



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNE DE COURTHEZON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13 novembre 2025

Délibération n°2025072

Date de convocation : 06/11/2025

Membres en exercice : 29

Votants : 27

POUR : 27

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Maire certifie le caractère
exécutoire de la présente décision.

Acte publié le :

18/11/2025



L'an deux mille vingt-cinq et le treize novembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Nicolas PAGET, Maire :
Présents : Jean-Pierre FENOUIL, Alexandra CAMBON, Xavier MOUREAU, Christelle JABLONSKI, Cyril FLOURET, Sabine BONVIN Adjoints, Julien LENZI, Françoise PEZZOLI, Paul CHRISTIN, Anne-Marie PONS, Caroline FAYOL, Jean-Paul RIGOTARD BARBADORO, Cendrine PRIANO-LAFONT, Jérôme DEMOTIER, Lysiane VOISIN, Marc GELEDAN, Cédric MAURIN, Benoît VALENZUELA, Conseillers.

Excusés :

Laurent ABADIE pouvoir à Xavier MOUREAU
Marie SABBATINI pouvoir à Alexandra CAMBON
Christiane PICARD pouvoir à Sabine BONVIN
Alain CHAZOT pouvoir à Jean-Pierre FENOUIL
Corinne MARTIN pouvoir à Anne-Marie PONS
José MARTINEZ pouvoir à Marc GELEDAN
Fanny LAUZEN pouvoir à Cédric MAURIN

Absents :

Catherine ZDYB
Marjorie BOUCHON

Secrétaire de Séance :

Alexandra CAMBON

URBANISME / ACQUISITION PAR VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA) DU FUTUR CABINET MEDICAL PARTAGE

La société CHAPELET Promotion a obtenu un permis de construire en date du 14 février 2025, pour la construction de 4 bâtiments comprenant 30 logements en R+3, 24 logements en LLS (Logement Locatif Social) en R+3, de locaux à destination privée tertiaire en R+2 et d'un ERP (Etablissement recevant du public) à caractère de santé, un cabinet médical partagé sur l'ancienne friche SERDA, sise avenue Jean Jaurès (parcelles AO66, AO67, AO73, AO79, AO80, AO81, AO83 et AO85).

Ce projet prévoit donc d'accueillir le futur cabinet médical partagé.

A ce titre, la ville doit conclure un contrat de réservation ainsi que l'acte à intervenir dans le cadre d'une opération de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) avec la société Chapelet Promotion, porteur du projet, désigné comme « réservant » au projet de contrat ci-annexé, la Ville étant le « Réservataire », lui permettant d'en devenir propriétaire à l'achèvement.

L'objet du contrat de réservation porte sur :

- En rez de chaussée : 14 places de stationnement dont 2 en PMR ;
- Au 1^{er} étage : 3 locaux d'activité ;
- Au 2nd étage : 1 local d'activité

Le tout avec voies d'accès et locaux communs suivant plans et tableau des surfaces (établis par l'architecte du projet) annexés au contrat susmentionné.

Le bien ci-dessus fera l'objet d'un découpage en lots dans le cadre de la mise en copropriété de l'ensemble

avec attribution de millièmes, sur la base des plans provisoire établis par le cabinet Argence (géomètre expert à Carpentras).

L'aménagement intérieur du bâtiment et de chacun des niveaux a été validé par les parties conformément aux

plans établis par le cabinet d'architecture « Arcadia ».

Equipements collectifs :

Le bâtiment comprendra les équipements collectifs suivants :

- Une aire de circulation pour véhicules et piétons ;
- Hall d'entrée et dégagement ;
- Pallier ;
- Sanitaire (1er étage) ;
- Local vélos (avec 6 emplacements) ;
- Local technique ;
- Local ordures ménagères.

Les travaux sont prévus d'être achevés et livrés au plus tard au dernier trimestre 2026.

Le prix de vente desdits bien est le suivant :

- Prix hors taxe : 1 625 000€
- TVA 20% : 325 000€
- Prix total (sous réserve d'une variation de TVA) : 1 950 000€

Le versement de prix de vente sera échelonné selon l'avancement des travaux tel qu'indiqué dans le projet d'acte annexé à la présente délibération.

Les frais d'acte de vente (rémunération liée à la préparation et la rédaction de l'acte, provision, etc...) ainsi que des frais de copropriété sont à la charge de la commune.

Aussi, il est proposé à l'assemblée délibérante d'approuver les termes du contrat de réservation, tel qu'annexé, à conclure avec la société CHAPELET Promotion pour l'acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) des futurs locaux destinés à accueillir le cabinet médical partagé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le permis de construire n°PC08403923N0016 accordé en date du 22/06/2023 avec AT08403923N0002 accordé le 22/06/2023 ;

Vu le permis de construire modificatif PC08403923N0016M01 accordé en date du 10/07/2024 avec AT0840392400003 accordé le 10/07/2024 ;

Vu le permis de construire 08403923N0016M02 accordé en date du 14/02/2025 avec AT0840392500001 accordé le 14/02/2025 ;

Vu le courrier en date du 14 octobre 2025 de la Sous-Préfecture de Carpentras autorisant le démarrage anticipé de l'opération d'acquisition en VEFA d'un bâtiment afin d'y établir une maison de santé pluridisciplinaire » ;

Vu le projet de contrat de réservation sur « l'ancienne Friche Serda » ;

Considérant que par sa localisation et sa configuration, ce projet représente un intérêt pour créer un centre médical partagé ;

Considérant la nécessité pour la commune d'avoir un centre médical partagé pour répondre aux besoins des habitants.

Le Conseil Municipal, ayant ouï l'exposé du 1^{er} Adjoint au Maire en charge de l'aménagement urbain et après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **APPROUVE** les termes du contrat de réservation, tel qu'annexé, à conclure avec la société Chapelet Promotion pour l'acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) des futurs locaux destinés à accueillir le centre médical partagé.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ledit contrat de réservation et/ou le cas échéant, directement l'acte de vente en état futur d'achèvement, tout avenant et tout document qui pourraient s'y rapporter et nécessaire à la réalisation de cette opération.

Le secrétaire de séance
Alexandra CAMBON



Le Maire
Nicolas PAGET

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits
Ont signé les membres présents,
Pour copie conforme.

10DE2D508
S/BMR/

CONTRAT DE RESERVATION
CHAPELET PROMOTION/ COMMUNE DE COURTHEZON
« Ancienne Fréde Serda » (Bâtiment D)

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE
A CARPENTRAS (Vaucluse), au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,
Maître Stéphane JEANJEAN-BOUDON, Notaire associé de la Société
Civile Professionnelle « Stéphane JEANJEAN-BOUDON et Olivier JEANJEAN,
Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à CARPENTRAS, 100 Avenue
Maison, identifié sous le numéro CRPCEN 84037.

A ETABLIR LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE :

La Société dénommée CHAPELET PROMOTION, Société à responsabilité
limitée au capital de 1000,00 €, dont le siège est à CARPENTRAS (84300), 1141
route d'Orange, identifiée au SIREN sous le numéro 750 120 336 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de AVIGNON.

Ci-après dénommée le "RESERVANT"

D'UNE PART

La personne morale de droit public COMMUNE DE COURTHEZON,
Commune, située dans le département de Vaucluse, dont l'adresse du siège est à
COURTHEZON (84350), identifiée sous le numéro SIREN

Ci-après dénommée le "RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée CHAPELET PROMOTION est représentée à l'acte
par Monsieur Vincent CHAPELET, en sa qualité de gérant, dûment habilité en vertu
d'une délibération des associés, dont une copie certifiée conforme demeure ci-
annexée.

- La COMMUNE DE COURTHEZON est représentée à l'acte par

EXPOSÉ

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

DÉLIBÉRATION

Le représentant de la collectivité acquéreur est spécialement autorisé à
réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée en date du
visee par la le ou télétransmise à la le , dont une
amplification est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-
rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des
collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des
collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours
devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

SITUATION DU TERRAIN

Le RESERVANT a entrepris la construction d'un ENSEMBLE IMMOBILIER
sur un terrain situé à COURTHEZON (VAUCLUSE) 84350 Avenue Jean Jaures,
Dénommé « Ancienne Fréde Serda ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AO	66	AV JEAN JAURES	00 ha 20 a 32 ca
AO	67	AV JEAN JAURES	00 ha 05 a 81 ca
AO	73	AV JEAN JAURES	00 ha 05 a 29 ca
AO	79	AV JEAN JAURES	00 ha 02 a 54 ca
AO	80	AV JEAN JAURES	00 ha 20 a 29 ca
AO	81	AV JEAN JAURES	00 ha 16 a 37 ca
AO	83	AV JEAN JAURES	00 ha 01 a 44 ca
AO	85	AV JEAN JAURES	00 ha 03 a 06 ca

Total surface : 00 ha 75 a 12 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER comportera à son achèvement :

4 bâtiments dénommés A à D savoir :

- le bâtiment A, en R+3, destiné à recevoir 30 logements en accession à la
propriété ;
 - le bâtiment B, en R+3, consistant en un collectif à vocation sociale composé
de 24 logements ;
 - le bâtiment C, en R+2, à destination privée tertiaire ;
 - le bâtiment D, en R+2, à usage de bureaux destinés à des professionnels de
santé ;
- Avec voirie pour piétons et véhicules (dont partie ayant vocation à être
rétrocédée à la commune), terrasses, espaces verts et stationnements extérieurs.

