L'opération comprend au total 29 logements et 5 lots à bâtir.

L'opération est située à proximité immédiate de commerces (super U) et de services (collège du grésivaudan).

Les logements sont composés de 4 T2 et 1 T4 et intègrent pour chacun d'eux une terrasse.

Le permis de construire est obtenu et purgé.

PROGRAMME

La SDH se porte acquéreur de 4 logements locatifs sociaux composés de 4 T2 et 1 PLS.



1 - TYPOLOGIE

Financement : PLUS - Loyer maxi de zone : 5,78 €

- Loyer maxi majoré (Collectif) : 5,93 € - Loyer appliqué (étude) : 5,93 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	Cabine Asc.	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface Utile
Appartements	Neuf	Collectif	00	2	0	0		69,90	139,80	18,00	148,80
Parking sous sol	Neuf	Collectif	00	2				0,00	0,00	0,00	
Total				4					139,80	18,00	148,80

Financement : PLAI - Loyer maxi de zone : 5,13 €

- Loyer maxi majoré (Collectif) : 5,75 € - Loyer appliqué (étude) : 5,75 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	Cabine Asc.	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface Utile
Appartements	Neuf	Collectif	00	2	0	0		47,95	95,90	15,40	103,60
Parking sous sol	Neuf	Collectif	00	2				0,00	0,00	0,00	
Total				4					95,90	15,40	103,60

2 - DETAIL TYPOLOGIE

2 Appartements : PLUS - Neuf - Collectif (Loyers exprimés en date valeur d'étude : 5,93 €)

N° Lot	Type	Cible	Surf. habitable	Surf. Annexes	Dont terrasse	Annexes retenues	Surf. Utile	Loyer base
Lot n° C001	T4	Lgts ordinaires	89,60	13,40	13,40	9,00	94,10	558,01
Lot n° C004	T2	Lgts ordinaires	50,20	9,00	9,00	9,00	54,70	324,37
TOTAL			139,80	22,40	22,40	18,00	148,80	882,38

2 Appartements : PLAI - Neuf - Collectif (Loyers exprimés en date valeur d'étude : 5,75 €)

N° Lot	Type	Cible	Surf. habitable	Surf. Annexes	Dont terrasse	Annexes retenues	Surf. Utile	Loyer base
Lot n° C002	T2	Lgts ordinaires	47,60	7,70	0,00	7,70	51,45	295,84
Lot n° C003	T2	Lgts ordinaires	48,30	7,70	0,00	7,70	52,15	299,86
TOTAL			95,90	15,40	0,00	15,40	103,60	595,70

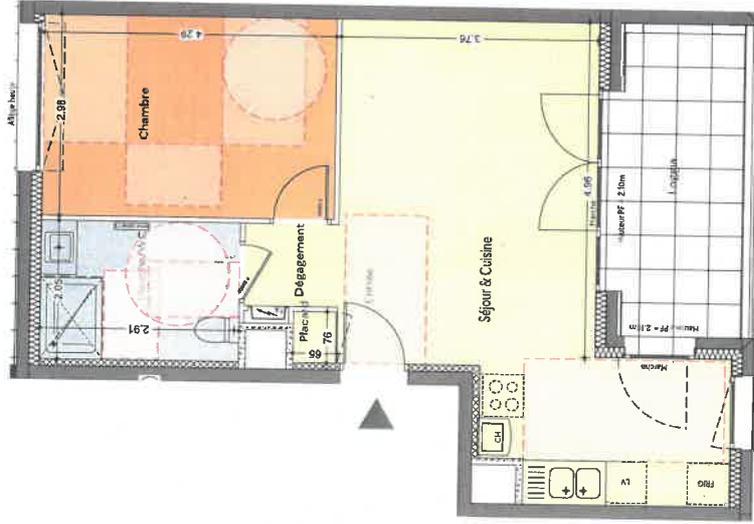
2.1 - Moyenne des loyers : PLUS

Surface	Loyers moyens en date d'étude	Loyers moyens en date de livraison
T2 - Surface moyenne : 54,70m ²	324,37 €/mois HC	333,12 €/mois HC
T4 - Surface moyenne : 94,10m ²	558,01 €/mois HC	573,07 €/mois HC

2.2 - Moyenne des loyers : PLAI

Surface	Loyers moyens en date d'étude	Loyers moyens en date de livraison
T2 - Surface moyenne : 51,80m ²	297,85 €/mois HC	305,62 €/mois HC

PLAN DE VENTE
Date d'édition 14/01/2021



**LES BALCONS
DE BELLEDONNE**



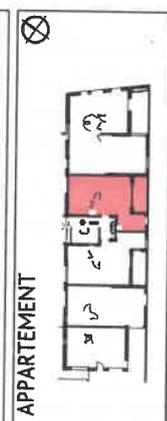
Chemin des Evéquaux 38330 BIVIERS

Bâtiment	N°	Type	Niveau
C	0001	12	RDC

LOCATIF
Hauteur sous plafond : 2.5m

Surface Habitable	
Séjour + Cuisine	23.7 m ²
Entrée + Pl	3.4 m ²
Chambre	12.8 m ²
Dépagement	1.7 m ²
Douche / WC	6.0 m ²
TOTAL	47.6 m²

Surface Annexe	
Loggia	7.7 m ²
TOTAL	7.7 m²

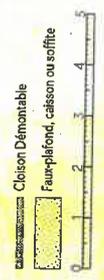


MAITRE D'OUVRAGE

EDI FIN

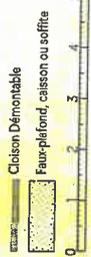
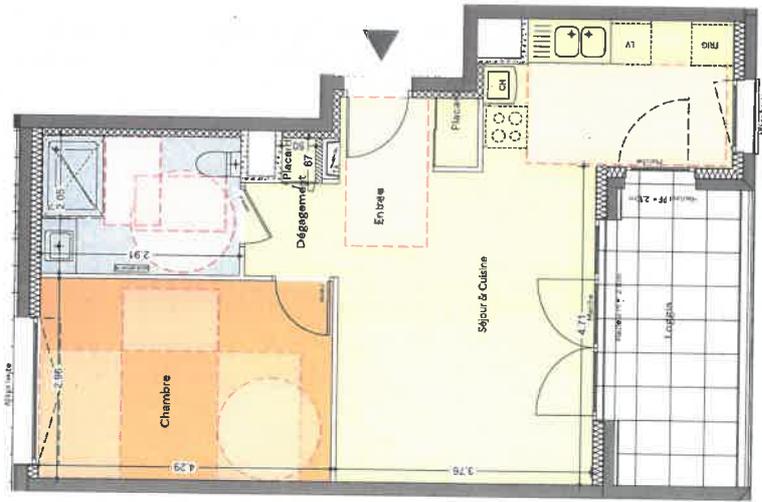
Coppla Immobilier

SCV Balcons de Belledonne
EDIFIM Immeuble Le Royal 1, allée des Centaures 38240 MEYLAN



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des études techniques et des nécessités techniques de la réalisation de ce programme. Les indications portées sur ce plan, cotés, surfaces ainsi que la position des éléments techniques sont indicatives. Les retombées, poutres, faux-plafonds, radiateurs ne sont pas systématiquement représentés. Les indications des équipements et plantations ne sont pas contractuelles.

PLAN DE VENTE
Date d'édition 14/01/2021



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des études techniques et des nécessités techniques de la réalisation de ce programme. Les indications portées sur ce plan, cotes, surfaces ainsi que la position des éléments techniques sont indicatives. Les retombées, poutres, faux plafonds, radiateurs ne sont pas systématiquement représentés. Les indications des équipements et plantations ne sont pas contractuelles.

LES BALCONS DE BELLEDONNE



Chemin des Evéquaux 38330 BIVIERS

Bâtiment	N°	Type	Niveau
C	0003	T2	rdc

Hauteur sous plafond : 2.5m

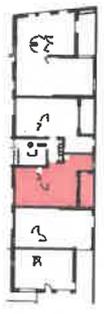
Surface Habitable	
Séjour + Cuisine	23.7 m ²
Entrée + Pl	4.0 m ²
Chambre	12.7 m ²
Dégagement	1.9 m ²
Douche / WC	6.0 m ²
TOTAL	48.3 m²

Surface Annexe	
Loggia	7.7 m ²
TOTAL	56.0 m²

LOCALISATION BÂTIMENT C



APPARTEMENT

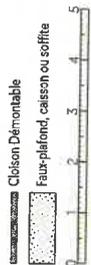
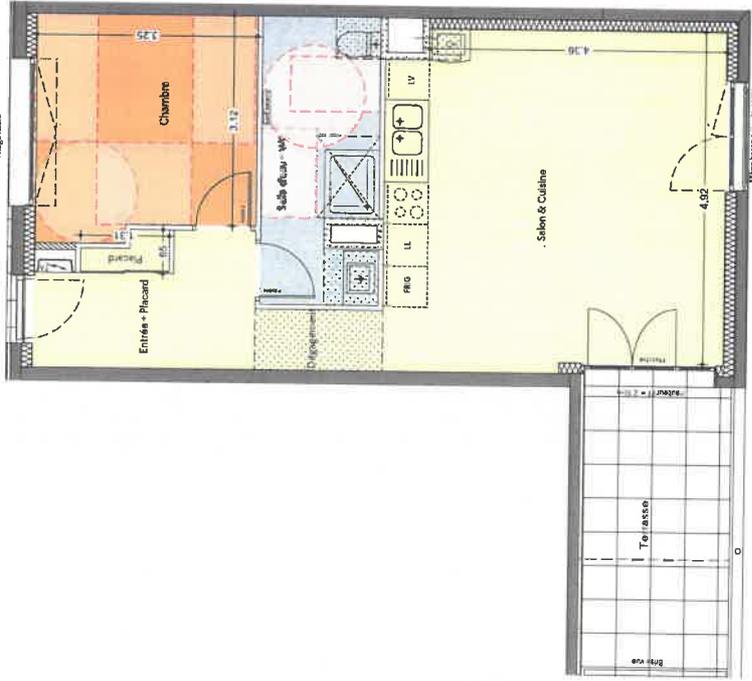


MAITRE D'OUVRAGE

EDI FIN
SCCV Balcons de Belledonne
EDIRIM Immeuble Le Royal 1 allée des Centaures 38240 MEYLAN

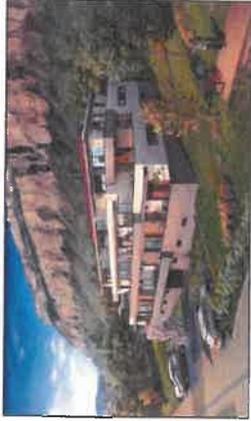
Coppa
Immobilier

PLAN DE VENTE
Date d'édition 14/01/2021



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des études techniques et des nécessités techniques de la réalisation de ce programme. Les indications portées sur ce plan, cotes, surfaces ainsi que la position des éléments techniques sont indicatives. Les indications des équipements et plantations ne sont pas contractuelles.

