

**CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES**

**Entre la société COMPAGNIE DE GRENOBLE
Et la société AMG PARTICIPATIONS
GRENOBLE, ZAC VIGNY MUSSET
Ilot L1 - Volumes QUATRE et CINQ
Parcelle ER 391 – volume 12 et parcelle ER 390**

**CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE
SOUS CONDITION SUSPENSIVE**

A la requête des parties ci-après identifiées :

1 IDENTIFICATION DES PARTIES


1.1 MAITRE DE L'OUVRAGE

La société dénommée **COMPAGNIE DE GRENOBLE**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euro, dont le siège est à LYON 3^e, 136 Cours Lafayette, identifiée sous le numéro SIREN 812 192 185 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LYON.

Ci-après dénommée "**LE MAITRE DE L'OUVRAGE**"

1.2 LE PROMOTEUR

La société dénommée **AMG PARTICIPATIONS**, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 608.350,00 Euros, dont le siège social est à LISSIEU (69380), FRANCE, 10 Allée des Chevreuils, identifiée sous le numéro SIREN 329 949 192 et



immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LYON.

Ci-après dénommée "**LE PROMOTEUR**"

1.3 PRESENCE OU REPRESENTATION

1.3.1 Le Maître de l'ouvrage

Le Maître de l'Ouvrage est représenté par :

Monsieur Laurent FOURMON,

En vertu d'une assemblée générale de la société COMPAGNIE DE GRENOBLE en date du 5 septembre 2016 dont une copie du procès-verbal est ci-annexée.

1.3.2 Le Promoteur

La société AMG PARTICIPATIONS est représentée par :

Monsieur Gérard Bailleul,

En sa qualité de Président du Conseil
d'Administration et Directeur Général, ayant
tous pouvoirs à l'effet des présentes stat
en vertu des statuts jure de la loi.

Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif sus indiqué.

Lesquels, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit ; lequel exposé a une valeur contractuelle entre les parties :

2 EXPOSE - INTENTION DES PARTIES

2.1 MONTAGE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF



2.1.1 Droit de Propriété

Le terrain sur lequel est situé le volume objet du présent Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est situé sur la Commune de GRENOBLE (Isère), cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ER	360	Rue des Colibris	00ha 43a 36ca

Dans l'emprise de la **ZAC VIGNY MUSSET (ILOT L1)**.

Le volume objet du présent contrat de promotion immobilière porte le numéro QUATRE et appartient à la société dénommée « **SCCV AXE SUD** », société civil de construction-vente, au capital de 1.000,00€, dont le siège est à LISSIEU (69380), 10, allée des Chevreuils, identifiée sous le numéro SIREN 514 073 048 RCS LYON.

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec le solde du terrain, de,

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE GRENOBLE ESPACE SUD, par abréviation SAGES, société anonyme au capital de 240.000,00 Euros, dont le siège est à GRENOBLE (38000 -Isère), Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 352 814 446 RCS GRENOBLE

Suivant acte reçu par Me NOVEL, Notaire à GRENOBLE, le 26 octobre 2010,

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

Ledit acte a été publié au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2, le 10 décembre 2010, volume 2010 P numéro 8433.

2.1.2 Etat descriptif de division en volumes

Suivant acte reçu par Me BAILLY, notaire à LYON, le 28 février 2011, la société AXE SUD a divisé la parcelle ER 360 en deux volumes numéros UN et DEUX désignés comme suit :

***VOLUME UN (1) : Bâtiments C1 et C2**

Ce volume comprend les bâtiments C1 et C2, 3 boxes pouvant accueillir deux places chacun et une partie de la voie de circulation ayant accès depuis la rue des Colibris.

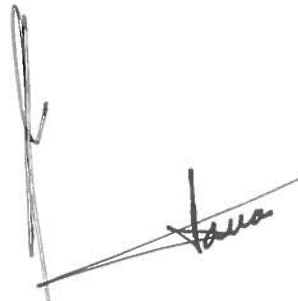
***VOLUME DEUX (2) : Macro volume résiduel subdivisible**

Ce volume comprend les bâtiments A, B et C1.1, les parkings en sous-terrain, la voie de circulation ayant accès depuis l'avenue Marie Reynoard, une partie de la voie de circulation ayant accès depuis la rue des Colibris et les espaces verts.

Une copie de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2, le 21 avril 2011, volume 2011 P numéro 3090.