DROIT DE PROPRIÉTÉ DU RESERVANT

Les droits et biens immobiliers appartenant au RESERVANT pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel FALDUE, notaire à CARPENSTRAS (Vaudes), le 7 novembre 2019 publié au service de la publicité foncière de AIVIGNON n° 16 4 décembre 2019 volume 2019 n° 3368, de :

La société dénommée SENDA CRESCION Société à Responsabilité Limitée au capital de 80.000,00 euros, dont le siège est à COURTHÉZON (Vaudes) 18 20 Cours Jean Sauter ; identifiés au SIREN sous le numéro 328 398 685, régulièrement immatriculés au registre du commerce et des sociétés de AIVIGNON.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

41) Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par le Maire de la commune de COURTHÉZON, le 22 juin 2023, sous le numéro 0840323N0016 autorisant la construction de quatre (4) bâtiments pour trente (30) logements en accession à la propriété en R+3, vingt quatre (24) logements en LLS en R+3, des locaux à destination privée tertiaire en R+2 et d'un ERP à caractère de santé.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de l'arrêté de ce permis de construire est annexée.

Autorisation de travaux

Une autorisation de travaux a été délivrée par Monsieur le Maire de la mairie de COURTHÉZON, en date du 22 juin 2023 sous le numéro AT 084 039 23 N0002 autorisant un établissement ERP de type « U ».

Une copie de l'arrêté demeure ci-jointe.

Affichage du permis

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, à la disposition des riverains et du public, par le Maire de la commune de Courthézon, en date du 28 juin, 11 août et 28 août 2023, attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage demeure ci-jointe.

Recours

Le RESERVANT déclare que le permis de construire a fait l'objet d'un recours gracieux pour annulation par Monsieur MERRE Jean-Philippe, propriétaire voisin, en date du 17 novembre 2023.

21) Permis de construire modificatif n°1

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été délivré un arrêté de permis de construire modificatif, par Monsieur le Maire de la mairie de COURTHÉZON, le 10 juillet 2024, sous le numéro 0840323N0016 M01 portant modifications sur l'assiette, précisions apportées sur la demande de destruction indiquée au PC initial, précisions également sur la bonne prise en compte du PPEU.

Une copie de l'arrêté de ce permis de construire est annexée.

Autorisation de travaux

Une autorisation de travaux a été délivrée par Monsieur le Maire de la mairie de COURTHÉZON, en date du 14 février 2025 sous le numéro AT 084 039 25 00003 autorisant un établissement ERP de type « U ».

Une copie de l'arrêté demeure ci-jointe.

Affichage du Permis

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extrajudiciaire

de la SCP Jean-Louis ANDRE et Marie-Sophie GRAVE, Commissaire de Justice à SORÈS (64700), en date des 17 juillet, 20 août et 19 septembre 2024 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage demeure ci-jointe.

32) Jugement Tribunal administratif

A la suite dudit recours, un jugement a été rendu par le Tribunal Administratif de NIMES en date du 15 octobre 2024, d'où il résulte :

" 24. Aux termes de l'article 1 du titre III du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondation du bassin versant de l'Ouvette et de ses affluents, applicable à la zone rouge haburée : « Sont interdits Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous. / Sont notamment interdits : / Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégories, et de type (...) U (établissement sanitaire) (...) ». Le lexique du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondation répertorie comme ERP de type U : « Etablissements (...) consultants ».

25. Il est constaté que les parcelles, terrain d'assiette du projet, sont ainsi que cela a déjà été dit, classées en zone haburée rouge. Il ressort de la notice descriptive que le projet litigieux prévoit notamment la construction d'un établissement recevant du public à destination médicale/sanitaire en R+2. Or, en application des dispositions citées au point précédent, un tel établissement est interdit dans une telle zone. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du titre III du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondation du bassin versant de l'Ouvette et de ses affluents doit être accueilli.

(...)

42. Le vice relevé au point 25, tiré de la méconnaissance des dispositions du titre 3 du PPEU du bassin versant de l'Ouvette et de ses affluents, qui interdit la construction d'ERP de type U, n'affecte qu'une partie identifiable du projet et apparaît susceptible de faire l'objet d'une mesure de régularisation. Par suite, il y a lieu, en application des dispositions de l'article L. 602-5 du code de l'urbanisme, de limiter à ce vice la portée de l'annulation prononcée.

43. Il résulte de tout ce qui précède que, M. Merre est seulement fondé à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Courthézon du 22 juin 2023 en tant qu'il autorise, en méconnaissance de l'article 1 du titre 3 du PPEU du bassin versant de l'Ouvette et de ses affluents, la réalisation, dans le bâtiment D, d'une maison de santé. La décision du 20 septembre 2023 portant réjet de son recours gracieux doit être annulée dans la même mesure.

A la suite de ce permis, la SARL a déposé un permis de construire modificatif pour changement de destination afin de sortir la construction envisagée sur l'ilot 4 de la catégorie ERP de type « U » et de prévoir des bureaux professionnels destinés à des professionnels de santé.

Le RESERVANT s'engage à fournir pour le jour de la célébration des présentes un acte authentique le certifiant de non opposition.

43) Permis de construire modificatif n°2

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été délivré un arrêté de permis de construire modificatif, par Monsieur le Maire de la mairie de COURTHÉZON, le 14 février 2025, sous le numéro 0840323N0016 M02 portant modifications des destinations des bâtiments C et D.

Une copie de l'arrêté de ce permis de construire est annexée.

Autorisation de travaux – annulation

Une autorisation de travaux a été délivrée par Monsieur le Maire de la mairie de COURTHÉZON, en date du 14 février 2025 sous le numéro AT 084 039 25 00001.

Une copie de l'arrêté demeure ci-jointe.

Aux termes d'un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune de COURTHEZON, en date du 11 mars 2025, l'autorisation de travaux sus visée a été
stimulée. Copie de cet arrêté demeure ci-jointe.

Atteinte au Permis

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extrajudiciaire de la SCP Jean-Louis ANDRÉ et Marie-Sophie GRAVE, Commissaire de Justice à SORÈS (94700), en date des 17 février, 17 mars et 18 avril 2025, attestant de l'absence d'affichage régulier sur le terrain.

Une copie du constat d'absence d'affichage demeure ci-jointe.

Non recours au retrait

Demeure ci-joint un certificat de non recours et non retrait émanant de la Mairie de COURTHEZON en regard du permis de construire modificatif (M2) délivré le 14 février 2025.

Le RESERVANT déclare, à sa connaissance, que le permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait.

Par suite, les présentes sont conclues sous la condition suspensive qu'il soit délivré au RESERVANT, un permis de construire devenu définitif par l'expiration des délais de recours et de retrait en l'absence de recours des tiers, mesure de retrait administratif ou de refus préfectoral pour l'opération de construction susvisée.

Démarches annexées

- Les certificats de non recours délivrés par le Tribunal administratif de NÎMES à l'encontre du permis de construire et de ses modificatifs ;
- Une attestation de non recours et non retrait délivrée par la Mairie de COURTHEZON concernant le permis de construire et ses modificatifs ;
- Une attestation délivrée par la Mairie de COURTHEZON confirmant d'un affichage régulier en mairie du permis et de ses modificatifs.

DEPOT DE PIÈCES

Préalablement à la réintégration des présentes par acte authentique, il sera procédé par les soins du notaire soussigné au dépôt des pièces du programme immobilier objet des présentes.

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

CONTRAT DE RESERVATION

CONTRAT DE RESERVATION

LE RESERVANT s'oblige envers le RESERVATAIRE, ou toute personne morale de son choix qu'il désignera et dont il restera garant solidaire, qui accepte, à lui offrir la faculté d'acquiescer dans le délai et aux conditions ci-après indiquées, LES BIENS ci-après désignés en leur état futur d'achèvement, conformément aux articles L. 261-1 et suivants du R. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation, tels qu'ils résultent des documents ci-joints annexés, ce que le Réservataire accepte.

DESTINATION DES LOTS - VENTE HORS SECTEUR PROTÉGÉ

Conformément au règlement de copropriété, la destination du lot est professionnelle, à l'exclusion de celle d'habitation.

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

DÉROGATION À MARCHÉ PUBLIC ET MISE EN CONCURRENCE

Le présent contrat entre dans le cadre du 2° de l'article R. 2122-3 du Code de la commande publique aux termes duquel l'acheteur peut passer un marché sans publicité, ni mise en concurrence préalables lorsque les travaux, fournitures ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé, pour des raisons techniques. Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minérale et indivisible d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'opérateur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire.

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

CARACTÉRISTIQUES

1. OBJET

Désignation

Dans un ensemble immobilier à édifier qui sera soumis au statut de la copropriété situé à COURTHEZON (VAUCLUSE) 84350 Avenue Jean Jaures.

Dénommé « Andenne Frighe Serda »

Le dit ensemble devant comporter à son achèvement :

- 4 bâtiments dénommés A à D, savoir :
- le bâtiment A, en R+3, destiné à recevoir 30 logements en accession à la propriété ;
- le bâtiment B, en R+3, consistant en un collectif à vocation sociale composé de 24 logements ;
- le bâtiment C, en R+2, à destination privée tertiaire ;
- le bâtiment D, en R+2, à usage de bureaux destinés à des professionnels de santé ;

Avec, outre pour piétons et véhicules (dont partie ayant vocation à être rattachées à la commune), terrasse, espaces verts et stationnements extérieurs.

Figurent ainsi au cadastre :

Secteur	N°	Libellé	Surface
AO	56	AV JEAN JAURES	00 ha 20 a 32 ca
AO	67	AV JEAN JAURES	00 ha 05 a 81 ca
AO	73	AV JEAN JAURES	00 ha 05 a 29 ca
AO	79	AV JEAN JAURES	00 ha 02 a 54 ca
AO	80	AV JEAN JAURES	00 ha 20 a 23 ca
AO	81	AV JEAN JAURES	00 ha 16 a 37 ca
AO	83	AV JEAN JAURES	00 ha 01 a 44 ca
AO	85	20 AV JEAN JAURES	00 ha 03 a 06 ca

Total surface : 00 ha 75 a 12 ca

Le lot de copropriété suivant :

Composé de l'intégralité du bâtiment D, lequel comprendra après achèvement deux étages sur rez-de-chaussée, consistant en des locaux destinés à des professionnels de santé, savoir :

- En rez-de-chaussée : 14 Places de stationnement dont 2 PMR
- Au 1^{er} étage 3 locaux d'activité ;
- Au 2nd étage : 1 local d'activité

Le tout avec voies d'accès et locaux communs suivant plans et tableau des surfaces (établis par l'architecte) ci-annexés.