**LES BALCONS
DE BELLEDONNE**



Chemin des Evéquaux 38330 BIVIERS

Bâtiment	N°	Type	Niveau
C	C004	Appartement	1 ^{er} étage

LOCALITIF : Hauteur sous plafond : 2.5m

Surface Habitable

Séjour + Cuisine	24.8 m ²
Entrée + Pl	6.0 m ²
Chambre	10.6 m ²
Déplacement	1.7 m ²
Salle d'eau + WC	7.1 m ²
TOTAL	50.2 m²

Surface Annexe	Terrasse	9.0 m ²
TOTAL	TOTAL	59.0 m²

LOCALISATION BATIMENT C



APPARTEMENT



MAITRE D'OUVRAGE

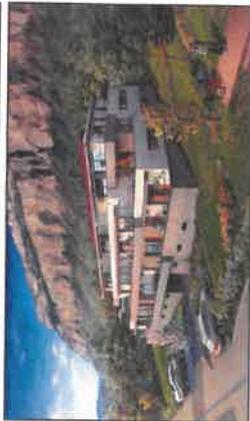


SCCV Balcons de Belledonne
EDIFIM Immeuble Le Royal 1, allée des Contaurées 38240 MEYLAN

PLAN DE VENTE
Date d'édition 14/01/2021



**LES BALCONS
DE BELLEDONNE**
8 étages



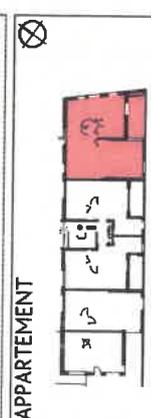
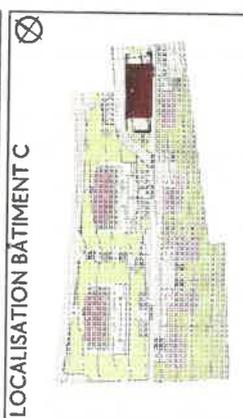
Chemin des Evéquaux 38330 BIVIERS

Bâtiment	N°	Type	Niveau
C	C001	14	RdC

LOCATIF : Hauteur sous plafond : 2.5m

Surface Habitable	
Séjour + Pl	26.6 m ²
Cuisine	9.3 m ²
Entrée	5.1 m ²
Chambre 1 + Pl	9.8 m ²
Chambre 2 + Pl	9.9 m ²
Chambre 3 + Dressing	14.9 m ²
Dégarçement	5.4 m ²
Salle de bains	5.3 m ²
Buanderie	1.4 m ²
WC	1.9 m ²
TOTAL	89.6 m²

Surface Annexe	Terrasse	13.4 m ²
TOTAL	TOTAL	13.4 m²



MAITRE D'OUVRAGE

EDI FIN

Coppa Immobilier

SCCV Balcons de Belledonne
EDIFIM Immeuble Le Royal 1, allée des Centaurées 38240 MEYLAN



Cloison Démontable
 Faux-plafond, calison ou soffite

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des études techniques et des nécessités techniques de la réalisation de ce programme. Les indications portées sur ce plan, cotes, surfaces ainsi que la position des éléments techniques sont indicatives. Les rétombees, poutres, faux plafonds, radiateurs ne sont pas systématiquement représentés. Les indications des équipements et plantations ne sont pas contractuelles.

1 - ELEMENTS MAJORATIONS

Element technique	Neuf PLUS Coll	Neuf PLAI Coll	Neuf PLS Coll
Loyer maxi de zone	5,78€	5,13€	9,05€
Nombre de logements	2	2	1
Surface utile (SU)	148,80 m ²	103,60 m ²	44,20 m ²
CS de l'opération	1,0141	1,0141	1,0141

Element technique	Neuf PLUS Coll	Neuf PLAI Coll
ELEMENTS DE MAJORATION DES SUBVENTIONS		
Valeur de base (VB)	1 412,00	1 412,00
CS subvention (global)	1,0141	1,0141
Taux MQ	0,00 %	0,00 %
Taille de l'opération	0,00 %	0,00 %
Taux majoration ascenseurs	0,00 %	0,00 %
Taux MQ plafonné <= 0%	0,00 %	0,00 %
Taux ML plafonné <= 0%	0,00 %	0,00 %
Taux MQ+ML <= 0%	0,00 %	0,00 %
Assiette	213 059,00	148 340,00
Assiette globale logements		361 399
Majoration garage globale		0
Assiette par financement	213 059	148 340

Element technique	Neuf PLUS Coll	Neuf PLAI Coll	Neuf PLS Coll
ELEMENTS DE MAJORATION DES LOYERS			
CS loyers (différencié)	0,9770	1,0673	1,1184
Taux Majoration Qualité (MQ)	0,00 %	0,00 %	
Taux majoration ascenseurs	0,00 %	0,00 %	
Taux majoration L.C.R.	0,00 %	0,00 %	
Taux Majoration Locales (ML)	5,00 %	5,00 %	
Taux ML <= 15%	5,00 %	5,00 %	
Loyer plafond	6,35	6,11	
Loyer maxi. après majoration	5,93	5,75	10,12

2 - DETAIL CALCUL LOYERS PLAFONDS

Element calcul	Neuf PLUS Coll	Neuf PLAI Coll	Neuf PLS Coll
Surface utile (SU)	148,80	103,60	44,20
CS différencié	0,9770	1,0673	1,1184
LMZone	5,78	5,13	9,05
CS * LMZone	5,65	5,48	10,12
Loyer maxi majoré	5,93	5,75	10,12
Produit locatif (1)	882,38	595,70	447,30
SHAB	139,80	95,90	39,70
CS sans annexes	0,9903	1,0912	1,1579
CS * LMzone	5,72	5,60	10,48
Produit locatif (2)	800,22	538,82	416,02
Dépassement (1) sur (2)	10,27 %	10,97 %	7,52 %
Produit locatif plafonné	944,26	633,45	0,00
Loyer maxi plafonné	6,35	6,11	0,00

3 - DETAIL MAJORATION SUBVENTIONS ET LOYERS

Majorations locales loyer : PLUS - Neuf - Collectif

Elément	Année	Taux
DDT- Localisation commune Zone 2	2021	3,00%
DDT- localisation du quartier	2021	2,00%
Total		5,00%

Majorations locales loyer : PLAI - Neuf - Collectif

Elément	Année	Taux
DDT- localisation du quartier	2021	2,00%
DDT- Localisation commune Zone 2	2021	3,00%
Total		5,00%

1 - COÛTS DE L'OPERATION - PRIX DE REVIENT

DETAIL CHARGE FONCIERE		code_section	code_poste	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
011- Foncier soumis à TVA		01-Foncier	0111		146 027,78		11 905,55	157 933,33
02- Frais d'actes		01-Foncier	0112		8 678,01	0,00 %	0,00	8 678,01
SOUS-TOTAL FONCIER					154 705,79		11 905,55	166 611,34
DETAIL BATIMENT		code_section	code_poste	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
Imprévu VEFA		02-Travaux	0221		4 254,89	20,00 %	850,97	5 105,86
01 - Bâtiment		02-Travaux	0210		396 347,99		32 313,98	428 661,97
SOUS-TOTAL BATIMENT					400 602,88		33 164,95	433 767,83
DETAIL DIVERS		code_section	code_poste	Ratio	HT	% TVA	TVA	TTC
03- Coûts internes		04-Divers	0430		8 454,80	0,00 %	0,00	8 454,80
05 - Frais annexes (huissier, repro)		04-Divers	0450		1 701,95	20,00 %	340,40	2 042,35
SOUS-TOTAL DIVERS					10 156,75		340,40	10 497,15
RECAPITULATIF PRIX DE REVIENT TECHNIQUE					HT	% TVA	TVA	TTC
Total Charge Foncière					154 705,79		11 905,55	166 611,34
Total Bâtiment					400 602,88		33 164,95	433 767,83
Total Divers					10 156,75		340,40	10 497,15
TOTAL PRIX DE REVIENT					565 465,42		45 410,90	610 876,32
Intérêts Intercalaires					0,00			0,00
Montants non finançables					0,00		0,00	0,00
PRIX DE REVIENT TOTAL					565 465,42		45 410,90	610 876,32
TOTAL NON FINANCES							0,00	
					0,00	0,00		

2 - COÛTS DE L'OPERATION PAR FINANCEMENT

2.1 - VOLET - PLUS

DETAIL CHARGE FONCIERE		code_section	code_poste	HT	% TVA	TVA	TTC
011- Foncier soumis à TVA		01-Foncier	0111	86 089,28	10,00 %	8 608,93	94 698,21
02- Frais d'actes		01-Foncier	0112	5 116,04		0,00	5 116,04
SOUS-TOTAL FONCIER				91 205,32		8 608,93	99 814,25
DETAIL BATIMENT		code_section	code_poste	HT	% TVA	TVA	TTC
Imprévu VEFA		02-Travaux	0221	2 508,43	20,00 %	501,68	3 010,11
01 - Bâtiment		02-Travaux	0210	233 663,16	10,00 %	23 366,31	257 029,47
SOUS-TOTAL BATIMENT				236 171,59		23 867,99	260 039,58
DETAIL DIVERS		code_section	code_poste	HT	% TVA	TVA	TTC
03- Coûts internes		04-Divers	0430	4 984,45		0,00	4 984,45
05 - Frais annexes (huissier, repro)		04-Divers	0450	1 003,37	20,00 %	200,68	1 204,05
SOUS-TOTAL DIVERS				5 987,82		200,68	6 188,50
RECAPITULATIF - PLUS				HT	% TVA	TVA	TTC
Total Charge Foncière				91 205,32		8 608,93	99 814,25
Total Bâtiment				236 171,59		23 867,99	260 039,58
Total Divers				5 987,82		200,68	6 188,50
TOTAL PRIX DE REVIENT				333 364,73		32 677,60	366 042,33
Intérêts Intercalaires				0,00			0,00
Montants non finançables				0,00		0,00	0,00
PRIX DE REVIENT TOTAL				333 364,73		32 677,60	366 042,33
TOTAL NON FINANCES						0,00	
				0,00	0,00		

2.2 - VOLET - PLAÏ

DETAIL CHARGE FONCIERE		code_section	code_poste	HT	% TVA	TVA	TTC
011- Foncier soumis à TVA		01-Foncier	0111	59 938,50	5,50 %	3 296,62	63 235,12
02- Frais d'actes		01-Foncier	0112	3 561,97		0,00	3 561,97
SOUS-TOTAL FONCIER				63 500,47		3 296,62	66 797,09
DETAIL BATIMENT		code_section	code_poste	HT	% TVA	TVA	TTC
Imprévu VEFA		02-Travaux	0221	1 746,46	20,00 %	349,29	2 095,75
01 - Bâtiment		02-Travaux	0210	162 684,83	5,50 %	8 947,67	171 632,50
SOUS-TOTAL BATIMENT				164 431,29		9 296,96	173 728,25
DETAIL DIVERS		code_section	code_poste	HT	% TVA	TVA	TTC
03- Coûts internes		04-Divers	0430	3 470,35		0,00	3 470,35
05 - Frais annexes (huissier, repro)		04-Divers	0450	698,58	20,00 %	139,72	838,30
SOUS-TOTAL DIVERS				4 168,93		139,72	4 308,65
RECAPITULATIF - PLAÏ				HT	% TVA	TVA	TTC
Total Charge Foncière				63 500,47		3 296,62	66 797,09
Total Bâtiment				164 431,29		9 296,96	173 728,25
Total Divers				4 168,93		139,72	4 308,65
TOTAL PRIX DE REVIENT				232 100,69		12 733,30	244 833,99
Intérêts Intercalaires				0,00			0,00
Montants non finançables				0,00		0,00	0,00

REGARANTISSE - PLAI		HT	% TVA	TVA	TTC
PRIX DE REVIENT TOTAL		232 100,69		12 733,30	244 833,99
TOTAL NON FINANÇES				0,00	
	0,00	0,00			

PRIX DE REVIENT TECHNIQUE GLOBAL

TOTAL	HT	% TVA	TVA	TTC
Charge foncière (1)	154 705,79		11 905,55	166 611,34
Bâtiment (2)	400 602,88		33 164,96	433 767,84
Honoraires (3)	0,00		0,00	0,00
Divers (4)	10 156,76		340,39	10 497,15
Total (1)+(2)+(3)+(4)	565 465,43		45 410,90	610 876,33
Intérêts Intercalaires (5)	0,00		0,00	0,00
Montants non finançables (6)	0,00		0,00	0,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	565 465,43		45 410,90	610 876,33