2.1.3 Modification de l'état descriptif de division en volumes

Suivant acte reçu par Me ALCAIX, notaire à LYON, le 15 décembre 2014, la société AXE SUD a subdivisé le volume numéro DEUX en trois volumes numéros TROIS,



QUATRE et CINQ désignés comme suit :

VOLUME TROIS (3) : Bâtiment « B »

Ce volume comprend la totalité du projet d'édification d'une maison d'accueil spécialisé et un foyer d'hébergement dit « bâtiment B ».

VOLUME QUATRE (4) : Macro volume résiduel subdivisible

Ce volume comprend les futurs bâtiments à édifier, parkings en sous-terrain, voies de circulation et espaces verts.

VOLUME CINQ (5) : Espace sous bâtiment B

Ce volume comprend l'espace situé sous le volume bâtiment B.

Etant ici rappelé que le volume DEUX (2) a été supprimé du fait de sa division en trois nouveaux volumes.

Une copie de cet acte est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2.

2.1.4 Vente par la SCCV AXE SUD des volumes UN et TROIS

Il est précisé que la société SCCV AXE SUD a d'ores et déjà cédé, savoir :

- Le volume UN à la société AXINVEST au moyen d'une vente en l'état futur d'achèvement en date du 28 février 2011,
- Le volume TROIS à la SEM SAGES au moyen d'une vente de volume à bâtir.

2.1.5 Promesse de vente par la SCCV AXE SUD au Maître d'Ouvrage

Il est précisé que concomitamment aux présentes, le Maître de l'Ouvrage, et la société SCCV AXE SUD, propriétaire des volumes QUATRE et CINQ, ont signé une promesse synallagmatique par acte sous seing privé.

Cette promesse a été consentie sous les diverses conditions suspensives suivantes :

« Comme conditions déterminantes du présent acte, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

9.1. Urbanisme

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

9.2. Préemption

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

droit.

9.3. Servitudes - hypothèques

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

9.4. Origine de propriété

Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR

9.5. Acquisition préalable de la parcelle ER 390 et du volume 12 de la parcelle ER 391

Que le Promettant ait préalablement à la réalisation des présentes par acte authentique acquis auprès de la SEM SAGES la parcelle ER 390 et le volume numéro 12 de la parcelle ER 391 tel que ce volume est désigné sur les plans ci-annexés.

9.6. Accord de l'aménageur sur la vente et décalage du délai de construction

Il est rappelé qu'il résulte de l'article 7 du cahier des charges de la ZAC VIGNY MUSSET approuvé dans le cadre de la vente par la SEM SAGES au VENDEUR ce qui suit littéralement rapporté :

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

La SAGES pourra exiger :

- en cas de vente, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle avec l'accord du concédant ;
- en cas de location, soit que le bail soit résilié, soit qu'il soit cédé à un cessionnaire agréé ou désigné par elle avec l'accord du concédant.

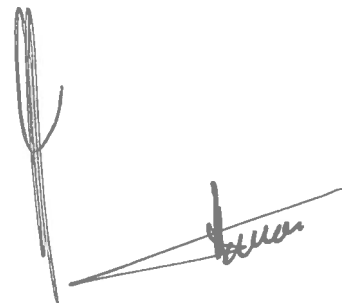
Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur ».

En conséquence, la présente vente est soumise à la condition suspensive de son approbation par la SEM SAGES.

Le VENDEUR déclare avoir d'ores et déjà informé la SEM SAGES de son intention de vendre le présent volume à bâtir à l'ACQUEREUR et confirme lui avoir demandé cette dérogation.

En outre, la présente promesse est consentie sous la condition suspensive de l'obtention de l'accord de la SEM SAGES pour décaler le délai de construction visé au cahier des charges de cession de terrain au 26 octobre 2018.

Le Promettant s'oblige à adresser à la SEM SAGES sa demande dans les 45 jours des présentes.



9.7. *Obtention du caractère définitif du permis de construire*

Que le permis de construire visé aux présentes devienne définitif.

L'Acquéreur s'oblige à procéder à l'affichage du permis sur le terrain, et à le faire constater par huissier.

9.8. *Prise d'effet du contrat de promotion immobilière*

Il est précisé que l'Acquéreur doit signer ce jour avec la société AMG PARTICIPATIONS, laquelle appartient au même groupe que la SCCV AXE SUD, un contrat de promotion immobilière visant à l'édification d'un immeuble dans le volume objet de la présente vente.