A la demande du RESERVATAIRE, le BIEN fera l'objet d'un découpage en lots dans le cadre de la mise en copropriété de l'ensemble avec attributions de millièmes, sur la base des plans provisoires établis par le cabinet ARCEME, géomètre-expert à CARPENTRAS, dont copies demeurent ci-annexées. L'aménagement intérieur du bâtiment et de chacun des niveaux a été validé par les parties conformément aux plans établis par le cabinet d'Architecture « ARCADIA », dans leur version V9.

Équipements collectifs

Le bâtiment comprendra les équipements collectifs suivants :

- Une aire de circulation pour véhicules et piétons ;
- Hall d'entrée et dégagement ;
- Palier ;
- Sanitaire (1^{er} étage) ;
- Local vélos (avec 6 emplacements) ;
- Local technique ;
- Local ordures ménagères.

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Demeureront annexés aux présentes après avoir été signés par les parties :

- Les plans d'ensemble et de niveaux du bâtiment (RDC, 1^{er} étage, 2nd étage) établis par le cabinet ARCEME, géomètre-expert ;
- Les plans des niveaux avec indication des surfaces des pièces dans leur état actuel, établis par le cabinet d'Architecture « ARCADIA » ;
- Le tableau des surfaces des lots ;
- Le plan des VRS établis par le cabinet de géométrie ;
- Le plan des ouvrages établis par le Bureau d'étude INGENIERIE 34 ;
- Les plans de chauffage, ventilation et plomberie établis par le cabinet d'architecture ;
- Les plans « DCE » dernière version (28.07.20) ;
- Les plans annexés à la demande de permis de construire MD2.

Demeure également ci-annexée la notice acoustique.

Le RESERVANT déclare qu'un bornage contradictoire de l'assiette cadastrale de la copropriété sera établi pour le jour de la ratification des présentes par acte authentique.

Demeure ci-annexé, le bornage provisoire établi par le cabinet de géomètre-expert.

Accès

L'accès à l'ensemble immobilier s'effectuera depuis l'Avenue Jean Jaurès par l'intermédiaire de la parcelle AO 82 appartenant à la Commune.

L'accès se fera à sens unique vers l'avenue du Général Ledier.

ÉTAT DEScriptif DE L'IMMERSION — RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété qui sera établi aux termes d'un acte à recevoir par Maître Stéphane JEANJEAN-BOUDON, notaire à CARPENTRAS (Vaucluse), préalablement

à la ratification des présentes par acte authentique et qui sera publié au service de la publicité foncière de AVIGNON 1^{er}.

Consistance de la construction projetée

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations qui seront déposés au rang des minutes de l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessus et qui demeurent annexés aux présentes.

Précision étant ici faite que les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et de mise en œuvre des différents éléments techniques nécessaires à cette construction, comme il est dit ci-dessus.

Il est ici précisé que l'aménagement intérieur des logements pourra être modifié pour tenir compte des sujétions liées aux études qui seront faites sans toutefois modifier la typologie et la surface des locaux et sous réserve de validation du RESERVATAIRE.

Caractéristiques techniques du bâtiment

Les caractéristiques techniques (normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu) du bâtiment et des biens et droits immobiliers vendus sont exprimés dans la notice établie par le vendeur qui est annexée aux présentes.

Ladite notice définit, de façon limitative, la nature, la consistance et l'état d'achèvement des locaux présentement vendus dont le vendeur est débiteur.

Demeureront ci-annexés les rapports d'études (volet énergie et carbone) sur la réglementation environnementale 2020.

Tolérance

Il est convenu que des différences de 3% au plus 7" moins de la surface et des cotes exprimées par les plans seront tolérées pour soumissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Les différences sont calculées lots par lots et non pièce par pièce.

II. — PROPRIÉTÉ — JOUISSANCE

LE RESERVATAIRE deviendra propriétaire, à compter du jour de l'acte authentique de vente, des quotes-parts qui y sont comprises, tant dans le sol que dans les ouvrages existants.

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

Il en aura la jouissance et en prendra possession dans les conditions définies ci-après et notamment quand le vendeur lui aura notifié que les ouvrages sont mis à sa disposition, l'entrée en jouissance ne pouvant en tout état de cause intervenir avant que l'immeuble vendu soit achevé, au sens de l'article R. 251-1 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire avant que ne soient exécutés et installés les ouvrages et les éléments d'équipement indispensables à leur utilisation conformément à leur destination.

ACCEPTATION DU RESERVATAIRE

LE RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquiescer, cette faculté de se porter acquéreur de l'immeuble ci-dessus désigné et ce dans les conditions suivantes :

ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE

9

1°) OUALTES CONFÈRES AU RESERVANT POUR ASSURER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

a) Conservation par le RESERVANT de la qualité de maître de l'ouvrage

Le vendeur conserve, malgré la vente, la qualité de maître de l'ouvrage, conformément aux dispositions des articles 1601-3 du Code civil et R. 261-7 du Code de la construction et de l'habitation, vis-à-vis des tiers (architectes, entrepreneurs, hommes de l'art, administrations, pour les ouvrages mis à sa charge par le présent contrat.

b) Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction des bâtiments et à leur mise en état d'habitation

LE RESERVATAIRE confiera au RESERVANT le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties à usage collectif et qui se révèleront nécessaires :

— pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ;
— pour assurer la desserte des différents lots et leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Il investira le RESERVANT de 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'ensemble immobilier projeté, soit à sa desserte.

LE RESERVATAIRE confiera également à la société vendeuse tous les pouvoirs nécessaires pour apporter toutes modifications quant à l'implantation des constructions et quant au nombre et au type de lots non vendus, sous réserve d'obtenir au préalable les autorisations administratives éventuellement nécessaires et à la condition que ces modifications n'affectent pas la situation des locaux présentement vendus, ni la quote-part de ces lots dans les parties communes de l'ensemble immobilier, sauf bien entendu accord particulier de l'acquéreur.

Le RESERVANT aura également tous les pouvoirs nécessaires pour apporter au règlement de copropriété toute adaptation, complément ou modification pouvant en résulter.

Le RESERVANT a enfin les pouvoirs nécessaires pour déposer toute demande de permis de construire modificatif qu'il jugera opportune, auprès des services administratifs concernés.

Ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et expireront lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée.

Le RESERVANT devra rendre compte à ses mandants, et notamment à l'acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de services, d'acquisition de terrain ou de soude d'échange en exécution des conventions passées par le RESERVANT seront supportées par ce dernier sans augmentation du prix de la présente vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le vendeur serait, en qualité de mandataire, redevable envers le RESERVATAIRE.

2°) DÉFINITION DE L'ACHÈVEMENT

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble, au sens de la présente convention, s'entend le qu'il est défini par l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduit :

« L'immeuble vendu du 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'habitation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'achèvement se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'application 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 manquements qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précités impropres à leur utilisation.

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

3°) OBLIGATION D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le représentant de la société vendeuse, à ses qualités, oblige celle-ci à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai ci-dessous fixé, conformément aux énonciations du présent acte, de la notice descriptive, des plans susvisés et, d'une manière générale, conformément aux articles L. 122-2 et suivants et R. 113-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le RESERVANT fera le nécessaire afin de rapporter, dans les meilleurs délais, l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée. Ladite attestation sera déposée au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes dès son obtention.

TRAVAUX DE PARACHÈVEMENT

Le RESERVANT sera tenu d'effectuer dans les meilleurs délais les travaux non indispensables à l'utilisation des locaux conformément à leur destination mais prévus à la notice descriptive visée ci-après.

4°) ACHÈVEMENT ET LIVRAISON

a) Délai d'achèvement des travaux – Causes de suspension

Le RESERVANT s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des BIENS vendus soient achevés et livrés au plus tard au dernier trimestre 2026 sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

En cas de non-respect de l'obligation d'achever et de livrer les biens objet des présentes 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 tels qu'ils sont indiqués ci-dessus, il est expressément convenu que le RESERVANT sera redevable envers le RESERVATAIRE d'une pénalité de retard journalière égale à :

- 2,5/10.000^{ème} du prix de vente hors taxe par jour de retard : du 1^{er} au 30^{ème} jour calendaire de retard
- 3,8/10.000^{ème} du prix de vente hors taxe par jour de retard : du 31^{ème} au 90^{ème} jour calendaire de retard

10

- 5,710,000€ du prix de vente hors taxe par jour de retard ; au-delà du 90^{ème} jour calendaire de retard.
- Cette indemnité sera payable mensuellement, en fin de mois.
- Cette pénalité sera due automatiquement et sans mise en demeure préalable à compter du premier jour de retard et jusqu'à la livraison et remise des clés, et calculée au prorata temporis.
- La présente clause n'est pas exclusive des dommages et intérêts ou toute autre indemnisation qui seraient éventuellement dus par le RESERVANT pour l'exécution d'une obligation ou d'une chose qui pourrait être mise à sa charge.
- Le paiement de cette indemnité ne dispensera en aucune manière le RESERVANT de ses obligations mentionnées dans le présent contrat.
- Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérées comme causes légitimes de report du délai de livraison, les événements suivants :
 - Intempéries prises en compte par la Calais de bâtiment et des travaux publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "voies et réseaux divers" (VRD) selon la réglementation des chantiers du bâtiment, dûment constatés par un certificat de l'architecte auquel les parties conviennent de se reporter à cet égard.
 - Grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retards résultant de la liquidation des BIENS, l'attribution au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard), la présente clause produira quand même tous ses effets).
- Retards provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgences d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tout élément de nature à nécessiter des foras spéciaux ou des reprises, ou sous-œuvre d'ouvrages voisins) et, plus généralement, tout élément dans le sous-sol susceptible d'entraîner des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai supplémentaire pour leur réalisation.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspension ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des manquements imputables au RESERVANT.
- Troubles résultant d'incendies, catastrophes, accidents de chantier.
- Epidémies ou pandémies empêchant tout l'activité publique que les entreprises participent directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.
- Retards imputables aux compétences occasionnelles de fourniture d'énergie et de ressource.