1 - PLAN DE FINANCEMENT

EMPRUNT(S)	Financement	Montant de base	soit en %
CDC PLUS DGALN (2020) - 1.90% sur 40 ans avec prog.	PLUS	144 771,09	23,70 %
CDC PLUS foncier DGALN (2020) - 1,76% sur 60 ans avec prog.	PLUS	98 522,00	16,13 %
PRET ACTION LOGEMENT 2020 PLUS 0.25% SUR 40 ANS	PLUS	15 000,00	2,46 %
PRET ALS PLUS 0.25% SUR 40 ANS	PLUS	25 000,00	4,09 %
CDC PLAI DGALN (2020) - 1.10% sur 40 ans avec prog.	PLAI	67 266,61	11,01 %
CDC PLAI foncier DGALN (2020) - 1,76% sur 60 ans avec prog.	PLAI	68 594,00	11,23 %
PRET ACTION LOGEMENT 2020 PLAI 0.25% SUR 40 ANS	PLAI	15 000,00	2,46 %
PRET ALS PLAI 0.25% SUR 40 ANS	PLAI	25 000,00	4,09 %
Total Emprunt(s)		459 153,70	75,16 %
SUBVENTION(S)	Financement	Montant de base	soit en %
PIV PLUS 1500/LOGT	PLUS	3 000,00	0,49 %
SUB BASE CCPG *	PLUS	10 000,00	1,64 %
Subvention ÉTAT PLUS	PLUS	0,00	0,00 %
SUBVENTION EXCEPTIONNELLE CCPG TOURS BAYARD *	PLUS	8 000,00	1,31 %
Aide à la Pierre DDT PLAI B1	PLAI	20 000,00	3,27 %
PIV PLAI 4000/igt	PLAI	8 000,00	1,31 %
SUBVENTION EXCEPTIONNELLE CCPG TOURS BAYARD *	PLAI	8 000,00	1,31 %
Total Subvention(s)		57 000,00	9,33 %
FONDS PROPRES NON RÉCUPERABLES	Financement	Montant de base	soit en %
Fonds Propres non récupérables	PLUS	61 749,24	10,11 %
Fonds Propres non récupérables	PLAI	32 973,39	5,40 %
Total Fonds Propres non récupérables		94 722,63	15,51 %
RÉCAPITULATIF (hors dépense(s) non financée(s))	Total	soit en %	
Emprunts	459 153,70	75,16 %	
Subventions	57 000,00	9,33 %	
Fonds propres	94 722,63	15,51 %	
Total général	610 876,33		

* CCPG = Communauté de communes

CONTRAT DE RESERVATION PRELIMINAIRE

A UNE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

LES SOUSSIGNES

La société dénommée SCCV LES BALCONS DE BELLEDONNE

Société civile de construction vente au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à MEYLAN (38240), 3 Chemin du Vieux Chêne, identifiée au SIREN sous le numéro 837 479 989 et immatriculée au RCS de GRENOBLE,

Représentée par son co-gérant, la Société EDIFIM, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000,00 EUR, dont le siège est à ANNECY (74960), 6 avenue du Pont neuf, Cran-gevrier, identifiée au SIREN sous le numéro 442 892 717 et immatriculée au RCS d'ANNECY, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération de ladite société en date du 2 mai 2018 à MEYLAN (38240), et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu du titre IV des statuts de ladite société,

Elle-même représentée par son Président, Monsieur Jean Luc D'AURA, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération de ladite société en date du 30 janvier 2006 à GRENOBLE (38000), et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que de l'article 17 des statuts de ladite société.

Lui-même représenté aux présentes par Monsieur Bruno PASCAL-SUISSE, Directeur d'agence, en vertu d'une délégation de pouvoirs accordée par Monsieur Jean Luc D'AURA, en date du 7 décembre 2018.

Ci-après dénommée : « **LE PROMOTEUR** » ou « **LE RESERVANT** »

D'UNE PART

ET,

La société dénommée **SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT**, société anonyme à conseil d'administration d'HLM au capital de 2 136 950,20 Euros, dont le siège social est à ECHIROLLES (38130), 34 avenue de Grugliasco, identifiée sous le numéro SIREN 058 502 329 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRENOBLE.

Représentée par son Directeur du Développement et de la Stratégie Patrimoniale, Samuel THIRION spécialement habilité aux fins des présentes par délégation de pouvoir de Patricia DUDONNE Directeur Général, en date du 17 février 2020.

Ci-après dénommée « **LE RESERVATAIRE** » OU « **LE RESERVATAIRE DEvenu ACQUEREUR** » OU « **L'ACQUEREUR** » signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins qu'il ne soit nommément désigné,

D'AUTRE PART

M *STH*

Ont établi de la façon suivante le présent contrat de réservation préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble à usage d'habitation ci-après désigné, que le Réserveur se propose de réaliser sur un terrain sis à **BIVIERS Route de Meylan et Chemin des Evêquaux**, cadastré Section AH sous le n° 365 d'une superficie de 594m², formant le Lot n° 2 du Lotissement LES EVEQUAUX.

Le Réserveur a manifesté au Réserveur son souhait de devenir propriétaire de cet immeuble et par suite a demandé au Réserveur de lui offrir la vente par préférence à tout autre candidat acquéreur.

Le Réserveur s'oblige à offrir, par préférence à tout autre candidat acquéreur, sous le bénéfice de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, au Réserveur, qui l'accepte sous la même réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, de lui vendre en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1 à L 261-22 et R 261-1à 261-33 du Code de la Construction et de l'habitation, l'immeuble ci-après désigné.

Préalablement le réserveur a exposé ce qui suit :

EXPOSE

Au sein d'une opération dénommée LES BALCONS DE BELLEDONNE, ayant fait l'objet d'un Permis d'Aménager, et plus particulièrement sur le terrain formant le Lot 2 du Lotissement « Les Evêquaux » d'une superficie de 594m², un programme immobilier identifié « BATIMENT C » composé d'un bâtiment comportant 7 logements avec leurs dépendances.

A cet effet, il a fait établir par le Cabinet d'architecture Agence A3, situé 55 cours de la Libération à GRENOBLE (38000), les plans de son projet.

La demande de Permis d'aménager a été déposée à la Mairie de BIVIERS le 10 février 2017, sous le N° PA 038 045 17 10001. L'arrêté de permis d'aménager a été délivré par la Mairie de BIVIERS le 4 juillet 2017 au profit de la SCCV LES BALCONS DE BELLEDONNE, et purgé de tout recours et tout retrait en vertu d'une attestation en date du 21 février 2018.

La demande de permis de construire a été déposée à la Mairie de BIVIERS le 10 février 2017, sous le N° PC 038 045 17 10002. L'arrêté de permis de construire a été délivré par la mairie de BIVIERS le 6 juillet 2017 au profit de la SCCV LES BALCONS DE BELLEDONNE, et purgé de tout recours et tout retrait en vertu d'une attestation en date du 21 février 2018.

Une demande de Permis d'aménager modificatif a été déposée à la Mairie de BIVIERS le 26 juillet 2019, sous le N° PA 038 045 17 10001 MO2. L'arrêté de permis d'aménager modificatif a été délivré le 27 novembre 2019 au profit de la SCCV LES BALCONS DE

Handwritten signature

BELLEDONNE, et purgé de tout recours et tout retrait en vertu d'une attestation en date du 30 novembre 2020.

Une demande de permis de construire modificatif a été déposée à la Mairie de BIVIERS le 26 juillet 2019, sous le N° PC 038 045 17 10002 M02. L'arrêté de permis de construire modificatif a été délivré par la mairie de BIVIERS le 29 novembre 2019 au profit de la SCCV LES BALCONS DE BELLEDONNE, et purgé de tout recours et tout retrait en vertu d'une attestation en date du 2 mars 2020.

RESERVATION

Conformément aux dispositions des articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVANT** confère au **RESERVATAIRE** la faculté d'acquérir, par préférence à tout autre, les Biens, considérés en leur état futur d'achèvement, tel qu'il résulte des divers plans sus ou ci-après visés.

La vente sera réalisée sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement telle que définie à l'article 1601-3 du Code civil. Le **RESERVATAIRE** déclare accepter, cette faculté de se porter acquéreur des Biens et ce dans les conditions indiquées ci-après.

Le présent contrat de réservation est consenti et accepté sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après.

OBJET DU CONTRAT DE RESERVATION

ARTICLE 1- DESIGNATION

1.1 DESIGNATION De L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les Biens :

SUR LA COMMUNE DE BIVIERS (38240), Route de Meylan et Chemin des Evêquaux, dans un ensemble immobilier identifié Bâtiment C, formant le Lot 2 du Lotissement « Les Evêquaux, qui comprendra à son achèvement :

- en superstructure, une construction principale avec 7 appartements, une cage d'escaliers, à usage d'habitation,
- en infrastructure 12 places de stationnement, un local à vélos
- à l'extérieur, espaces verts autour de l'immeuble

2

STH

La voirie, les aires de circulation et 13 parkings visiteurs extérieurs à l'usage de l'ensemble du Lotissement « Les Evêquaux » seront propriété d'une ASL.

DESCRIPTION PAR NIVEAUX

- * Un niveau RDC composé de 5 appartements, une cage d'escalier ;
- * Un niveau R+1 composé de 2 appartements ;
- * Un niveau R-1 composé de 8 parkings, 2 garages doubles, un local à vélos, un local ménager, une cage d'escalier avec 2 sas ;

1.2 DESIGNATION DES BIENS RESERVES

5 appartements et 6 parkings dont 1 place visiteur

Le RESERVATAIRE réserve dans l'ensemble immobilier ci-dessus analysé les biens suivants :

Dans le bâtiment C :

Appartement T4 N° C 001

Au niveau RDC, un appartement référencé Appartement C 001 de type T4, comprenant :

- Une entrée, un séjour avec placard, une cuisine, une buanderie, deux chambres avec placard, une chambre avec dressing, une salle de bains, un WC, un dégagement,
- la jouissance exclusive d'une terrasse de 13,4 m²

Pour une superficie prévisionnelle de 89,6 m².

Appartement T2 N° C 002

Au niveau RDC, un appartement référencé Appartement C 002 de type T2, comprenant :

- une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, une chambre, une salle de douche avec WC,
- la jouissance exclusive d'une loggia de 7,7 m²

Pour une superficie prévisionnelle de 47,6 m².

Appartement T2 N° C 003

Au niveau RDC, un appartement référencé Appartement C 003 de type T2, comprenant :

sh
N

- une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de douche avec WC,
 - la jouissance exclusive d'une terrasse de 7,7 m²
- Pour une superficie prévisionnelle de 48,3 m².

Appartement T2 N° C 004

Au niveau RDC, un appartement référencé Appartement C 004 de type T2, comprenant :

- une entrée avec placard, un séjour/cuisine, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de douche avec WC,
 - la jouissance exclusive d'une terrasse de 9,0 m²
- Pour une superficie prévisionnelle de 50,2 m².

Appartement T2 N° C 005

Au niveau RDC, un appartement référencé Appartement C 005 de type T2, comprenant :

- un séjour/cuisine, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de douche avec WC,
 - la jouissance exclusive d'une terrasse de 17,7 m²
- Pour une superficie prévisionnelle de 39,7 m².

Parking N° 1

Un emplacement de stationnement référencé P01.

Parking N° 2

Un emplacement de stationnement référencé P02.

Parking N° 3

Un emplacement de stationnement référencé P03.

Parking N° 10

Un emplacement de stationnement référencé P10.

Parking N° 11

Un emplacement de stationnement référencé P11.

Parking N° 12

Un emplacement de stationnement *Visiteur* référencé P12.

W

STG

BATIMENT C									
Appartements					HT		TTC		TVA
NIV	N°	Type	Surface	Surf Balcons Terrasses	Prix/m² HT	Prix Total HT	Prix/m² TTC	Prix Total TTC	
5 appartements									
RDC	C001	T4	89,60	13,40	2 140,00 €	191 744,00 €	2 354,00 €	210 918,40 €	10,0%
	C002	T2	47,60	7,70	2 140,00 €	101 864,00 €	2 257,70 €	107 466,52 €	5,5%
	C003	T2	48,30	7,70	2 140,00 €	103 362,00 €	2 257,70 €	109 046,91 €	5,5%
	C004	T2	50,20	9,00	2 140,00 €	107 428,00 €	2 354,00 €	118 170,80 €	10,0%
	C005	T2	39,70	17,70	2 140,00 €	84 958,00 €	2 354,00 €	93 453,80 €	10,0%
TOTAL LOGT. LOCATI		5	275,40			589 356,00 €		639 056,43 €	

Stationnements		
N°	PRIX HT	TTC

6 parkings en sous-sol

P01	8 000,00 €	8 800,00 €		
P02	8 000,00 €	8 800,00 €		
P03	8 000,00 €	8 800,00 €		
P10	8 000,00 €	8 800,00 €		
P11	8 000,00 €	8 800,00 €		
P12	8 000,00 €	8 800,00 €		
	48 000,00 €	52 800,00 €	TOTAL HT	TOTAL TTC
			637 356,00 €	691 856,43 €

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Si l'opération le nécessite, un règlement de copropriété contenant un état descriptif de division sera établi par Maître ROCHE Xavier, notaire à GRENOBLE.