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive de la prise d'effet du contrat de promotion immobilière, soit par la levée de toutes les conditions suspensives qui y sont insérées, soit par la signature de l'avenant de prise d'effet.

9.9. *Dispositions générales relatives aux conditions suspensives*

Elles bénéficient exclusivement à l'Acquéreur, qui pourra seul y renoncer, à l'exception des conditions suivantes, réputées au bénéfice des deux parties :

- Droit de préemption*
- Accord de l'aménageur sur la présente vente et sur la prorogation du délai de construction*
- Prise d'effet du CPI*

Sauf délai spécifique éventuellement mentionné ci-dessus, les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai des présentes. ».

2.1.6 Volume et parcelle complémentaires

Par suite des échanges avec la Collectivité en vue du dépôt de la demande de permis de construire, il a été convenu que l'emprise du projet serait augmenté :

- d'un volume à prendre sur la parcelle cadastrées section ER numéro 391 (volume numéro 12 tel que figurant sur les documents du géomètre ci-annexé),
- et de la parcelle ER 390.

La promesse de vente visée à l'article précédent sera étendue à la vente de ce volume, ainsi qu'il résulte des termes mêmes de la promesse de vente.

2.2 ZAC « VIGNY MUSSET »

Il résulte de l'acte de vente par la société SEM SAGES à la société SCCV AXE SUD ce qui suit littéralement rapporté :

« CREATION DE LA ZAC VIGNY MUSSET

I°) Dans le cadre du développement du Quartier Sud de GRENOBLE, situé au Nord du Village Olympique , la VILLE DE GRENOBLE a mis en œuvre la création du quartier dénommé « VIGNY MUSSET ».



II°) Sur une partie du périmètre visé ci-dessus, il a été créé une ZONE d'AMENAGEMENT CONCERTÉ, approuvée suivant délibération du Conseil Municipal de la VILLE DE GRENOBLE en date du 28 juin 1991, ladite ZAC dénommée « VIGNY-MUSSET ».

III°) Les travaux d'aménagement et de réalisation de ladite ZAC publique ont été confiés par la VILLE DE GRENOBLE à la SEM SAGES en application des articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'urbanisme, aux termes d'un traité de concession établi les 12 et 17 juillet 1991 déposé à la préfecture de l'Isère le 18 juillet 1991. Ce traité de concession a été approuvé préalablement par le conseil Municipal de la Ville de GRENOBLE aux termes d'une délibération en date du 28 juin 1991 déposée à la préfecture de l'Isère le 4 Juillet 1991 et d'un avenant en date du 25 octobre 1993.

IV°) Par délibération du Conseil Municipal de la VILLE DE GRENOBLE en date du 25 octobre 1993, déposée à la préfecture de l'Isère le 28 octobre 1993 le dossier de réalisation de la ZAC a été arrêté.

V°) Par délibération du Conseil Municipal de la VILLE DE GRENOBLE en date du 2 Mai 1994 déposée à la préfecture de l'Isère, le 26 mai 1994, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé et notamment le Règlement d'Aménagement de la Zone et le Plan d'Aménagement de Zone.

Lequel Plan d'Aménagement de Zone a depuis lors fait l'objet de plusieurs modifications, dont la dernière dans le cadre d'une modification du POS approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2004 visée par la Préfecture de l'Isère le 27 juillet 2004.

La modification du POS a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2004 visée par la Préfecture de l'Isère le 27 juillet 2004.

L'adoption d'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération en date du 24 octobre 2005. Plusieurs modifications du Plan Local d'Urbanisme ont été approuvées depuis lors par délibérations du Conseil municipal.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme applicables à la zone concernée tiennent désormais lieu de Plan d'Aménagement de Zone.

Le **VENDEUR** déclare et garantit à l'**ACQUEREUR** que les délibérations susvisées n'ont fait l'objet d'aucun recours de tiers ou retrait administratif et sont à ce jour définitives.

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare que la ZAC VIGNY MUSSET n'est pas soumise à la législation sur l'archéologie préventive.

VI°) La Société dénommée « **L'ART DE CONSTRUIRE** », a exprimé le désir de se rendre propriétaire du terrain ci-après désigné qui est inclus à l'intérieur de cette zone en vue d'y construire le programme prévu et défini ci-après.

Le présent acte authentique réitère la promesse synallagmatique de vente relative à cette acquisition, pour laquelle la société dénommée « **SCCV AXE SUD** » s'est substituée à la société dénommée « **L'ART DE CONSTRUIRE** ».