- Retards de paiement du RESERVATAIRE tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modifications que le RESERVANT aurait accepté de réaliser.
- Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du BIEN vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.
- Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances, si elle est imputable au chantier lui-même, sera apportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE par une lettre du maître d'œuvre.
- Si survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.
- Prise en compte d'un événement sanitaire
En cas de pandémie ou d'épidémie de nature à entraîner des mesures de confinement ou de quarantaine, ou de ce qui concerne les crises potentielles sur les délais d'exécution d'un contrat.
- Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportent les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.
- b) Travaux modificatifs et complémentaires
Le RESERVATAIRE s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du RESERVANT et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.
- Dans le cas où l'acquéreur, à compter de la signature de l'acte de vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications supplémentaires soient apportées à la construction ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra adresser à l'architecte un dossier comprenant les modifications demandées, les plans et les devis correspondants, ainsi que les travaux supplémentaires, établis en accord avec l'acquéreur par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications ou travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.
- Le vendeur donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.
- Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires ne participera pas au caractère de prix de vente ci-dessus fixé.
- c) Constatation de l'achèvement des constructions – Prise de possession
Les locaux vendus seront mis à disposition de l'acquéreur comme il est indiqué ci-dessus. Ils seront livrés à disposition valant livraison, au sens de la présente convention, des biens et droits immobiliers sus-désignés dans leur état prévu à la notice descriptive susmentionnée.
- Afin d'aboutir à ladite mise à disposition valant livraison, le vendeur convoquera l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixés et procéder à la signature d'un procès-verbal de livraison valant éventuellement constat des lieux et de la remise des clés.

Aux termes de la convocation, le vendeur notifiera à l'acquéreur le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini en l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La dite lettre devra être envoyée à l'acquéreur quinze jours au moins (15 jours) avant la date fixée pour constater l'achèvement des travaux.

L'acquéreur aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler sur les maîtresses et les défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé à cet égard qu'aux termes de l'article R. 261-1 précité, « la constatation de l'achèvement n'empêche pas elle-même ni recommandation de la conformité aux prévisions du contrat, ni remonstration aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances ».

Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contestées par le vendeur.

Si des parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, que des réserves aient ou non été formulées, acceptées ou contestées, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur pour valeur livraison et prise de possession et l'acquéreur procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Le procès-verbal relatant ces constatations, réserves, contestes, remises des clés, paiement du solde du prix et indiquera la remise à l'acquéreur de la fiche de renseignements afférents aux éléments d'équipement propres aux locaux vendus.

Déclaration d'achèvement et de conformité

Le RESERVANT devra déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

De son côté, le RESERVATAIRE s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les biens ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant même obstacle à la délivrance de cette attestation.

GARANTIES

Le RESERVANT doit diverses garanties résultant notamment des dispositions des articles 1642-1, 1646-1, 1648-1, 1648-2, alinéa, 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil et L. 124-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il convient d'observer que le RESERVANT ne devra aucune garantie pour tout vice ou défaut consécutif à l'usage normale, à un défaut d'entretien ou à utilisation anormale de l'un des éléments constitués ou d'un équipement du bien immobilier vendu.

Garanties des déviants de la chose vendue

Le RESERVANT ne sera tenu, pour les travaux dont elle assure la maîtrise, que des seules garanties des déviants de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire.

Ces dispositions sont ici littéralement reproduites :

« Article 1642-1 : Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou défauts de conformité alors apparents.

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

Article 1646-1 : Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

Article 1648 : L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

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

Article 1792 : Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, affectant dans l'un de ses éléments constitués ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

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

Article 1792-1 : Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

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

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

Article 1792-2 : La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de stabilité, de fondation, d'ossature, de clois ou de couvert.

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

Article 1792-3 : Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception ».

Il est convenu ce qui suit pour l'application de l'article 1642-1 susvisé :

— le vendeur fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement des travaux ci-dessus évoqué, soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

— l'acquéreur devra informer le vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, des vices ou non-conformités qui apparaissent avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1 du Code civil à moins qu'ils n'aient déjà fait l'objet de réserve lors de l'établissement du procès-verbal de pré-réception ci-dessus visé. A défaut par l'acquéreur d'avoir informé le vendeur dans les formes ci-dessus, ce dernier sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration du délai légal, par le seul fait de son expiration.

Garantie des défauts de conformité

Il est convenu que les défauts de conformité avec les énonciations de la notice descriptive ci-dessus visée et qui seraient sans incidence sur l'usage, la destination, la solidité des fractions vendues devront être dénoncés par l'acquéreur au vendeur dans un délai de un an (1 an) à compter de la réception dans les conditions de forme prévues par l'article 1792-6 du Code civil, relatif à la garantie de parfait achèvement, ci-dessus reproduit, à peine de déchéance de l'acquéreur de tous ses droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Garantie de parfait achèvement

Le RESERVATAIRE bénéficiaire de la garantie de parfait achèvement telle qu'elle est déterminée par l'article 1792-6 du Code civil, s'engage à :

« Article 1792-6 : (...) La garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux relevés postérieurement à la réception.

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

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

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

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

LE RESERVATAIRE (et de manière générale, les occupants) s'obligent à subir, sans recours contre le RESERVATAIRE, les inconvénients normaux et la gêne momentanée qui résulteraient des interventions éventuelles des entreprises dans les lieux habités pour lever les réserves ou satisfaire à l'obligation de parfait achèvement.

Garantie de l'isolation phonique

Il est ici fidèlement reproduit les articles L. 124-4 et L. 122-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à la garantie de l'isolation phonique :

Article L. 124-4 :

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 aux exigences prévues par le chapitre IV du titre V relèvent de la garantie de parfait achèvement mentionnée à l'article 1792-6 du code civil.

Le vendeur ou le maître d'ouvrage 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 ».

Article L. 122-10 :

A l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiments existants soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage transmet 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 l'architecte ».

TABIEAU RÉCAPITULATIF DE LA DURÉE DES GARANTIES

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

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparents	1 mois	Le plus tard des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al.2 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al.2 Code civil
Isolation phonique	1 an mais au plus profit du premier occupant	Prise de possession du premier occupant	L. 124-4 Code de la construction et de l'habitation
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements désolidarisables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code civil
Domages : -compromettant la solidité de l'ouvrage, -rendant impropre l'ouvrage à sa destination -entraînant la destruction des éléments d'équipements désolidarisables, -provoquant par un élément d'équipement rendant l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ou portant atteinte à la solidité de l'ouvrage.	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

ASSURANCES

Assurance incendie

L'immeuble vendu est et demeure aux risques du RESERVANT jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition du RESERVATAIRE. Après cet événement, il sera aux risques de ce dernier.

En conséquence

En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition du RESERVATAIRE, le RESERVANT engagera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite, nonobstant la circonstance que le RESERVATAIRE soit devenu propriétaire des constructions par l'effet des présentes au fur et à mesure de leur édification.

Au cas où le RESERVATAIRE ne serait pas complètement libéré de son prix en principal et accessoires, lors de la mise à disposition de l'immeuble vendu, il s'oblige à conclure et à maintenir une assurance contre l'incendie « valeur à neuf » auprès d'une compagnie solvable.

Dans cette éventualité et en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble présentement vendu avant la complète libération de l'acquéreur, le RESERVANT exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance les droits résultant de l'article L. 121-13 du Code des assurances pour les créanciers hypothécaires.

Assurances prescrites par les articles L. 241-1 et suivants du Code des assurances

Le RESERVANT, devenu vendeur, fournit au RESERVATAIRE, devenu acquéreur en état futur d'achèvement, l'une des garanties prévues aux articles R. 261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation agréée par la Caisse de Garantie des notaires.

La réalisation de la vente ne pourra avoir lieu qu'après la mise en place de :

1. Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L. 243-2 du Code des assurances, le RESERVANT déclare qu'il souscrit une assurance « dommages-ouvrage » émanant de compagnies d'assurances ou d'établissements bancaires de 1^{er} ordre ayant leur siège social en France, agréés par la Caisse de Garantie des notaires, et justifiera au plus tard le jour de la rétrocession de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement au RESERVATAIRE que la prime prévisionnelle a été acquittée.

Il s'engage à remettre une attestation d'assurance ainsi que les conditions générales et particulières du contrat.

Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, par le RESERVANT, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

11) Prise d'effet de l'assurance

Les propriétaires successifs bénéficieront de l'assurance dommages-ouvrage qui garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale.

Cette assurance prendra normalement effet un an après la réception, c'est-à-dire à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement. Elle prend fin dix ans après la réception. Toutefois, elle pourra jouer avant réception si le marché de l'entrepreneur concerné a été résilié pour inexécution de ses obligations et dans l'année qui suit la réception si l'entrepreneur concerné, mis en demeure de réparer, n'a pas exécuté ses obligations.

Le RESERVANT s'obligera :

— à notifier aux compagnies d'assurances et au syndic de copropriété la date de réception des travaux qui constitue le point de départ des différentes garanties ;
— à remettre au syndic de copropriété une copie de la police dommages-ouvrage et un modèle type de déclaration de sinistre ;
— à déposer au rang des minutes du notaire sousigné l'attestation du paiement de la prime complémentaire.

2) Mise en œuvre de l'assurance

Toute la correspondance adressée à l'assureur devra être expédiée en lettre recommandée avec accusé de réception.

Le RESERVATAIRE est informé du fait qu'en tant qu'assuré, il devra adresser à l'assureur une déclaration de sinistre comportant au moins les renseignements suivants :

- le numéro du contrat et, le cas échéant, celui de l'avenant ;
- le nom du propriétaire de la construction endommagée ;
- l'adresse de la construction endommagée ;
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux ;
- la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation.