Celui-ci sera communiqué au RESERVATAIRE un mois avant la date de réitération des présentes en acte authentique.

Les projets de ces actes seront communiqués au RESERVATAIRE un mois avant la régularisation des présentes en acte authentique.

ARTICLE 2

2-1 – Plans (article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation)

- Plan d'ensemble de l'opération
- Plan de situation
- Plan masse du bâtiment concerné
- Plan d'étages
- Plan des façades
- Plans de vente par logement
- Photo insertion (document PC)

Handwritten signature

2-2 - Notice descriptive

La qualité de construction résulte de la notice descriptive sommaire ci-annexée.

Cette notice indique la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipements et devra respecter le cahier des charges type de la même manière.

La notice générale, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968, sera annexée à l'acte authentique.

En cas de contradiction entre les documents sus visés, et sauf indication contraire, il est convenu :

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

2.3 - Maîtrise Foncière

Le RESERVANT déclare être propriétaire des biens pour les avoirs acquis par acte reçu par Maître Xavier ROCHE en date du 14 juin 2019.

ARTICLE 3 - PRIX DE VENTE - REGLEMENT DU PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

3-1 PRIX DE VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant :

- Le prix principal ferme et définitif et non révisable et non actualisable, hors taxe de :

> 2.140,00 € le mètre carré habitable sur la base prévisionnelle de 275,40 m² habitable,

> 9.600,00 € par stationnement couvert,

En ce qui concerne les logements financés avec l'aide d'un prêt PLUS :

Sur la base prévisionnelle de 139,80 m² habitable, la somme de hors taxe de 299 172,00 € HT

A laquelle s'ajoute la taxe à la valeur ajoutée au taux de 10 % d'un montant de 29 917,20 €

Soit un prix TTC de 329 089,20 €

En ce qui concerne les logements financés avec l'aide d'un prêt PLS:

Sur la base prévisionnelle de 39,70 m² habitable, la somme de hors taxe de 84 958,00 € HT

A laquelle s'ajoute la taxe à la valeur ajoutée au taux de 10 % d'un montant de 8 495,80 €

Handwritten signature

Soit un prix TTC de 93 453,80 €

En ce qui concerne les logements financés avec l'aide d'un prêt PLAI :
Sur la base prévisionnelle de 95,90 m² habitable, la somme de hors taxe de 205 226,00 €
A laquelle s'ajoute la taxe à la valeur ajoutée au taux de 5,5 % d'un montant de 11 287,43 €

Soit un prix TTC de 216 513,43 €

En ce qui concerne les stationnements, 5 places de parkings valorisées à 9.600 € HT l'unité :
Soit un prix total HT de 48 000 € auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée d'un montant de 10 % d'un montant de 4 800 €.

Soit un prix TTC de 52 800,00 €

Soit un prix global HT de : 637 356,00 €

Soit un prix global TTC de : 691 856,43 €

Le prix de vente a été librement négocié et fixé entre les parties. Le RESERVANT reconnaît avoir déterminé ce prix en accord avec LE RESERVATAIRE, déclare qu'il est juste et sérieux et qu'il satisfait à l'équilibre économique du contrat.

A ce prix s'ajoutera le taux de Taxe à la Valeur Ajoutée au taux en vigueur pour les sociétés d'HLM applicable à chaque versement soit actuellement 10% pour les PLUS et PLS et 5.5% pour les PLAI.

Le prix ne comprend pas :

- 1° - des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière, le remboursement au vendeur des émoluments d'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division (hors article IV des notaires)
- 2°- s'il y a lieu des frais liés au financement du Réservataire.
- 3° - la variation éventuelle du taux de la taxe à la valeur ajoutée locative sociale.

Le prix comprend :

- toutes les taxes liées au Permis de Construire et de ses modificatifs.
- les taxes de branchement aux différents réseaux facturées par les services publics ou concédés compétents.
- Ce prix comprend notamment la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurances « dommages ouvrage » - « constructeur non réalisateur », et « Responsabilité civile » et « tous risques chantiers » la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maître d'ouvrages, toutes les taxes et participations dont le fait générateur est ou sera le permis de construire et/ou tout permis de construire modificatif, ou encore, l'opération de construction et

notamment la taxe locale d'équipement, taxes complémentaires, taxe pour financer le CAUE, toutes contributions ou participations aux dépenses d'équipement public, taxe et frais de raccordement et de branchement à tous réseaux utiles à la desserte de l'Ensemble Immobilier prévus à la Notice Descriptive, impôts fonciers jusqu'à la prise de possession ; étant précisé qu'il devra être justifié à l' **ACQUEREUR** du paiement de l'ensemble de ces taxes par l'obtention d'un récépissé ou la remise du justificatif de paiement.

3-1- Règlement du prix

Le prix ci-dessus indiqué sera payable conformément à l'échelonnement ci-après :

À la signature du présent contrat de réservation correspondant au dépôt de garantie	1%
À la signature de l'acte authentique (**)	9%
À l'achèvement des fondations	25%
À l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10%
À l'achèvement du plancher bas du dernier étage	20%
À la mise hors d'eau	5%
À l'achèvement du cloisonnement	15%
À l'achèvement des revêtements de sol	5%
À l'achèvement	5%
À la remise des clefs /livraison	3%
À la levée des réserves	1%
A l'attestation de non contestation de la conformité (Article R 462-10 du Code de l'urbanisme)	1%

(**) Travaux débutés.

Cette dernière échéance sera exigible par le Réservant au jour de la livraison contre remise au Réservataire d'une caution bancaire d'un montant équivalent.

Étant précisé que ces pourcentages ne sont pas supérieurs aux maximums fixés par l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Réservant informera le Réservataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagné d'un justificatif émanant du Maître d'œuvre en charge du suivi des travaux, de la survenance des échéances ci-dessus indiquées, lequel écrit devra être adressé par ledit Réservant à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Handwritten initials and signature

OPERATION		Parking TVA 10%	PLUS - TVA 10%	PLS - TVA 10%	PLAI - TVA 5,5%	TOTAL
<u>ECHÉANCIER</u>		5*9600*1,1	139,80*2140*1,1	39,70*2140*1,1	95,90*2140*1,055	
		52 800,00 €	329 089,20 €	93 453,80 €	216 513,43 €	
		52 800,00 €	329 089,20 €	93 453,80 €	216 513,43 €	691 856,43 €
Réservation	1%	528,00 €	3 290,89 €	934,54 €	2 165,13 €	6 918,56 €
Acte	9%	4 752,00 €	29 618,03 €	8 410,84 €	19 486,21 €	62 267,08 €
Achèvement fondations	25%	13 200,00 €	82 272,30 €	23 363,45 €	54 128,36 €	172 964,11 €
Achèvement plancher bas RDC	10%	5 280,00 €	32 908,92 €	9 345,38 €	21 651,34 €	69 185,64 €
Achèvement plancher dernier étage	20%	10 560,00 €	65 817,84 €	18 690,76 €	43 302,69 €	138 371,29 €
hors d'eau	5%	2 640,00 €	16 454,46 €	4 672,69 €	10 825,67 €	34 592,82 €
Achèvement cloisonnement	15%	7 920,00 €	49 363,38 €	14 018,07 €	32 477,01 €	103 778,46 €
Achèvement revêtement sol	5%	2 640,00 €	16 454,46 €	4 672,69 €	10 825,67 €	34 592,82 €
Achèvement	5%	2 640,00 €	16 454,46 €	4 672,69 €	10 825,67 €	34 592,82 €
Remise clés, livraison	3%	1 584,00 €	9 872,68 €	2 803,61 €	6 495,40 €	20 755,69 €
levée des réserves	1%	528,00 €	3 290,89 €	934,54 €	2 165,13 €	6 918,56 €
Conformité	1%	528,00 €	3 290,89 €	934,54 €	2 165,13 €	6 918,56 €
TOTAL	100%	52 800,00 €	329 089,20 €	93 453,80 €	216 513,43 €	691 856,43 €

3-2 - Modalités de paiement du prix

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

Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'acte de vente sera exigible par fractions, conformément au tableau d'échelonnement ci-dessus.

Ces paiements pour être libératoires devront être faits, sauf stipulation contraire de la garantie financière d'achèvement, à l'ordre de la **BANQUE CAISSE D'ÉPARGNE**; sous le numéro **FR 76 1382 5002 0008 0131 5423 680** détenteur du « compte centralisateur » de l'opération.

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

Le Réservataire devra acquitter les fractions correspondantes dans un délai de **trente jours** calendaires au plus tard de la date à laquelle chacune de ces attestations, accompagnée de l'appel de fonds correspondant, aura été notifiée au Réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante : *SDH 34 avenue de Grugliasco à ECHIROLLES (Service développement)* sauf pour la fraction exigible à la livraison /remise des clefs, dont le paiement interviendra le jour même de la livraison / remise des clefs.

La somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son échéance exacte serait passible, après une mise en demeure infructueuse dans un délai de 8 jours suivant sa réception, d'une pénalité d'un pour cent (1%) par mois de retard.

Cette pénalité deviendra exigible le premier jour de retard. Son versement ne vaudra pas, de la part du Réservant, accord de délai de règlement.

En cas de réalisation de la vente le Réservant devenu Vendeur fera réserve à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire et s'engage à céder son rang à tout établissement financier qui financerait tout ou partie de la présente acquisition. Toutefois, compte tenu de la qualité du Réservataire il dispensera dans l'acte le notaire de prendre cette inscription.

Figurent en annexe 1, 2 et 3 la liste des documents à fournir au plus tard :

- à la livraison et remise des clefs des logements (annexe n°1)
- au stade de la levée des réserves de réception (annexe n°2)
- au stade de l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité (annexe n°3).

ARTICLE 4 – PERMIS DE CONSTRUIRE – AFFICHAGES

Le permis de construire a d'ores et déjà été obtenu sous le numéro PC 038 045 171 0002.

Le **RESERVANT** a procédé à l'affichage, suivant constats d'huissier établis par Maître Henri MEZAGHRANI, Huissier de Justice, aux dates suivantes :

- 12 juillet 2020
- 14 août 2020
- 13 septembre 2020

Le permis de construire modificatif a d'ores et déjà été obtenu sous le numéro PC 038 045 171 0002 M02.

Le **RESERVANT** a procédé à l'affichage, suivant constats d'huissier établis par Maître Henri MEZAGHRANI, Huissier de Justice, aux dates suivantes :

- 17 décembre 2019
- 17 janvier 2020
- 17 février 2020

- **LE RESERVANT** déclare que ces permis sont définitifs car purgés de tous recours,

retrait ou déféré préfectoral.

Un certificat de non-recours délivré par la commune de BIVIERS en date du 30 novembre 2020 est ci-annexé.

Le Réserveur se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif ou transfert, et après agrément du Réserveur dans le cas où ces demandes porteraient sur les Biens présentement réservés.

ARTICLE 5 – PROPRIETE – JOUISSANCE

Le Réserveur deviendra, à dater de la signature de l'acte authentique de vente, propriétaire des droits sur le sol et des ouvrages alors existants.

Il deviendra au fur et à mesure de leur exécution propriétaire des ouvrages à venir.

Il en aura la jouissance dès la livraison, après l'achèvement des travaux, au jour de la mise à disposition par la prise de possession réelle dans les conditions ci-dessus définies.