ZAC VIGNY MUSSET

Les terrains vendus sont situés dans le périmètre de la ZAC VIGNY MUSSET, créée ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions du Plan



Local d'Urbanisme applicables à la zone concernée, tenant lieu de PLAN d'AMENAGEMENT de ZONE.

De même, l'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance de l'intégralité des DOSSIERS DE CREATION ET DE REALISATION DE LA ZAC, et du CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN, par suite de la remise d'une copie qui lui en a été faite préalablement aux présentes par le VENDEUR, ainsi que le représentant de l'ACQUEREUR, es-qualités, le reconnaît.

Une copie du règlement d'urbanisme et une copie du cahier des charges de cession de terrain demeureront jointes et annexées aux présentes après mention.

TAXE FORFAITAIRE SUR LES TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

Rappel du dispositif légal et réglementaire

Les parties déclarent avoir été informées de la réglementation en la matière, notamment des dispositions de l'article 317-B de l'annexe II du CGI ci-après pour partie rapportées :

DCB « Art. 317 B. - I. - Pour l'application du deuxième alinéa du IV de l'article 1529 du code général des impôts, l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée est subordonné, pour tout acte constatant la cession à titre onéreux d'un terrain nu situé sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale dans lequel la taxe est exigible, à la mention, selon le cas, dans l'acte, que :

« 1° Le cédant n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues au I de l'article 150 U du code ou au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du même code ;

« 2° La plus-value réalisée par le cédant est exonérée d'impôt sur le revenu en application du II de l'article 150 U du même code en précisant les références aux dispositions de l'article précité en vertu desquelles elle est exonérée ;

« 3° Le terrain n'est pas situé dans une des zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 1529 du code ;

« 4° Le terrain n'est pas constructible, alors même qu'il est situé dans une des zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 1529 du code ;

« 5° Le terrain est constructible depuis plus de dix-huit ans ;

« 6° Le terrain a fait l'objet, depuis la date à laquelle il a été rendu constructible, d'une cession à titre onéreux antérieure à la mutation constatée dans l'acte. »

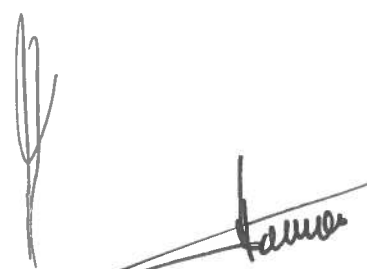
Déclaration du VENDEUR

Le VENDEUR reconnaît avoir été parfaitement informé des dites dispositions et déclare que la Commune de GRENOBLE n'a pas instauré une taxe forfaitaire ».

2.3 SERVITUDES

Le MAITRE DE L'OUVRAGE déclare qu'il n'existe aucune servitude active ou passive conventionnelle, judiciaire ou légale sur ledit terrain autre que :

- Les servitudes résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des documents d'urbanisme,
- Les servitudes résultant des pièces organiques de la ZAC,
- Les servitudes rappelées aux termes du titre de propriété de la SCCV AXE SUD et à l'acte de division en volumes et son modificatif. Le Promoteur se déclare parfaitement informé de ces servitudes pour avoir eu communication de copies de ces actes préalablement aux présentes.

A handwritten signature is visible in the bottom right corner of the page, along with a faint circular stamp.

Est demeurée ci-annexée la liste des servitudes rappelées dans la promesse de vente entre la SCCV AXE SUD et la société W LIFE.

2.4 ENVIRONNEMENT

Il est ici rappelé les termes de l'article L.514-20 du code de l'environnement :

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

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

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

En outre, il est rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le maître de l'Ouvrage précise qu'il résulte de sa promesse de vente ce qui suit littéralement rapporté :

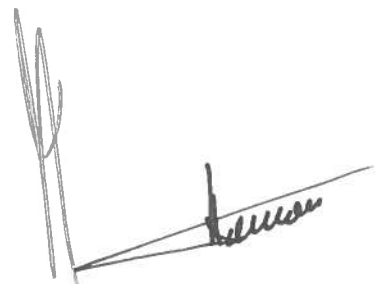
« Le Vendeur précise qu'il résulte de son titre de propriété ce qui suit littéralement rapporté :

« Pour l'application de l'alinéa 1 de L'article L514-20 du Code de l'environnement susvisé, le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été antérieurement exploité d'installation soumise à autorisation au sens de cette loi, sur le tènement objet des présentes.