L'assureur dispose d'un délai de dix jours pour notifier à l'assuré que la déclaration est incomplète.

Si la déclaration est constituée (c'est-à-dire si elle est complète), l'assureur disposera d'un délai de quinze jours pour notifier son offre d'indemnité ou son refus de garantie dans les cas suivants :

- le montant du sinistre dont la somme à ne pas dépasser sera déterminée lors de la conclusion du contrat ;
 - la déclaration est manifestement injustifiée.
- Dans ces deux cas, l'assureur ne nommera aucun expert. L'assuré pourra toutefois contester cette position et demander la nomination d'un expert.

En dehors des deux cas précités, l'assureur nommera un expert et doit, dans un délai de soixante jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre, faire expertiser les dommages, communiquer en temps utile à l'assuré le rapport préliminaire de l'expert, notifier son accord ou son désaccord sur la garantie, ainsi que le montant des mesures conservatoires nécessaires.

Puis, l'assureur disposera d'un délai de trente jours pour notifier le rapport définitif de l'expert et le montant de l'indemnité proposée.

Ces délais seront susceptibles d'être exceptionnellement prorogés.

11) Assurance de responsabilité

Le RESERVANT déclare qu'il souscrit une assurance de « Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs » émanant de compagnies d'assurances ou d'établissements bancaires de 1^{er} ordre ayant leur siège social en France et justifiera au plus tard le jour de la signature de l'Acte authentique que la prime prévisionnelle a été acquittée.

Il s'engage à remettre une attestation d'assurance ainsi que les conditions générales et particulières du contrat.

Il s'oblige à transmettre au RESERVATAIRE la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Le RESERVANT, en qualité de Maître de l'ouvrage, s'engage également à joindre, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, une attestation de souscription d'assurance attestant qu'il sera couvert pour son compte et le

compte de tous les intervenants sur le chantier, d'une garantie "tout risque chantier construction" ainsi qu'une quittance de la prime provisoire.

III Garantie d'achèvement

Le RESERVANT indique qu'il s'est volontairement placé sous les dispositions de l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation, afin que la vente du contrat de vente en l'état d'achèvement soit subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'IMMEUBLE vendu ou le remboursement des sommes versées par le RESERVATAIRE en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Le RESERVANT déclare que lors de la signature de l'acte authentique de vente, il fournit une garantie d'achèvement extrinsèque conforme à l'article R. 261-17 du Code de la Construction et de l'habitation.

Cette garantie d'achèvement devra être déclinée par une Société agréée par la Caisse de garantie des notaires.

Cette garantie d'achèvement devra obligatoirement porter sur :

- L'intégralité des bâtiments cédés,
- Les éléments indispensables à son utilisation,
- Les voies et réseaux divers permettant la desserte de cet immeuble.

Il est à cet égard donné ici connaissance au RESERVATAIRE des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R. 261-17 :

"La garantie financière d'achèvement de l'immeuble résulte de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au profit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie financière de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R. 261-21 :

"La garantie financière d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R. 261-17 prend la forme :

- a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au VENDEUR ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'IMMEUBLE.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

- b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le VENDEUR, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'IMMEUBLE.

Les versements effectués par les établissements garantis au titre des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R. 261-24 :

"La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qu'en est faite soit par une personne désignée dans les statuts prévus à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."

"La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R. 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente."

Aux termes des dispositions de l'article L. 261-10-1 du Code la construction et de l'habitation, la garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par le RESERVATAIRE en cas de défaillance financière du RESERVANT, constatée par une attestation de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête. L'administrateur ad hoc, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1732-6 du Code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du Code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger du RESERVATAIRE le paiement du solde du prix de vente, même si le RESERVANT fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce.

La garantie financière d'achèvement sera donnée soit :

conformément à l'article R. 261-21, a du Code de la construction et de l'habitation sous la forme d'une ouverture de crédit sous signatures privées aux termes de laquelle un établissement bancaire s'engage à avancer à la société vendresse ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble

conformément à l'article R. 261-21, b du Code de la construction et de l'habitation sous la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle une société s'obligera envers les acquéreurs, solidairement avec la société vendresse, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment de l'immeuble.

En conséquence, les présentes se trouvent conclues sous la condition suspensive de l'obtention, par le RESERVANT d'une garantie d'achèvement extrinsèque.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visés du 1° au 4° de l'article R. 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 125-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Etat des nuisances sonores aériennes

Un état des nuisances sonores aériennes est annexé.

Alés – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflent sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
 - Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
 - Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont mineurs et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
 - Les terrains qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.
- En l'espèce le terrain se trouve dans une zone moyenne.
- Une copie de la cartographie est annexée.

Une copie du rapport de l'étude géotechnique de conception, globale à l'ensemble du projet, se trouve ci-jointe.

Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des déchèbres appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le RESERVANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'il a sa connaissance :

l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;

le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiantes, polychlorobiphényles, polychlorodiphényles directement ou indirectement pour la santé ou l'environnement ;

il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur" aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Obligation générale d'élimination des déchets - Information

Le RESERVANT doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son

obligation que s'il prouve qu'il est égaré à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par lui-même.

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

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'entretenir la valorisation finale, même lorsque le déchet est introduit à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, sans qu'il y ait dépôt ou au plet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le RESERVATAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixes quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article S52 du Code civil dispose que :

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

Les dispositions de l'article S52 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'état des lieux mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien, à défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le Juge judiciaire.

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier entoué ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou l'inventeur. Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La

commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété. Le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquiescive.

LOI SUR L'EAU

Le Notaire soussigné a informé les Parties et plus spécialement le RESERVANT des dispositions de l'article L211-5 du code de l'environnement ci-dessous retranscrit :

« Le préfet et le maire intéressés doivent être informés, dans les meilleurs délais par toute personne qui en a connaissance, de tout incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la circulation ou la conservation des eaux.

La personne à l'origine de l'incident ou de l'accident, et l'exploitant ou, s'il n'existe pas d'exploitant, le propriétaire sont tenus, dès qu'ils en ont connaissance, de prendre ou faire prendre toutes les mesures possibles pour mettre fin à la cause de danger ou d'atteinte au milieu aquatique, évaluer les conséquences de l'incident ou de l'accident et y remédier.

Le préfet peut prescrire aux personnes mentionnées ci-dessus les mesures à prendre pour mettre fin au dommage constaté ou en circonscrive la gravité et, notamment, les analyses à effectuer.

En cas de carence, et s'il y a un risque de pollution ou de destruction du milieu naturel, ou encore pour la santé publique et l'alimentation en eau potable, le préfet peut prendre ou faire exécuter les mesures nécessaires aux fins et risques des personnes responsables.

Le préfet et le maire intéressés informent les populations par tous les moyens appropriés des circonstances de l'incident ou de l'accident, des ses effets prévisibles et des mesures prises pour y remédier.

Les agents des services publics d'urgence et de secours ont accès aux propriétés privées pour mettre fin aux causes de danger ou d'atteinte au milieu aquatique et prévenir ou limiter les conséquences de l'incident ou de l'accident.

Sans préjudice de l'indemnisation des autres dommages subis, les personnes morales de droit public intervenues matériellement ou financièrement ont droit au remboursement, par la ou les personnes à qui incombe la responsabilité de l'incident ou de l'accident, des frais exposés par elles. A ce titre, elles peuvent se constituer partie civile devant les juridictions pénales saisies de poursuites consécutives à l'incident ou l'accident.

A ce sujet, le Réservant déclare qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du code de l'environnement (en dernier état, article 19 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Le RESERVANT déclare que le projet ne se trouve pas soumis aux dispositions relatives à la loi sur l'eau.

AMANTE

Demeurent ci-annexés :

- Les rapports de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux (portant sur les bâtiments 1 à 8) ;
- Le plan d'intervention ;
- Le procès verbal de réception des travaux.

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions.

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

- 1°- Les locaux seront transférés libres de tous droits réels.
- 2°- Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et notice descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif, dans les conditions fixées aux présentes.
- 3°- Le RESERVATAIRE s'engage à terminer les travaux et, pour ce faire, conservera la qualité de maître d'ouvrage, le tout plus amplemment détaillé ci-dessus.
- 4°- Le RESERVATAIRE sera tenu à l'égard du RESERVATAIRE au cas de réalisation, des garanties et assurances applicables en matière de construction, dans les limites et conditions fixées ci-dessus.
- 5°- Le RESERVATAIRE aura la jouissance des locaux à lui vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente.
- 6°- Le RESERVATAIRE acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.
- 7°- Les contrats d'abonnements tels que ceux relatifs à l'eau et l'électricité souscrits par le vendeur seront continués par le syndicat des copropriétaires, pour les parties communes, et par l'acquéreur, pour les parties privatives.

À défaut par le vendeur d'avoir souscrit à ces contrats, ces derniers seront continués par le syndicat des copropriétaires pour les parties communes et l'acquéreur pour les parties privatives y souscrits.

Etant précisé qu'en cas de défaillance du syndicat des copropriétaires dans sa mission, l'acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de ce contrat d'abonnement afférent aux parties communes sans recours contre le vendeur.

Les sommes réglées à ce titre à compter du jour de l'entrée en jouissance figureront parmi les charges de l'ensemble immobilier.

8°- Le RESERVATAIRE supportera les servitudes passives, pouvant grever l'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le RESERVATAIRE, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

À ce sujet, le RESERVATAIRE déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement susétablies ou pouvant résulter, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme, en ce compris les autorisations d'urbanisme obtenues.

Il résulte du titre d'acquisition du RESERVATAIRE, ce qui suit littéralement retranscrit :

Etant précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition précité du 27 juillet 1986, il a été stipulé ce qui suit :

« ...5 - Au fonds de l'impasse longeant au nord le n° 741 : un accès couvert (dont le sol cadastré n° 744 non compris dans la désignation cadastrale ci-dessus, figure au compte de la commune de COURTHEZON et est donc exclu de la présente

vente), à gauche dans ce passage, bureau, magasin et hangar (cadastré n° 740 et 743).