Le Réserveur ne pourra exiger d'entrer en jouissance qu'après avoir signé le procès-verbal de livraison prévu ci-après et après avoir réglé au Réserveur toutes les sommes qui lui seront dues à cette époque au titre du présent contrat, le cas échéant et des travaux supplémentaires ou modificatifs le cas échéant.

ARTICLE 6 – MODALITES DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

6.1 - Engagement d'achever les travaux - Tolérances

Le Réserveur devenu Vendeur s'obligera à poursuivre la construction de l'immeuble, objet des présentes, et à l'achever conformément aux énonciations du présent contrat de réservation, de la notice descriptive sommaire annexée aux présentes, de la notice descriptive de vente qui sera annexée à l'acte authentique, des plans ci-annexés, et d'une façon générale aux règles de l'art.

La superficie des logements figure dans la désignation qui précède.

Est demeuré ci-annexé un tableau des SHAB par logement.

Le Réserveur devenu Vendeur s'obligera à poursuivre la construction de l'immeuble, objet des présentes, et à l'achever conformément aux énonciations de l'acte authentique de vente, de la notice descriptive qui est annexée à l'acte authentique, de la notice spécifique à la SDH, des plans validés et annexés, et d'une façon générale aux règles de l'art.

La superficie des logements figure dans la désignation qui précède.

Il est ici précisé qu'aucune différence de superficies ne sera admise entre les plans annexés aux présentes et ceux annexés à l'acte de vente définitif.

M SH

Toutefois une tolérance sera admise au titre des surfaces et des côtes entre les plans annexés et les locaux livrés dans les conditions ci-après.

Il est précisé que des différences de DEUX POUR CENT (2%) en moins de la surface habitable globale et de TROIS POUR CENT (3%) en moins de la surface habitable par logements réservés, telle que définie à l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

Au-delà il y aura lieu de réduire le prix proportionnellement à la différence de surface habitable et des surfaces annexes excédant les seuils de tolérance ci-dessus fixés.

Pour la détermination des surfaces ci-dessus, LE RESERVANT devenu VENDEUR fournira une attestation de l'architecte attestant de la surface des logements.

Si une différence au-delà du seuil de tolérance est constatée, il sera établi un relevé de toutes les surfaces habitables par Monsieur Jean Luc Roux (AGATE) géomètre expert, choisi d'ores et déjà d'un commun accord.

En cas de mise en jeu de la présente clause par suite du non-respect des tolérances, les frais de géomètre seront à la charge définitive du VENDEUR. Dans le cas contraire, les frais de géomètre seront à la charge de L'ACQUEREUR.

Toute augmentation de superficie n'entraînera aucune augmentation de prix. Cette augmentation de superficie ne pourra pas être supérieure à 5 %.

En ce qui concerne les emplacements de stationnement automobile, ceux-ci devront respecter les dimensions imposées par la norme française NF P 91-120 homologuée par l'AFNOR le 5 mars 1996.

En tout état de cause, ils devront à minima nécessairement respecter les normes et règles en vigueur, en ce compris les documents d'urbanisme applicables.

En ce qui concerne les emplacements de stationnement automobile, ceux-ci devront respecter les dimensions imposées par la norme française NF P 91-120 homologuée par l'AFNOR le 5 mars 1996.

En tout état de cause, ils devront à minima nécessairement respecter les normes et règles en vigueur, en ce compris les documents d'urbanisme applicables.

6.2 - Conditions d'exécution des travaux

Pour l'exécution des travaux restant à faire et ci-dessus définis, le Réservant s'oblige à se conformer aux plans et la notice descriptive qui sera annexée à l'acte authentique, laquelle précisera les termes de la notice sommaire ci-annexée, et aux règles de l'art.

En outre, dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce pour un motif quelconque (par exemple: retard

W

SH

d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation, pénurie de main-d'œuvre spécialisée), le Maître d'Ouvrage pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalentes, mais à la charge d'en informer préalablement au **RESERVATAIRE** lequel sera réputé avoir accepté lesdites modifications faute de s'être manifesté dans un délai de quinze (15) jours.

6.3 - Qualités et pouvoirs conférés au Réservant qui sera devenu Vendeur

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

a) Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître d'Ouvrage

Le Réservant devenu 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.

En conséquence, le Réservant devenu 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 Réservant devenu Vendeur s'interdira toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit du Réservataire devenu Acquéreur, sauf ce qui est dit précédemment.

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

b) Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction de l'immeuble

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

Le Réservataire du seul fait de la signature de l'acte de vente constituera le Réservant pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble sus désigné et confère au Réservant devenu Vendeur d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire de l'immeuble dont dépendent les Biens vendus, et pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour assurer la desserte de cet immeuble et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le Réservant devenu 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 quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

M SM

Le Réserveur devenu Vendeur aura tous pouvoirs pour demander tout permis de construire modificatif qui n'affecterait pas la consistance des Biens vendus, à charge d'en informer le Réserveur. En outre, le Réserveur devenu Vendeur ne pourra, dans l'exercice de cette faculté, porter atteinte à la consistance des Biens objets des présentes, sauf accord exprès du Réserveur devenu Acquéreur.

Les pouvoirs résultant du présent paragraphe seront conférés au Réserveur devenu Vendeur en contrepartie des engagements contractés envers le Réserveur devenu Acquéreur. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables.

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

Le Réserveur devenu Vendeur devra en rendre compte au Réserveur devenu Acquéreur conformément à l'article 1993 du Code Civil. Toutefois, les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage, de droits de vues ou de terrains, seront supportées par le Réserveur devenu Vendeur sans augmentation du prix de la vente.

Préalablement à la constitution de toutes nouvelles servitudes, le Réserveur devenu Vendeur notifiera au Réserveur devenu Acquéreur les projets et plans de servitudes pour obtenir son accord, sauf accord préalable du Réserveur devenu Acquéreur.

6.4 - Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où le Réserveur devenu Acquéreur, avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au Réserveur devenu Vendeur qui appréciera avec le Maître d'œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non-contestation de conformité.

Le Réserveur devenu Vendeur soumettra au Réserveur devenu Acquéreur le prix de ces travaux, ses modalités de paiement et le cas échéant la prolongation du délai d'exécution.

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le Réserveur devenu Vendeur d'un ordre écrit du Réserveur devenu Acquéreur acceptant l'ensemble des conditions fixées dans le devis et notamment leur nature précise, leurs échéances, leurs prix et leurs modalités de paiement.

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

Enfin, l'acceptation de devis par le Réserveur devenu Acquéreur 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 Réserveur devenu Vendeur et sur rendez-vous.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison pourra le cas échéant se trouver annulé et éventuellement remplacé par

mw

STH

celui arrêté entre le Réservant devenu Vendeur et le Réservataire devenu Acquéreur lors de la commande.

6.5 - Visites de chantier

Nonobstant ce qui est énoncé ci-dessus, il est convenu que le Réservataire devenu Acquéreur ou son mandataire pourra accéder au chantier une fois par mois, sur rendez-vous. Dans tous les cas, une visite aura lieu à l'achèvement des cloisons.

ARTICLE 7 – ACHEVEMENT ET LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

7.1 Définition de l'achèvement

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. 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.

Cette obligation d'achever comportera pour le Réservant celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de conformité prévu par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Le Réservant devenu Vendeur communiquera au Réservataire devenu Acquéreur le dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage, qui devra lui être remis par le coordonnateur de sécurité et de santé lors de la réception de l'ouvrage, en application de l'article R 4532-97 du Code du Travail, deux mois après la réception des logements.

7.2 – Date prévisionnelle de livraison

Le Réservant devenu Vendeur s'obligera à poursuivre les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments définis ci-dessus soient achevés et livrés, **au plus tard dans à la fin du 2^{ème} Trimestre 2022** suivant la date de l'acte authentique ayant transféré la propriété du terrain à son profit sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

M S

TROIS mois avant la date effective de livraison, le Réserveur devenu Vendeur précisera au Réserveur devenu Acquéreur le mois de la livraison.
 UN mois avant la date effective de livraison, il précisera la date exacte de livraison, par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, sont considérées comme /

- **causes légitimes de suspension** desdits délais, étant entendu que la survenance de l'une de ces causes devra faire l'objet d'une attestation par le Maître d'œuvre, laquelle attestation précisera que la cause évoquée a impacté directement ou indirectement le chantier et précisera en outre de la mesure de cet impact (en jours en heures et par corps d'état) :

(i) Les intempéries, justifiées par un relevé **de la station météorologique de MEYLAN**, selon les critères définis ci-après:

Causes	LOTS	Critères
GEL (température minimale)	Terrassements Gros Œuvre Etanchéité, isolation par l'extérieur, peinture	< 5°C entre 7h et 9 h du matin ou T° <5°C pendant 6 heures consécutives entre 8h et 18h
BARRIERE DE DEGEL	TCE	Selon arrêté préfectoral
PRECIPITATIONS Entre 6h00 et 18h00 (hauteur précipitations)	Terrassement, fondations Terrassements, Fondations Gros Œuvre, Isolation par l'extérieur, étanchéité	> 20 mm dans les 24 heures qui précèdent la journée de travail > 10 mm > 10 mm > 2 mm
RAFALES DE VENT	Gros Œuvre (grue, charpente, pose de bac sec)	> 50 km/h entre 6h00 et 18 heures pendant plus d'1 heure
NEIGE (hauteur d'enneigement)	Terrassements Gros Œuvre Charpente Etanchéité Bardage	> 5 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm
Impossibilité d'accéder à la plate-forme consécutivement aux intempéries des jours précédents (pluie, neige, gel) et d'y travailler.		

(ii) Des jours fériés ou chômés inhabituels, des jours de grève générale ou particulière au secteur bâtiment, aux industries annexes, ou aux secteurs

Handwritten marks: a squiggle and the number 54.

d'activités dont la réalisation de l'immeuble dépend, en ce y compris les transports ;

- (iii) Retard des services concessionnaires, sauf faute ou négligence **du VENDEUR** ou/et du mauvais fonctionnement ou de l'arrêt de distribution des fluides, de l'énergie ou des consommables dus par les concessionnaires de service public.
- (iv) Les troubles résultant d'émeutes, manifestations et/révolutions, cataclysmes, boycott, incendies, inondations, catastrophes naturelles, ou accidents de chantier grave entraînant une impossibilité technique de poursuite non lié à un défaut du **VENDEUR** ou de ses cocontractants ;
- (v) Injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquence ou pour effet de suspendre ou arrêter en tout ou partie les travaux, sauf si les injonctions administratives ou judiciaires sont prononcées à la suite d'une faute ou d'une négligence imputable au Titulaire ou aux entreprises qu'il a sélectionnées pour réaliser les travaux ;
- (vi) Conséquences de découvertes archéologiques sur le terrain ou de révélation de vices affectant le Terrain (pollution notamment)
- (vii) Retard 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 titulaires d'un marché, hors sous-traitant dans la limite de TROIS mois de la survenance de cet événement pour un lot principal et UN mois pour un lot secondaire
- (viii) les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale.

Force majeure

Pour l'application de ces dispositions, les parties considèrent notamment comme cas de force majeure tout événement suivant :

- incendie ou explosion ;
- foudre
- cyclone, inondation, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ;
- chute d'aéronef ;
- rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier ;
- faits de guerre étrangère ;
- faits de guerre civile ;
- actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions terroristes ou de sabotage, d'émeute, de mouvements populaires.
- les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de la transmutation de noyau d'atomes ou de radioactivité, ainsi que des effets des radiations provoquées par l'accélération des particules.
- faits d'épidémie virale et/ou de pandémie virale

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par la personne dûment habilitée assurant la Direction des travaux, accompagné des pièces justificatives.

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

7.3 – Opérations préalables à la livraison

A la seule fin de permettre au Réservataire devenu Acquéreur de relever les défauts de conformité ou les malfaçons pouvant exister et pour permettre également au Réservant devenu Vendeur de faire le nécessaire pour que les réserves éventuelles soient levées lors de la livraison définitive qui aura lieu ainsi qu'il est dit à l'article 8.3 les parties conviennent que le Réservant devenu Vendeur convoquera le Réservataire devenu Acquéreur :

- Deux mois précédant la livraison aux opérations de pré-livraison des travaux, assorties d'une liste de réserves OPL à faire lever intégralement pour la livraison.

Ces convocations devront être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception au Réservataire devenu Acquéreur 15 jours avant la date retenue.

7.4 - Constatation de l'achèvement – Livraison

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

A/ Le Réservant devenu Vendeur invitera le Réservataire devenu Acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, au moins trente jours (30 jours) à l'avance, à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixées entre eux dans ce même délai de trente jours.

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

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

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

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

Le Réservataire devenu Acquéreur aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le Réservant devenu Vendeur.

m

SL

3°) Le Réservataire devenu Acquéreur refuse la livraison, considérant que les locaux, objets des présentes, ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis à l'article 7.1 « Définition de l'achèvement ».

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

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

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le Réservant devenu Vendeur et le Réservataire devenu Acquéreur, dans les quinze jours suivant ce procès-verbal, sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les parties conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si l'ensemble immobilier est ou non achevé au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que l'ensemble immobilier soit achevé au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le Réservant devenu Vendeur et le Réservataire devenu Acquéreur ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, 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 du Réservataire devenu Acquéreur ou du Réservant devenu Vendeur suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement de l'ensemble immobilier au sens des critères ci-dessus définis.

B/ Au cas où le Réservataire devenu Acquéreur ne répondrait pas à la convocation adressée par le Réservant devenu Vendeur, ce dernier adressera une nouvelle convocation dans les huit jours de la date fixée à la première convocation. Le silence de l'Acquéreur à l'issue de cette seconde période, emporterait prise de possession des lieux et acceptation la livraison sans réserve. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le Réservant devenu Vendeur seul, et signifié au Réservataire devenu Acquéreur auquel il serait alors opposable. Le paiement du solde du prix de vente serait alors immédiatement exigible.

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

Les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans un délai maximum de 30 JOURS à compter de la formulation des réserves (hypothèse 2°) ou dans les 30 JOURS de la remise de son rapport par l'homme de l'art (hypothèse 3°), et feront l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves. En cas de désaccord entre le Réservant devenu Vendeur et le Réservataire devenu Acquéreur 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.

A défaut pour le Réservant devenu Vendeur d'avoir levé l'ensemble des réserves dans le délai ci-dessus après une mise en demeure adressée au Réservant devenu Vendeur

M SH

par le Réserveataire devenu Acquéreur demeurée infructueuse, la fraction du prix à payer à la levée des réserves sera retenue par le Réserveataire devenu Acquéreur ainsi que l'échéance exigible à l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité, lequel pourra en outre faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix aux frais du Réserveant devenu Vendeur.

Dans cette hypothèse, le Réserveant devenu Vendeur s'engage à rembourser au Réserveataire devenu Acquéreur le coût desdits travaux et tous frais et honoraires liés à ces travaux (honoraires d'architecte, de maîtrise d'oeuvre, coût des assurances, etc...) dans les 8 jours de la réception de la facture correspondante. Le coût de ces travaux s'imputera à due concurrence sur le pourcentage du prix retenu par le Réserveataire devenu Acquéreur. Dans l'hypothèse où ledit coût serait supérieur au pourcentage du prix retenu, le surplus sera versé par le Réserveant devenu Vendeur au Réserveataire devenu Acquéreur dans les 8 jours de la réception de la facture correspondante comme indiqué ci-dessus. Faute de s'être acquitté intégralement de ce coût auprès du Réserveataire, le Réserveataire devenu Acquéreur introduira auprès du Réserveant devenu Vendeur une action contentieuse, dont les frais et honoraires seront à la charge du Réserveant devenu Vendeur.

PROCES VERBAL DE LIVRAISON

Le Réserveant devenu Vendeur prend l'engagement d'indiquer dans le procès-verbal de livraison établi avec le Réserveataire devenu Acquéreur la date de réception des travaux faite avec les entrepreneurs, qui peut être concomitante avec la livraison.

7.5 - Disposition - relatives à la livraison - Vérification de la conformité aux obligations contractuelles

Les Biens réservés devront être livrés au Réserveataire devenu Acquéreur par le Réserveant devenu Vendeur dans un état conforme aux plans, à la notice descriptive qui sera annexée à l'acte authentique et aux autorisations d'urbanisme susvisés. La livraison sera réalisée avec tests des fluides et électricité.

Toute contestation relative à la conformité apparente du bien livré avec les engagements pris par le Réserveant devenu Vendeur devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la date de livraison des biens réservés au Réserveataire. Le Réserveataire devenu Acquéreur pourra au cours du délai prévu au présent article notifier au Réserveant devenu Vendeur par lettre recommandée les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du Réserveataire devenu Acquéreur tout recours et action contre le Réserveant devenu Vendeur dans les conditions ci-après. En revanche, une fois ce délai expiré, le Réserveataire devenu Acquéreur ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité apparente.

Si un défaut de conformité apparent a été constaté, le Réserveataire devenu Acquéreur ne pourra agir en justice contre le Réserveant devenu Vendeur que dans l'année qui suit la date à laquelle ce dernier peut être déchargé des vices apparents ainsi qu'en dispose l'article 1648 - 2ème alinéa du Code Civil.

Cette disposition n'affecte en rien les autres recours du Réserveataire devenu Acquéreur au titre des autres garanties.

7.6 - Conformité administrative des Biens

*** Attestation de non-contestation de conformité**

Le Réserveur devenu Vendeur devra produire au Réserveur devenu Acquéreur lors de l'achèvement des travaux la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux signée de l'architecte et justifier du dépôt en mairie conformément à l'article R 462-1 du Code de l'Urbanisme.

A l'expiration du délai de trois mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, il sera produit par le Vendeur à l'Acquéreur l'attestation de l'autorité compétente prévue à l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme indiquant que la conformité des travaux n'a pas été contestée, ce qui déclenchera le paiement de la fraction exigible de prix.

En cas de refus ou de silence gardé par l'autorité compétente, le Vendeur sollicitera cette même attestation auprès du préfet et la transmettra à l'Acquéreur, ce qui déclenchera le paiement de la fraction exigible de prix.

En cas de contestation par l'autorité compétente en vertu de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme, le Réserveur devenu Vendeur effectuera les travaux de mise en conformité et en justifiera au Réserveur devenu Acquéreur dans un délai de QUATRE VINGT DIX (90) jours à compter de la notification de la mise en demeure par l'autorité compétente de réaliser les travaux de mise en conformité.

A défaut pour le Réserveur devenu Vendeur d'avoir effectué les travaux permettant de remédier aux défauts de conformité dans le délai ci-dessus après une mise en demeure adressée au Réserveur devenu Vendeur par le Réserveur devenu Acquéreur demeurée infructueuse, la fraction du prix restant à payer sera retenue par le Réserveur devenu Acquéreur, lequel pourra en outre faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix aux frais du Réserveur devenu Vendeur.

Dans cette hypothèse, le Réserveur devenu Vendeur s'engage à rembourser au Réserveur devenu Acquéreur le coût desdits travaux et tous frais et honoraires liés à ces travaux (honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, coût des assurances, etc....) dans les 8 jours de la réception de la facture correspondante. Le coût de ces travaux s'imputera à due concurrence sur le pourcentage du prix retenu par le Réserveur devenu Acquéreur. Dans l'hypothèse où ledit coût serait supérieur au pourcentage du prix retenu, le surplus sera versé par le Réserveur devenu Vendeur au Réserveur devenu Acquéreur dans les 8 jours de la réception de la facture correspondante comme indiqué ci-dessus. Faut de s'être acquitté intégralement de ce coût auprès du Réserveur, le Réserveur devenu Acquéreur introduira auprès du Réserveur devenu Vendeur une action contentieuse, dont les frais et honoraires seront à la charge du Réserveur devenu Vendeur.

7.7 - Parachèvement

W Sh

Le Réserveur s'oblige en outre à effectuer, même postérieurement à la livraison, sous le délai de 6 mois, les travaux de parachèvement, tels que l'aménagement des espaces verts prévus à la notice descriptive qui sera annexée à l'acte authentique, à l'exception des clôtures qui devront être posées à la livraison.

Étant notamment précisé que pour des raisons climatiques, les travaux de terrassement et d'engazonnement ne seront entrepris que pendant la période de mai à mi-octobre et la plantation pendant la période de novembre à mars. En conséquence, si les travaux visés dans le présent alinéa devaient être réalisés pendant cette période, le délai ci-dessus sera reporté d'autant.

7.8 Pénalités de retard

En cas de non-respect de l'obligation d'achever et de livrer les Biens dans le délai déterminé ci-dessus, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison, il est expressément convenu que le Réserveur devenu Vendeur sera redevable envers le Réserveur devenu Acquéreur d'une pénalité de retard journalière hors taxe égale à :

- 2,5 / 10 000 ème du prix de vente par jour de retard : du 1er au 30ème jour calendaire de retard.
- 3,8 / 10 000 ème du prix de vente par jour de retard : du 31ème au 90ème jour calendaire de retard.
- 5,7 / 10 000 ème du prix de vente par jour de retard : au-delà du 90ème jour de retard

ARTICLE 8 - GARANTIES DES VICES ET NON CONFORMITES APPARENTS

8.1- Garantie des vices apparents

Le Réserveur devenu Vendeur sera tenu de la garantie des vices et non-conformités apparents dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil. Seraient apparents au sens de cet article les vices qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Le Réserveur devenu Vendeur sera déchargé de l'obligation de garantie à l'égard des vices et non-conformités alors apparents dont l'existence ne lui aura pas été notifiée par le Réserveur devenu Acquéreur dans les délais légaux et réglementaires.

Si un vice et non-conformité apparent venait à se révéler au Réserveur devenu Acquéreur, il ne pourra agir en justice contre le Réserveur devenu Vendeur que dans l'année qui suit la date à laquelle le Réserveur peut-être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648- 2ème alinéa du Code Civil.

8.2. – Garantie de parfait achèvement

En vertu de l'article 1792-6 du Code Civil, les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le Réserveur devenu Acquéreur au Réserveur devenu Vendeur. Le Réserveur

W

SH

s'engage à transmettre aux entreprises concernées toutes demandes qui lui auront été faites par le Réserveataire devenu Acquéreur dans le délai de onze mois et quinze jours à compter de la réception.

Le Réserveataire devenu Acquéreur donnera au Réserveant devenu Vendeur tous pouvoirs pour intervenir à cette fin auprès des entreprises.

8.3 - Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, le Réserveant devenu Vendeur sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au Maître d'Ouvrage par un contrat de louage 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 ans à compter de la réception des travaux visés à l'article 1792-6 du Code Civil, des dommages résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'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 sont indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

En ce qui concerne les autres éléments d'équipements du bâtiment, le Réserveant devenu Vendeur sera tenu pendant deux années à compter de la réception à une garantie de bon fonctionnement.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix, si le Réserveant devenu 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.

8.4 Garantie de l'isolation phonique

Il est ici littéralement reproduit l'article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation instituant la garantie de l'isolation phonique :

Article L111-11

- Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 1

Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L. 111-20-2.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage.

M Stg

[]

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

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue, se 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.

ARTICLE 9 - GARANTIE BANCAIRE D'ACHEVEMENT

Afin de garantir l'achèvement des Biens réservés et de l'ensemble immobilier dont dépendent lesdits Biens, le Réserveur s'engage à obtenir, conformément à l'article R 261-21 a) ou b) du Code de la Construction et de l'Habitation, au Réserveur, lors de la signature de l'acte notarié de vente, une garantie d'achèvement émanant d'un établissement bancaire européen notoirement solvable, à l'exclusion d'une garantie de remboursement.

ARTICLE 10 - ASSURANCES PRESCRITES PAR LA LOI DU 4 JANVIER 1978

Le Réserveur s'engage à souscrire auprès d'une Compagnie française notoirement connue :

1°) Un contrat d'assurance "Dommages - Ouvrage" prescrit par l'article L 111-30 du Code de la Construction et de l'Habitation sans franchise, en ce qui concerne les garanties obligatoires et les garanties facultatives.