6 - A droite dans le susdit passage : un ensemble d'entrepôts et terrain autour à usage de déchargement cadastré n° 105, 106 et 742 et contournant au nord le passage n° 744, au levant la voie de chemin de fer, au midi : un chemin privé et un ruisseau et au couchant les immeubles sus désignés. »

Au cadastre actuel, la parcelle cadastrée section AO numéro 82 apparaît au compte de la commune de COURTHEZON.

Le RESERVATAIRE sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le RESERVATAIRE.

9° - Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) comprise dans le prix, seront supportés par le RESERVATAIRE.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 453-2-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au RESERVATAIRE lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le RESERVATAIRE au RESERVATAIRE lors de la prise de possession.

Le notaire a spécialement informé le RESERVATAIRE de l'obligation qui lui est faite lors de la prochaine mutation du bien objet de la vente, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

CONDITIONS PARTICULIERES

Visite du chantier

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

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

Une visite de chantier pourra être organisée avant le paiement de chaque fraction de prix par le RESERVATAIRE ainsi qu'il est précisé au paragraphe « PAIEMENT DU PRIX », sauf pour les appels de fonds qui ne nécessitent pas de visite in situ.

Il est ici expressément convenu qu'en aucun cas le RESERVATAIRE ne pourra s'immiscer dans l'opération, ni donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Commercialisation du programme - Affichage

Le RESERVATAIRE pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du RESERVATAIRE, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc., pour les besoins de la commercialisation de l'IMMEUBLE dont il s'agit et cela tant sur la façade que des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

Copropriété

La vente aura lieu sous les charges et conditions de l'état descriptif de division ci-dessus énoncé, étant ici rappelé que ce document détermine les parties communes et privatives, les lots et leur destination, bâtiment par bâtiment, d'une part, et les différentes servitudes réciproques entre lesdits bâtiments, d'autre part, et définissent enfin les statuts de l'association foncière urbaine libre.

LE RESERVATAIRE reconnaît avoir une parfaite connaissance desdits état descriptif de division pour en avoir reçu, dès avant ce jour, un exemplaire, et s'engage à en respecter les charges et conditions.

Syndic

Le RESERVATAIRE maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pu en désigner un, le VENDEUR maître de l'ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

Pouvoirs du syndic pour représenter les parties communes

Le RESERVATAIRE donnera tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du paraîtrement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immunité déposées au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

Mise en fonctionnement de la copropriété

L'article 1-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que, pour les immeubles, à construire, le fonctionnement de la copropriété découle de la personnalité morale du syndicat des copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal, ferme et non révisable de UN MILLION NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 950 000,00 EUR) Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur (20%).

Soit un prix hors taxe de UN MILLION SIX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (1 625 000,00 EUR).

Lequel prix a été fixé en tenant compte de la surface des locaux des 1^{er} et 2nd étages, sur la base d'une superficie totale de 819 m².

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix d-dessus subira l'indice de cette variation.

De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'achèvement du paiement du prix, l'entassement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

Le prix ainsi fixé est non révisable pour quelque cause que ce soit.

Observation est ici faite que ce prix ne tient pas compte avoir :

- des frais et emplacements du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais et charges financières des emprunts qui sont contractés le cas échéant par le RESERVATAIRE ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des travaux modificatifs ou complémentaires demandés par le RESERVATAIRE,
- des éventuels intérêts de retard qui pourraient être dus par le RESERVATAIRE,
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiées à la date de signature des présentes.

Etant ici précisé que le RESERVATAIRE s'engage à prendre à sa charge l'intégralité des taxes et participations résultant du permis de construire.

Ce prix tient compte des taxes de branchement aux différents réseaux facturées par les services publics ou concédés compétents, les taxes locales, la mise en place des compteurs et les frais y afférents.

1. PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Les pourcentages et échéancements appliqués au prix de UN MILLION NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 950 000,00 EUR) sont les suivants :

- 20 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS, c/ 390 000,00 EUR
- 10 % à l'achèvement du plancher du 1^{er} étage, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-CINQUE MILLE EUROS, c/ 195 000,00 EUR
- 10 % à l'achèvement du plancher du 2nd étage, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-CINQUE MILLE EUROS, c/ 195 000,00 EUR
- 10 % à l'achèvement du gros œuvre (élévation R+2), soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-CINQUE MILLE EUROS, c/ 195 000,00 EUR
- 10 % à l'achèvement de la toiture, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-CINQUE MILLE EUROS, c/ 195 000,00 EUR
- 10 % à la mise hors d'air (menuiseries), soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-CINQUE MILLE EUROS, c/ 195 000,00 EUR
- 10 % à l'achèvement des cloisons, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-CINQUE MILLE EUROS, c/ 195 000,00 EUR
- 10 % à l'achèvement des sols, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-CINQUE MILLE EUROS, c/ 195 000,00 EUR
- 5 % à l'achèvement des équipements sanitaires, soit la somme de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS, c/ 57 500,00 EUR

- 5 % à la remise des clés, soit la somme de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS,

et 97 500,00 EUR

II- MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTIE PAYABLE A TERMES:

Il est expressément convenu que les différents stades de la construction donnant naissance à un appel de fonds seront justifiés par une attestation émanant de l'architecte de l'opération.

Il est en outre expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance de chaque appel de fonds formant partie du prix de cession, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au RESERVATAIRE devenu VENDEUR, trente jours après un commandement de payer demeuré infructueux délivré au domicile élu par le réservataire dans l'acte de vente et indiquant l'intention du RESERVANT de se prévaloir de la présente clause.

Le RESERVANT s'interdit d'ores et déjà de mettre en jeu tant cette clause résolutoire de plein droit, que l'action résolutoire attachée au privilège de VENDEUR sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit des établissements prêteurs ayant consenti au RESERVATAIRE un crédit destiné à financer tout ou partie du prix de la vente, garanti par une sûreté réelle, et ce, dans la mesure où lesdits établissements prêteurs auront respecté l'obligation de faire l'ensemble de leurs versements dans les livres de la banque que le RESERVANT indiquera aux termes de l'acte réitérant les présentes.

voir si promesse de cession d'antériorité au profit des prêteurs

Pénalités de retard

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance, serait de plein droit passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, prorata temporis, tout mois commencé étant dû dans son entier.

Chaque paiement devra avoir lieu dans les 30 jours ouvrables de la réception de l'avis d'échéance par le RESERVATAIRE.

Lieu de paiement

Les sommes dues seront payables directement au RESERVANT sur le compte qui sera indiqué par la banque conférant la garantie financière d'achèvement ; toutefois, de convention expresse, l'échéance payable comptant à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, pour le cas où les travaux auraient atteint un stade entraînant paiement d'une partie du prix, devra être versée en la comptabilité du notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique, le jour prévu pour la signature de l'acte.

Privilège de vendeur - action résolutoire

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, les biens et droits immobiliers objet des présentes demeureront affectés par privilège, lequel sera expressément réservé par le RESERVANT qui se réserve également l'action résolutoire.

Toutefois, comptant dans la solvabilité du réservataire, le réservant devenu vendeur dispensera le notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de formaliser cette inscription, se réservant de le requérir de la prendre quand il avisera.

Mais uniquement à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente et ceci un mois après le commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'ACQUEREUR. Le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé de l'obligation de prendre cette inscription dans le délai de deux mois de la réalisation des présentes par acte authentique sous peine de voir cette garantie dégénérer en hypothèque, et de l'absence de sûreté réelle quant au paiement du solde du prix.

Toutefois, cette dispense d'inscription de privilège de vendeur ne devra pas mettre obstacle à la délivrance de la garantie financière d'achèvement.

Le RESERVANT en informera l'organisme bancaire à l'effet d'obtenir l'accord de dispense de formalisation de ladite inscription.

NON OBTENTION DE PRET

Le RESERVATAIRE déclare ne pas recourir à un prêt pour le financement de l'acquisition objet des présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Outre les conditions suspensives de droit commun (absence de droits réels, servitudes, inscriptions, vaux...) grevant le bien), les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

Droit de préemption

Purge de tous droits de préemption éventuelle.

Que tous organismes ou collectivités publiques ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Permis :

Obtention d'un permis de construire par le RESERVANT et qu'il soit purgé de tout recours et retrait.

Garantie financière d'achèvement et autres conditions :

Ainsi que cela a été précisé ci-dessus, les présentes se trouvent soumises à la condition suspensive de l'obtention par le RESERVANT d'une garantie financière d'achèvement conforme aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et devant couvrir l'ensemble des travaux du programme sus-énoncé, ainsi que l'obtention des assurances dommages-ouvrages, tous risques chantiers et Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs.

Ledit organisme devra obligatoirement être domicilié en France, métropolitaine.

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le +++++.

La réalisation ou la non réalisation desdites conditions suspensives devra être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au siège du réservataire par le RESERVANT et réciproquement.

Passé ce délai, si l'une de ces conditions suspensives n'a pas été réalisée (sauf au bénéficiaire des conditions d'y renoncer) les présentes seront considérées comme nulles et non avenues. A noter que les parties pourront se retrouver pour éventuellement proroger ces dates si une des conditions n'étant pas remplie à la date précitée.

A l'issue du délai prévu ci-dessus pour la réalisation desdites conditions, le RESERVANT aura la faculté de mettre en demeure le RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, de lui justifier de la réalisation de ces conditions sous huitaine. En cas de carence du RESERVATAIRE, les présentes seront considérées comme étant nulles et non avenues sans aucune autre formalité, et le dépôt de garantie serait attribué au RESERVANT.

Etant ici précisé que le RESERVATAIRE pourra à tout moment, et si bon lui semble, renoncer par écrit aux présentes conditions suspensives stipulées en sa faveur.

FISCALITE

IMPOSITION DES PLUS-VALUES

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,

- qu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : CARPENTRAS.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la société vendue est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 750 120 366,
- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le VENDEUR lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 à bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises de CARPENTRAS où le VENDEUR a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'exonération.