2°) Un contrat d'assurance de responsabilité civile décennale des « constructeurs non réalisateurs » (CNR), prescrit par l'article L. 111-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,

3°) Un contrat d'assurance "Tous Risques Chantier".

Les primes de ces assurances seront à la charge exclusive du Réserveur.
Il est ici rappelé que l'assurance Dommages - Ouvrage sera souscrite par le Réserveur tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de locaux qu'il fait édifier, lesquels auront la qualité d'assurés.

Afin d'assurer au RESERVATAIRE devenu l'ACQUEREUR que la compagnie ne fera pas application des sanctions prévus à l'article 8 des Conditions Générales Dommage ouvrages (articles I 113.4, I 1138 et L 113.9 du Code des Assurances, le RESERVANT devenu VENDEUR devra justifier du caractère définitif de l'assurance dommage ouvrage, par la remise d'une attestation émanant de la compagnie. La remise de cette attestation déclenchera la fraction exigible du prix (en sus de la fourniture des autres

RN

854

documents attendus à ce stade). En aucun cas, l'assurance Dommage-Ouvrage ne pourra être sous condition suspensive.

Le Réserveant fournira au Réserveataire toutes les indications et justifications nécessaires à la liste des entreprises et maîtres d'œuvre ayant participé à la construction ainsi que les références du contrat d'assurance responsabilité de l'entrepreneur général ou des entreprises ayant traité en corps d'état séparés au plus tard à l'échéance prévue pour la livraison.

ARTICLE 11 - CONDITIONS DIVERSES DU CONTRAT DE VENTE

La vente sera en outre conclue sous les conditions habituelles en pareille matière et en particulier par les conditions suivantes :

11.1 - Contrats d'abonnement

Préalablement à la livraison, le Réserveataire devenu Acquéreur devra avoir réglé les avances sur consommation qui pourraient être demandées par la compagnie concessionnaire.

Le Réserveataire devenu Acquéreur 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 remise des clefs /livraison.

11.2 - Impôts

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels peuvent et pourront donner lieu les Biens seront supportés par le Réserveataire devenu Acquéreur à compter de la livraison des Biens vendus.

Le Réserveataire devenu Acquéreur reconnaît être informé que pour lui permettre, le cas échéant, de bénéficier de l'exemption temporaire partielle de l'impôt foncier, il aura à souscrire une déclaration modèle H.2 au Centre des impôts Fonciers dont dépend l'immeuble, dans les 90 jours de l'achèvement des travaux.

Le Réserveant s'engage à produire au Réserveataire, le jour de la livraison les éléments nécessaires pour compléter le modèle H2.

11.3 - Assurances incendies

Les Biens sont et demeureront aux risques du Réserveant jusqu'à ce qu'ils soient mis à la disposition du Réserveataire. Après cet événement, ils seront aux risques du Réserveataire.

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

À dater de la livraison, le Réserveataire devra faire son affaire d'assurer les biens objet des présentes contre les risques d'incendie et explosions et autres risques. Il devra en outre assurer sa responsabilité civile de propriétaire.

M JH

En conséquence :

a) En cas d'incendie total ou partiel des Biens avant qu'ils ne soient mis à la disposition du Réserveataire, le Réserveant encaissera seul afin de reconstruction l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite, s'il y a lieu pour le compte de l'association syndicale libre ou syndicat de copropriété, nonobstant la circonstance que le Réserveataire soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification. Toutefois, le Réserveataire aura la faculté qui lui est conférée par le Réserveant de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les Parties ou d'une décision judiciaire.

b) Lors de la mise à la disposition des Biens au Réserveataire, celui-ci souscrira sous sa responsabilité toute police d'assurance propre à les garantir, nonobstant l'existence éventuelle d'une police collective souscrite pour le compte du syndicat de copropriété.

Le Réserveataire transmettra au Réserveant une attestation d'assurance, afin de lui permettre de conserver ses droits, ainsi que suit.

En cas d'incendie total ou partiel des Biens avant la complète libération du Réserveataire, le Réserveant exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances qu'il s'agisse d'une police souscrite par le Réserveataire ou d'une police souscrite pour le compte de la collectivité des copropriétaires les droits que les dispositions de l'article L. 123-13 du Code des assurances réservent aux créanciers privilégiés ou hypothécaires."

11.4 - Frais

Le Réserveataire devenu Acquéreur acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié qui constatera la vente, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, ainsi que les frais relatifs à l'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété au prorata des tantièmes de copropriété et sur présentation des justificatifs (hors article IV des notaires).

ARTICLE 12 - DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la présente réservation, **le Réserveataire adressera un virement dans les quinze (15) jours des présentes à titre de dépôt de garantie sur un compte spécial ouvert chez Me Xavier ROCHE, notaire à GRENOBLE, la somme de 6.918,56 € représentant 1% du montant total TTC du prix des Biens objet du présent contrat.** Cette somme sera séquestrée au nom du Réserveataire, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

A défaut de versement de ce dépôt de garantie dans le délai ci-dessus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues si bon semble au Réserveant, sans indemnité de part et d'autre.

nz

sh

Le sort de ce dépôt de garantie sera régi par les articles R 261-28 à R 261-31 du C.C.H.

Il est précisé :

- qu'en cas de réalisation de la vente, le dépôt de garantie s'imputera sur la partie du prix de vente payable comptant,
- que ce dépôt de garantie sera restitué au Réservataire dans un délai d'un mois de la réception par le Réservant de la lettre recommandée avec avis de réception du Réservataire valant renonciation expresse de ce dernier à acquérir dans les cas et sous les conditions prévues par l'article R 261-31 du C.C.H. précité,
- qu'au cas où le Réservataire renoncerait alors qu'aucune condition de l'article R 261-31 ne serait remplie, et alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées, les fonds déposés en garantie seraient versés au Réservant à titre d'indemnité forfaitaire pour l'indisponibilité entre ses mains des Biens objet du présent contrat. Le Réservant retrouverait alors son entière liberté quant aux Biens objet des présentes.

ARTICLE 13 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat de réservation est soumis à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives à la date ci-après prévue.

1°) CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU RESERVATAIRE ET DU RESERVANT

Le présent contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre, si l'une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas réalisée :

- Justification de l'origine de propriété trentenaire incommutable
- Absence de servitudes susceptibles de modifier notablement la configuration des lieux et le proche environnement des Biens, de les déprécier gravement, d'entraîner des surcoûts de fonctionnement ou encore susceptibles d'empêcher la réalisation du programme de construction projeté par le Réservant.
- dans le cas où les Biens objet des présentes se trouveraient inclus dans une zone pouvant donner lieu à droit de préemption, du fait du plan d'urbanisme (Z.A.D. - D.P.U. - périmètre sensible...) ou donneraient lieu à exercice d'un droit de préférence, la réalisation des présentes ne pourra avoir lieu avant la purge de ce droit.

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

Dans le cas où ladite purge ne serait pas obtenue huit jours au moins avant l'expiration du délai du contrat de réservation, ce délai sera prorogé de plein droit pour expirer huit jours après l'obtention de ladite purge.

Dans le cas où le droit de préférence serait exercé ou si le droit de préemption de la collectivité publique était exercé soit au prix ci-dessus convenu, soit à un prix inférieur ou encore à un prix à faire fixer par le juge de l'expropriation, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, les parties déliées de plein droit de tout

engagement l'une à l'égard de l'autre, et la somme versée par le Réserveataire en exécution des présentes lui sera intégralement restituée sans indemnité ni intérêt.

2°) CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

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

Si le Réserveataire n'obtient pas :

- Une décision favorable et définitive du Conseil d'Administration,
 - Un avis conforme de France Domaine,
 - Une décision favorable de financement délivrée par l'Etat ou l'administration compétente agissant par délégation de l'Etat,
 - Une décision favorable de prêt,
- Pour le dépôt de ces financements, une attestation de niveau de performance énergétique RT 2012-10% est annexée aux présentes.
- Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de vente ou que le Réserveant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement. Dans l'hypothèse où des inscriptions seraient révélées le Réserveant réglera le jour de la vente l'intégralité des sommes dues aux créanciers inscrits, supportera les frais de mainlevée, rapportera les certificats de radiation desdites inscriptions dans le délai de six (6) mois de la signature de l'acte de vente
- Justification par le Réserveant de la souscription de toutes les assurances habituelles en la matière, et la production des quittances provisionnelles de paiement des primes
- Justification par le Réserveant de l'absence de pollution et justificatifs de dépollution complète pour un usage d'habitation et justification de cessation d'activité pour les éventuelles installations classées soumises à autorisation ou déclaration situées précédemment situées sur le site.

Justification par le RESERVANT d'une garantie d'achèvement à l'exception de toute garantie de remboursement.

L'ensemble de ces conditions suspensives doit être réalisé au plus tard dans le délai indiqué en fin des présentes.

En cas de non-réalisation de l'une quelconque de ces conditions suspensives et si le bénéficiaire n'y a pas renoncé, cette date sera prorogée d'un délai de un (1) mois. Si l'une des conditions suspensives n'était toujours pas réalisée au-delà de ce délai, les parties conviennent de se rapprocher pour en évaluer les conséquences.

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

A défaut de réalisation des conditions suspensives, les présentes seront caduques sauf renonciation du Réserveataire à se prévaloir de celle stipulées à son profit exclusif.

W

674

ARTICLE 14 - DELAI DE L'OFFRE DE VENTE - REALISATION

Le Réservant notifiera au Réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet d'acte de vente et les documents contractuels en lui proposant la date à laquelle sera signé l'acte authentique dans le délai fixé à l'article R 261-30 du C.C.H au plus tard dans le délai indiqué en fin des présentes.

La notification du projet d'acte de vente pourra intervenir dès avant réalisation des conditions suspensives prévues ci-dessus, pourvu que ces conditions soient définitivement réalisées le jour de la vente.

Il est stipulé que le délai ci-dessus serait de plein droit prorogé de TROIS (3) mois supplémentaire pour le cas où une autorisation d'urbanisme ferait l'objet de recours et afin de permettre aux parties d'apprécier le contenu desdits recours et d'en négocier un éventuel retrait.

Les parties pourraient également pour toute autre raison proroger ce délai d'un commun accord.

Le contrat de vente finalement proposé au Réservataire ne devra pas présenter de différence substantielle par rapport aux prévisions du présent contrat de réservation ni aux conditions qui y sont établies tant au niveau de la configuration de l'ensemble immobilier, sa composition et ses éléments d'équipement prévus à la notice descriptive ci-annexée.

Si le Réservataire ne se présente pas à la date fixée pour la signature de l'acte de vente, une seconde convocation par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressée huit jours à l'avance, pour un second rendez-vous.

Si le Réservataire fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le Réservataire sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition, et le présent contrat de réservation serait considéré comme nul et non avenue.

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

Le Réservant, à l'occasion de cette notification indiquera la partie du prix exigible au jour de la signature de l'acte et la provision sur frais.

Cette notification comportera également les informations et documents suivants :

- titre de propriété du Réservant et titres antérieurs
- projet de l'acte de vente contenant une origine de propriété trentenaire et incommutable
- un exemplaire des plans contractuels et de la notice descriptive (R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation) conforme à la fiche de dérogations signée entre les parties;
- dossier complet du permis de construire (demande et arrêté), attestation de non-recours et de non retrait, constats par huissier de l'affichage du ou des permis de construire sur le terrain

- dossier du permis de construire modificatif et attestation de non-recours et de non retrait, constats par huissier de l'affichage sur le terrain du ou des permis de construire modificatif
- un état hypothécaire trentenaire ne révélant pas d'inscription du chef du Réserveant et des précédents propriétaires, délivré depuis moins de 2 mois
- polices ou attestations d'assurance dommages-ouvrage (DO), constructeur non réalisateur (CNR), tous risques chantiers (TRC) et quittances des primes provisionnelles
- justification éventuelle de la dépollution du terrain d'assiette de l'immeuble
- garantie financière d'achèvement
- pièces d'urbanisme.

ARTICLE 15 - DURÉE DE VALIDITÉ DU PRÉSENT CONTRAT DE RÉSERVATION

La validité du présent contrat de réservation expirera dans le délai indiqué en fin des présentes sauf prorogation prévue à l'article 13 et à l'article 14 notamment.

ARTICLE 16 - DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'acte de vente devra être signé au plus tard dans le délai indiqué en fin des présentes.

ARTICLE 17 - DÉCLARATIONS FISCALES

Si la vente devient parfaite par suite de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 14, elle sera soumise à la formalité unique prévue à l'article 647 du Code Général des Impôts.

En application de l'article 257-7 dudit Code, la vente sera soumise à la TVA, et le Réserveataire déclare que du fait de sa qualité la TVA sur la présente opération sera au taux, actuellement en vigueur de 10%.

Cette taxe sera ajoutée au prix de la vente hors taxe et acquittée au Trésor Public par le Réserveant, sur imprimé CA3, après toutes imputations auxquelles il peut prétendre, étant précisé que celui-ci est autorisé à payer la taxe sur encaissement.

A cet égard, il est précisé que le Réserveant relève du Centre des Impôts de GRENOBLE-CHARTREUSE-GRESI 38 avenue Rhin et Danube 38047 GRENOBLE Cedex 2.

Enfin, il est précisé que la vente n'entrera pas dans le champ d'application de la Loi 76-660 du 19 Juillet 1976 sur les plus-values.

ARTICLE 18 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le Réserveant reconnaît avoir pris connaissance de l'obligation d'information qui lui est faite envers son Réserveataire, de délivrer à ce dernier un état des risques sur le Bien vendu, conformément aux dispositions de l'article L 125.5 du Code de l'Environnement, dans le cas où le Bien faisant l'objet des présentes se trouverait situé dans une zone couverte par un plan de prévention prescrit ou approuvé des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou encore dans des zones de sismicité, définies par décret en Conseil d'État.

mw *sth*

Le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance :

- le terrain d'assiette et des bâtiments ou partie des bâtiments existants sur celui-ci (ci-après les Biens), ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits Biens.

ARTICLE 19 – DECLARATION RELATIVE A L'ENVIRONNEMENT

Le Réservant déclare :

- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été sur le terrain déposé, enfoui, ni utilisé de déchets ou substances quelconques (telles que amiante, PCB ou PCT) directement ou dans des installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur le terrain, d'activité soumise à déclaration ou à autorisation et entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976 ;
- qu'il n'existe pas sur le terrain objet des présentes de transformateurs électriques contenant du pyralène ou du PCB.

Le RESERVANT prendra à sa charge tous travaux éventuels de dépollution, s'engage à les faire exécuter et à prendre leur coût à sa charge, de manière à le rendre parfaitement compatible avec un usage d'habitation et garages en sous-sol.

Le RESERVANT, en tout état de cause, restera responsable de toute éventuelle dépollution.

ARTICLE 20 - REPRODUCTION DES ARTICLES R 261-28 A 31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

Article R*261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.

Article R*261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou

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

Article R*261-30

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

Article R*261-31

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

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

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

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

ARTICLE 21 – FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Réservataire ne pourra céder les droits qu'il tient des présentes, mais pourra se voir substituer intégralement ou partiellement dans ses droits et obligations, toute autre société d'HLM exclusivement.

Le réservant consentant dès à présent expressément à toute substitution au profit de toute autre société d'HLM et devra être averti de cette substitution avant la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 22 - REMISE DE PIÈCES -ANNEXES

Le Réservataire reconnaît avoir eu connaissance avant la signature des présentes des documents ci-après énoncés par la remise qui lui en a été faite d'un exemplaire de chacun d'eux :

- 1°) un exemplaire du présent contrat
- 2°) les plans visés à l'article 2
- 3°) la notice descriptive sommaire visée à l'article 2
- 4°) la copie de l'arrêté du permis de construire [et du permis de construire modificatif] / permis d'aménager
- 5°) la liste des certificats et/ou labels liés aux économies d'énergie auxquels peut prétendre le réservant
- 6°) la liste des documents prévus à l'art 3.2

ARTICLE 23- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font respectivement élection de domicile en leur siège social.

TABLEAU DES DELAIS

REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES	31/10/2021
DATE DE NOTIFICATION DU PROJET d'ACTE	30/11/2021
DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE DE l'ACTE	31/12/2021
DUREE DE VALIDITE DU PRESENT CONTRAT	12 mois à compter de la signature des présentes
DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE	2 ^{ème} Trimestre 2022

DONT ACTE

A Meylan, le 8/07/21



A Echirrolles, le 8/07/21



SDH 

Groupe Action Logement

³⁴
SOCIÉTÉ DAUPHINOISE
POUR L'HABITAT
34, Av. Grugliasco
38130 ECHIROLLES

Annexe 1 au contrat préliminaire de réservation

Liste des documents à fournir au plus tard à la livraison et remise des clés des logements

- Toutes clés et/ou badges permettant l'accès à l'immeuble, ainsi que les clefs des boîtes aux lettres, organigramme le cas échéant et carte de propriété.
- confirmation par attestation du Vendeur de la date de réception des travaux
- Attestation du maître d'œuvre de la date de réception avec les entreprises
- Copie des attestations visées par le Consuel pour les installations électriques ainsi que communication des points de livraison et service généraux si SDH gestionnaire du bâtiment.
- Rapport provisoire du bureau de contrôle sans avis défavorable.
- Diagnostic de performance énergétique établi par logement
- Documents fiscaux H2 accompagnés des informations nécessaires pour les compléter
- Certificat de désinfection du réseau d'eau potable, s'il est demandé par le concessionnaire,
- Liste des compteurs électriques, eau froide et chaude (s'il y a lieu) et chauffage
- Attestation des SHAB
- Attestation d'assurance du Maître d'œuvre, bureau d'études, contrôleur technique
- Procès-verbaux de réception avec les entreprises auquel sera jointe la liste des réserves.
- Attestation du Bureau de contrôle affirmant que l'immeuble au jour de la livraison respecte les règles et les normes de sécurité en vigueur (attestations réglementaires)
- Contrats et conventions passés avec les concessionnaires,
- liste des entreprises et des différents intervenants à la construction avec leurs adresses, mails et numéros de téléphone et de télécopie.

Annexe 2 au contrat préliminaire de réservation

Liste des documents à fournir au plus tard au stade de la levée des réserves de réception
--

- Copie de la déclaration d'achèvement des travaux dûment signée par le maître d'œuvre et récépissé de son dépôt en mairie ou copie de l'accusé de réception, le cas échéant à la levée des réserves
- Attestations établies par le bureau de contrôle, le SPS confirmant la levée de leurs réserves,
- Récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux,
- Attestation de qualification professionnelle de l'entreprise générale ou à défaut des entreprises et attestation d'assurances de l'entreprise générale et/ou des entreprises (responsabilités civiles et décennales),
- Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO),
- Attestation RT correspondant aux performances énergétiques du programme et certificat label s'il y a lieu
- Procès-verbaux de levée des réserves

Sty

✓

Annexe 3 au contrat préliminaire de réservation

Liste des documents à fournir au plus tard au stade de l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité
--

- copie de l'attestation visée à l'article R462-10 du Code de l'urbanisme, si nécessaire à défaut de réponse de la commune
- rapport final du bureau de contrôle sans réserve,
- état des litiges avec les intervenants à la construction,
- quittances définitives des primes d'assurances dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur et attestation de l'assureur indiquant que les polices peuvent être mises en jeu, le Vendeur ayant rempli l'ensemble de ses obligations
- s'il y a lieu arrêté de PCM le cas échéant, PV affichage et justification caractère définitif suivant 13.1.5,
- dossiers de demande de permis de construire et ses modificatifs, arrêtés et attendus correspondants, procès-verbaux de constat par huissier, le cas échéant copie de l'acte de dépôt.

M

8/14

04 DEC. 2019

COMMUNE DE BIVIERS

ARRETE AUTORISANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Délibéré par le Maire au nom de la commune

DEMANDE n° 038 045 17 10002 M02	Déposée le 26/07/2019 Complétée le 27/11/2019
Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt du dossier le 26/07/2019	
Destination : Habitation Objet : Modifications diverses	Surface de plancher : 468,00 m ² soit 31 m ² de surface de plancher supplémentaire créée
Par : SCCV « Les Balcons de Belledonne » représentée par Monsieur Bruno PASCAL-SUISSE Demeurant à : 3 chemin du Vieux Chêne - 38240 Meylan Parcelle cadastrée : AH 363 p Sur un terrain sis : Route de Meylan, Lieu-dit « Les Evêquaux » lot n° 2 - 38330 Biviers	

Le Maire de Biviers,

- Vu** le Livre I, Titre I du Code de l'urbanisme relatif aux règles générales d'utilisation du sol,
- Vu** le Livre IV du Code de l'urbanisme, relatif aux constructions, aménagements et démolitions,
- Vu** le Livre I, Titre II, Chapitre III du Code de l'urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme,
- Vu** le Plan d'Exposition aux Risques, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 29/11/1994,
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biviers approuvé le 21/03/2017,
- Vu** la Carte des Aléas telle qu'annexée au Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 21/03/2017,
- Vu** l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie, modifié par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art.22 I,
- Vu** la délibération du conseil municipal en date du 06/11/2014, fixant le taux et les exonérations de la taxe d'aménagement,
- Vu** la délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2017 autorisant Monsieur le Maire à signer la convention de Projet Urbain Partenarial avec la Société ECAF pour la réalisation des aménagements publics au carrefour Barraux, en lien avec le projet immobilier « Haut des Evêquaux »,
- Vu** la convention de Projet Urbain Partenarial en date du 10 mars 2017,
- Vu** le Permis d'Aménager n° 038 045 17 10001 accordé le 4 juillet 2017,

Vu le transfert du Permis d'Aménager n° 038 045 17 10001 T01 accordé le 12/04/2018,
Vu la demande de permis de construire enregistrée sous le numéro PC 038 045 17 10002 délivrée en date du 06/07/2017 et transféré en date du 12/04/2018,
Vu l'arrêté du Maire portant délégation de fonction en matière d'urbanisme à Monsieur Pierre MATTERS DORF en date du 03/01/2017,
Vu la demande de permis de construire modificatif déposée le 26/07/2019 par la SCCV « Les Balcons de Belledonne » représentée par Monsieur Bruno PASCAL-SUISSE demeurant 3 chemin du Vieux Chêne - 38240 Meylan,
Vu les documents déposés en date du 26/07/2019, 20/09/2019, du 29/10/2019, puis du 27/11/2019,
Considérant que le projet consiste en des modifications diverses : de la répartition des logements en accession/locatif social, de certaines ouvertures, des matériaux et des coloris de façades, de l'agrandissement de la longueur du bâtiment (tous niveaux) et de la profondeur du sous-sol (garages boxés),

ARRETE

Article 1 :

Le permis de construire modificatif n° 038 045 17 10002 M02 est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

Les cotes indiquées sur les pièces graphiques du dossier de permis de construire modificatif devront être scrupuleusement respectées en phase de chantier.

- Risques Naturels :

Le terrain est situé en zone sismicité moyenne (zone 4). Les règles de construction respecteront les prescriptions des décrets n°2010-1254 relatif à la prévention des risques et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de risques de crue des torrents et ruisseaux torrentiel d'aléa faible (zone T1) sur la carte des aléas, il est de sa responsabilité, en tant que maître d'ouvrage, de s'assurer que ledit projet respecte toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque (se référer aux fiches 0, 3, 3bis et 10 ci-jointes).

Article 2 :

Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du permis de construire initial n° 038 045 17 10002.

Article 3 :

Les prescriptions du permis de construire initial n° 038 045 17 10002 sont maintenues.

Article 4 :

La présente décision est transmise par la commune au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Le 29 Novembre 2019

L'Adjoint délégué à l'Urbanisme

Pierre MATTERS DORF