AUS DE LAutorité COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'état délivré à la date du
Cet avis est annexé.

IMPÔT SUR LA MUTATION

L'ACQUEREUR, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, est fondé à se prévaloir de cette qualité dans le cadre de la présente opération.

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DECLARATIONS ET SITUATION HYPOTHECAIRE

Déclaration concernant le RESERVANT.

Le représentant du RESERVANT déclare ce qui suit :

- Cette société est de nationalité française.
- Elle a été régulièrement constituée.
- Elle n'est pas en état de dissolution.
- Elle n'est pas en état de faillite ou de liquidation judiciaire.
- Que l'ensemble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes sera franc et libre de tout privilège ou hypothèque ou droit des précédents propriétaires.

Déclaration concernant le RESERVATAIRE.

Le représentant du RESERVATAIRE déclare ce qui suit :

- Cette société est de nationalité française.
- Elle a été régulièrement constituée.
- Elle n'est pas en état de dissolution.

- Elle n'est pas en état de faillite ou de liquidation judiciaire.

Situation hypothécaire :

Le réservoir s'oblige à produire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente un état hypothécaire hors formalité négatif de toute inscription et publication, de commandement de saisie, d'exception capendaire de l'inscription que le réservoir pourra confier à tout établissement prêteur et qui ne pourra être prise pour un montant supérieur au prix de vente.

REALISATION DE LA VENTE

La validité du présent contrat de réservation expirera au plus tard le ----.

Cet acte sera reçu par Maître Stéphanie JEANJEAN-BOUDON, notaire associé à CARPENTRAS (Vaucluse) au plus tard le ----.

Le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente, notifiera au RESERVATAIRE, par courrier recommandé, le projet de l'acte notarié de vente, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente.

Ledit courrier devra comporter :

- Un projet de l'acte de vente,
- Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente conformément aux textes en vigueur.

Outre l'envoi du projet d'acte, le RESERVANT communiquera au RESERVATAIRE les modifications éventuelles de surface ou d'équipement par rapport aux énonciations des pièces et documents visés au présent acte.

Toutefois, il est expressément convenu que le RESERVATAIRE pourra demander la régularisation de l'acte de vente avant l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article R 261-30 du code de la construction et de l'habitation.

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

À défaut de régularisation de l'acte authentique constatant la vente dans le délai susmentionné, les parties n'ayant pu trouver d'accord sur une prorogation éventuelle des délais, le présent contrat de réservation pourra être considéré comme caduc par le RESERVATAIRE, à bon semble à ce dernier.

En outre, si une fois le projet d'acte de vente notifié dans les conditions aux présentes, le RESERVATAIRE ne pouvait ou ne voudrait pas régulariser l'acte de vente et en payer le prix et les frais, le RESERVANT aura le choix :

- soit de l'y commander par tous moyens et voies de droit,
- soit après mise en demeure par acte extra-judiciaire, non suivie d'effet, de considérer l'offre de vente comme nulle et non avenue sans être tenu pour cela d'effectuer une demande en justice.

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

Le RESERVATAIRE peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le RESERVANT ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-

dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT pleine et entière liberté.

VII - DEPOT DE GARANTIE - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le RESERVANT, en cas de non signature de la vente en état d'achèvement par le seul fait du RESERVATAIRE, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de

Le RESERVATAIRE s'oblige à verser la somme au RESERVANT au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation des présentes, pour le cas où le BENEFICIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties aux présentes, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des BIENS vendus.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

REMISE DE DOCUMENTS

- Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :
- le projet du présent contrat avec la note technique annexée,
- un projet du règlement de copropriété-état descriptif de division,
- les plans visés aux présentes.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTION POUR L'ACQUEREUR

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

FRAIS

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du RESERVATAIRE.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le RESERVATAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cents euros (400,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme verra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-rétération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du RESERVATAIRE, sauf s'il s'agit de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial sis 100 Avenue Wilson des honoraires, à la charge du RESERVATAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360.00 EUR), qui sera versée à la comptabilité de l'office notarial par le RESERVANT ou le RESERVATAIRE en fonction de la partie défaillante et pour le cas où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial 100 Avenue Wilson en toute hypothèse.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, ladite somme ne sera pas perçue.

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit dérogatoire sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le RESERVATAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 26 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'état K bis, de cadastre, d'unanimité, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de prescription, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les parties reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le contrat au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

Elles déclarent, cependant, renoncer à cette formalité.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Le RESERVANT reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a violé le consentement du RESERVATAIRE.

Par ailleurs, le RESERVATAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2350 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dénominations Volontaires, Ministère Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-503 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la redevance de formalités policières exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

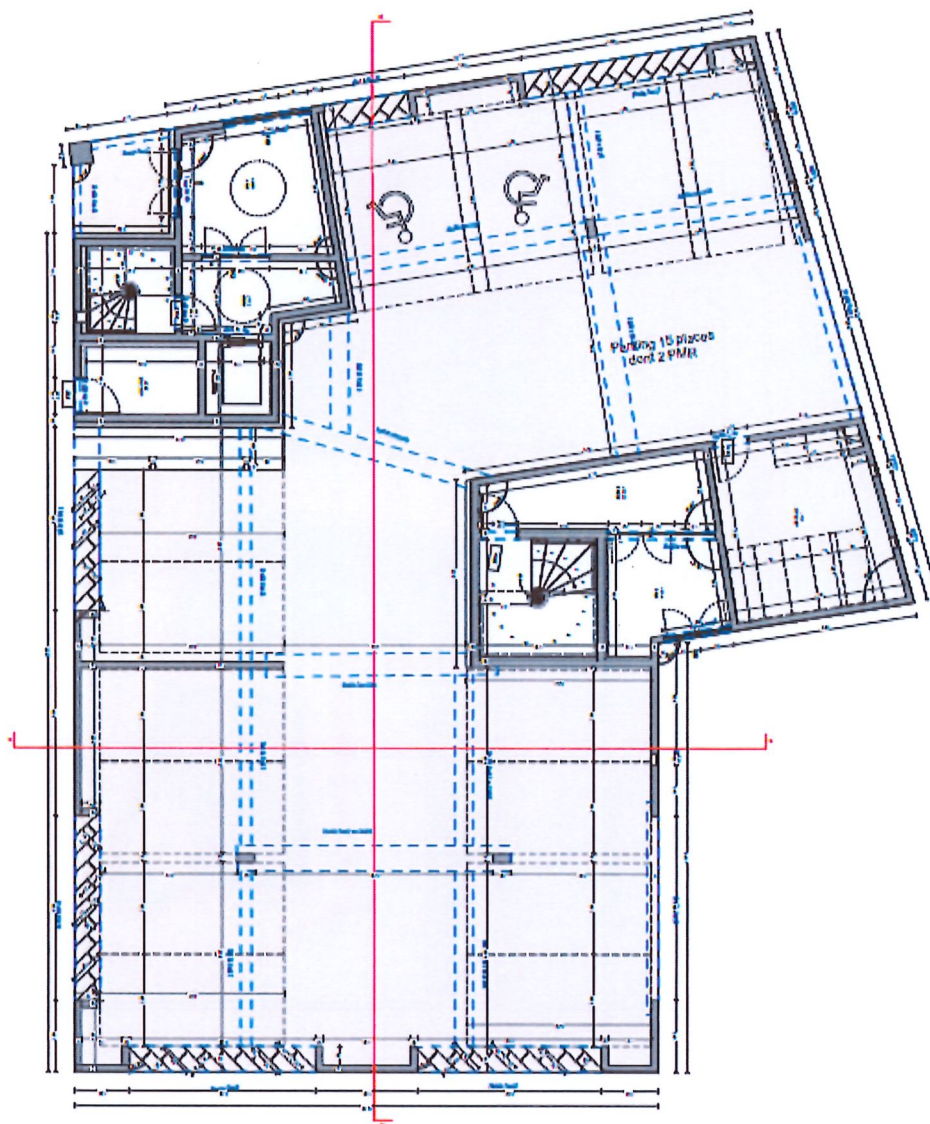
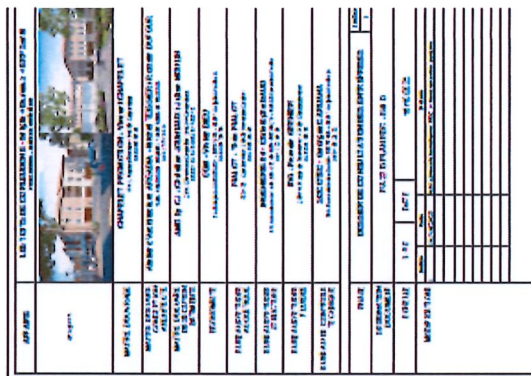
DONT ACTE sans renvoi

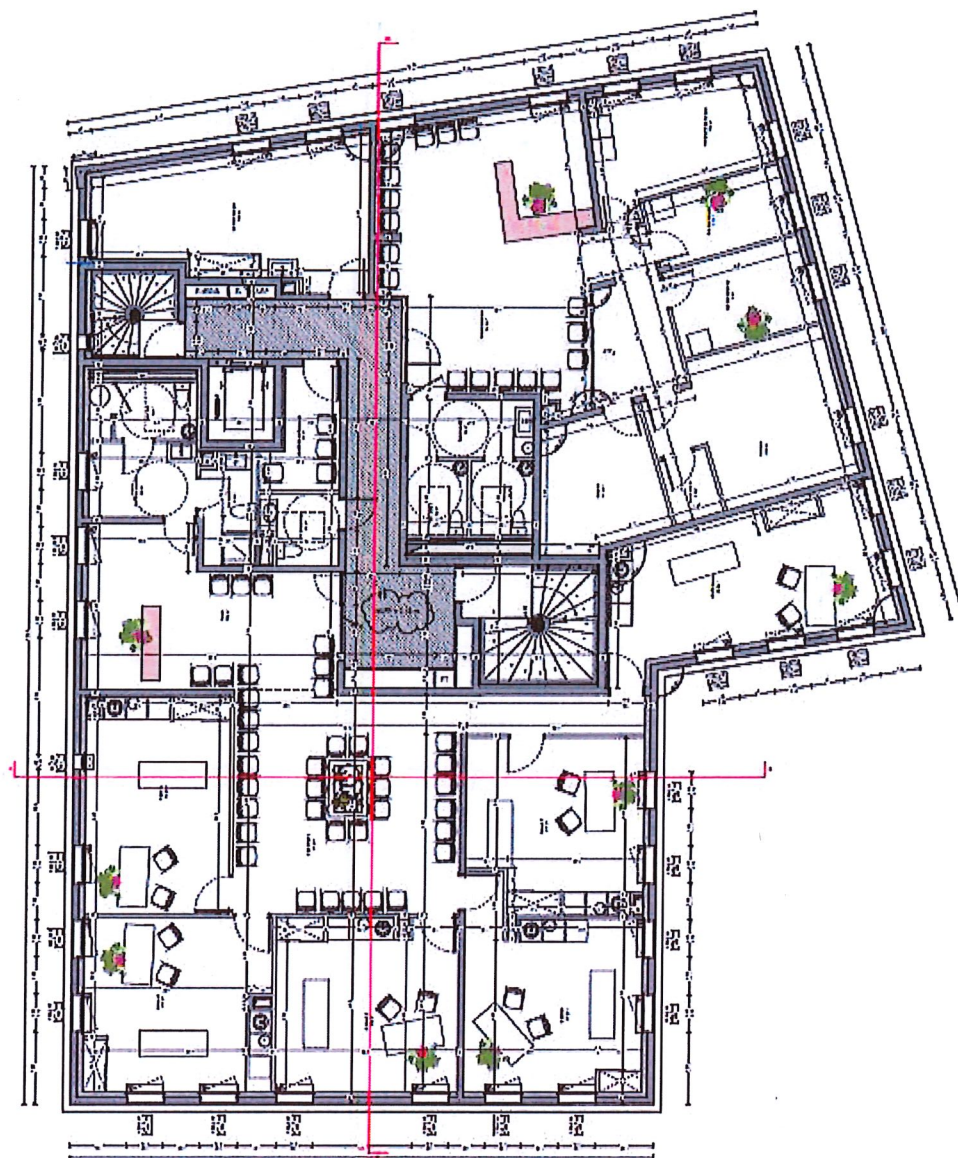
Généré en l'Office notarial et visualisé sur support électronique aux lieux, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

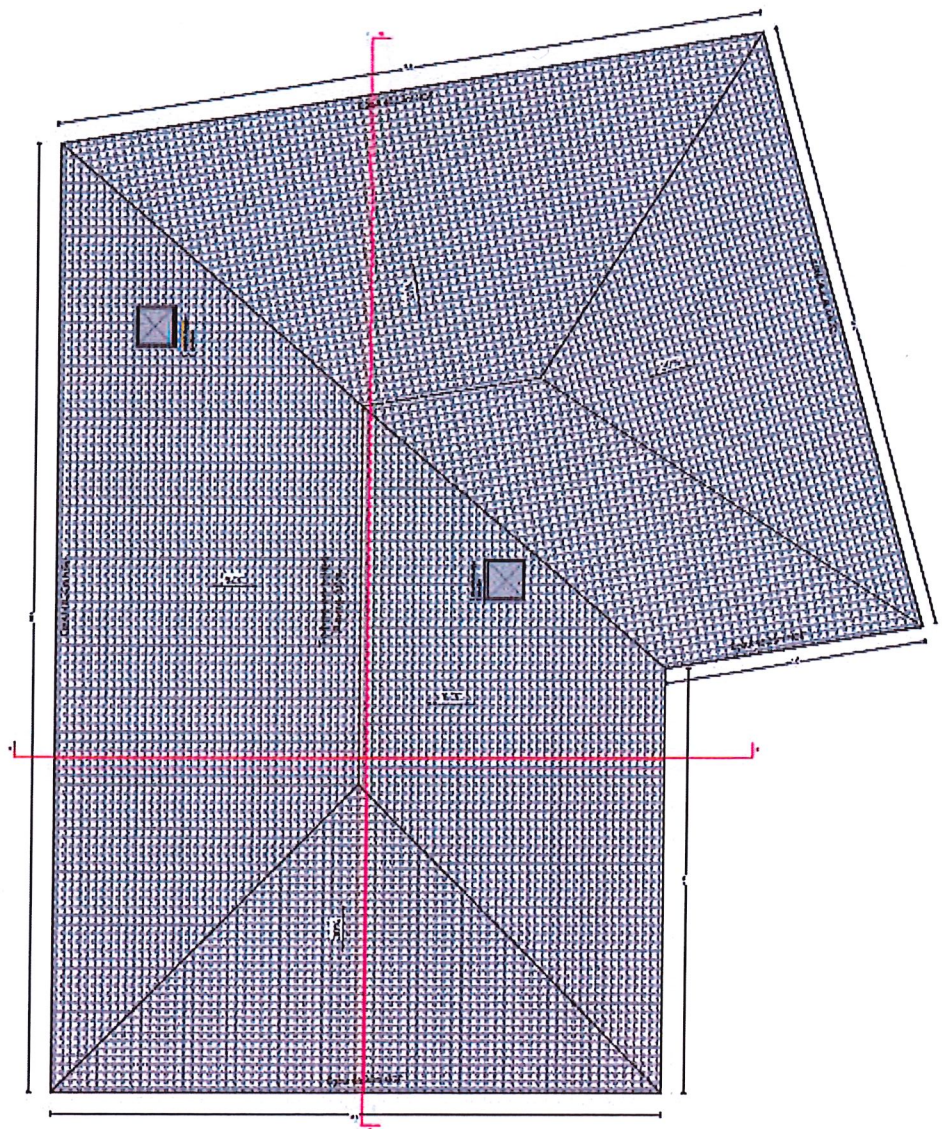
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérotée.
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

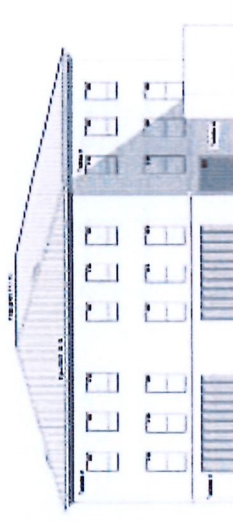
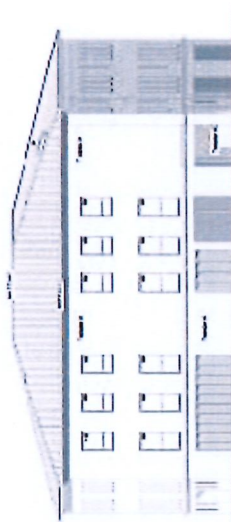
37

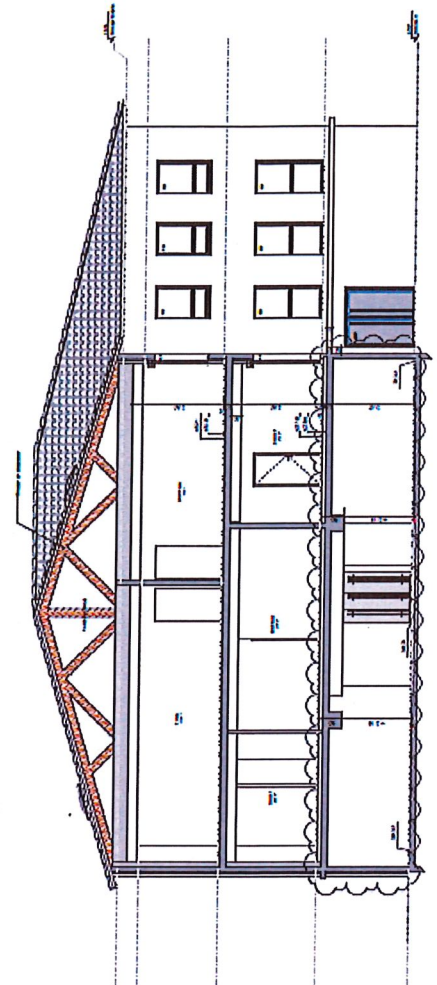
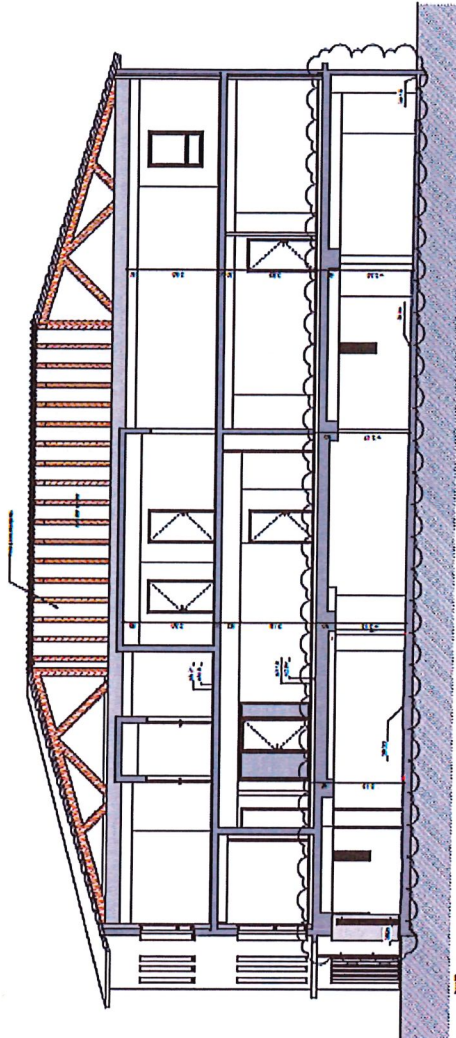
projet



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