Pour l'application de l'alinéa 2 de l'article L514-20 du Code de l'environnement susvisé, le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement exploité sur le terrain vendu aucune installation soumise à autorisation au sens de cette loi, et qu'il n'y a pas exercé d'activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives.

Par ailleurs, le VENDEUR déclare :

- qu'une cuve et une conduite de gaz se trouvaient anciennement sur le tènement objet des présentes ;*
- que la conduite de gaz a été dévoyée et que la cuve a été évacuée dans les règles de l'art ».*



En outre, le Vendeur déclare qu'il a fait établir un rapport environnemental en date du 2 avril 2010 par l'entreprise TAUW Environnement. Il ressort de cette étude ce qui suit littéralement rapporté :

« Conclusions

Dans le cadre d'un projet d'acquisition d'un terrain en vue de son aménagement, la société L'Art de Construire a sollicité Tauw France pour la réalisation d'un audit environnemental de pollution des sols.

Le terrain, d'une superficie de 4 336 m², correspond à l'îlot L1 de la ZAC Vigny Musset, situé Avenue La Bruyère à Grenoble (38).

L'objectif de cette étude est de vérifier l'absence de risque sanitaire pour les futurs occupants.

D'après les informations récoltées auprès de M. IZOARD, chargé d'opérations à la SEM SAGES, propriétaire d'une partie du tènement, le site était occupé dans sa partie est par les anciennes cuisines centrales de la ville et dans sa partie ouest par un entrepôt de matériel de boulangerie Girard et Roux. Les bâtiments sont aujourd'hui démolis. Le projet prévoit un ensemble de bureaux, commerces et activités comprenant 4 bâtiments, des espaces publics et un niveau de sous-sol

Compte tenu de la présence de deux sources de pollution connues à ce jour (transformateur et cuve enterrée d'hydrocarbures) et au vu de la surface du site, 5 fouilles de 2 à 3 m de profondeur ont été réalisées à l'aide d'une pelle mécanique par Tauw France sur l'ensemble du site, ce qui représente environ 1 fouille pour 800 m². Ces fouilles ont été réalisées autour de la cuve enterrée (F1 et F2), au droit des anciens entrepôts de matériel de boulangerie (F3), au droit des anciennes cuisines centrales (F4) et à proximité d'un transformateur électrique (F5).

Les résultats d'analyses montrent des traces d'hydrocarbures en F1 et F4 (teneurs inférieures à 80 mg/kg MS) et de PCB (0,077 mg/kg MS) en F5. Les composés présents ne sont pas ou peu volatils, ce qui, au vu des faibles teneurs mesurées, écarte tout risque sanitaire lié à l'inhalation. Les scénarii possibles susceptibles d'induire un risque sanitaire sont donc l'ingestion et le contact cutané. En cas de recouvrement de l'ensemble du site par une couche de terre végétale (espaces verts), d'enrobé (voiries) ou de béton (bâtiments), le site ne présentera pas de risque sanitaire inacceptable, l'exposition des futurs usagers, quels qu'ils soient, étant nulle ou très négligeable.

Dans ce cadre, il n'est pas pertinent de réaliser une éventuelle Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires dans la mesure où un tel recouvrement est envisagé. En revanche, afin de s'affranchir d'un tel recouvrement ou s'il n'était pas prévu sur l'ensemble du site, la mise en oeuvre d'une EQRS pourrait être envisagée pour s'assurer de l'absence de risques sanitaires inacceptables en cas de contact avec les terres (exposition par ingestion, inhalation de poussières et contact cutané). »
Une copie de cette étude est demeurée ci-jointe.

En outre, compte tenu des changements du projet de l'Acquéreur, un additif à cette étude a été remis par TAUW Environnement le 27 septembre 2010.

Duquel additif il résulte ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Suite à la modification du projet AXE SUD portant sur le bâtiment C, vous nous avez sollicités pour la vérification de la conformité de cette nouvelle



configuration avec les résultats du diagnostic initial des sols réalisés en avril 2010 (R-6039350-V01).

Les conclusions de l'étude étaient les suivantes :

Les résultats d'analyses montrent (au droit du bâtiment D qui devient aujourd'hui bâtiment C), des traces d'hydrocarbures (teneurs inférieures à 25mg/ kg MS) et de PCB (0,077 mg/kg MS). Les composés présents ne sont pas ou peu volatils, ce qui, au vu des faibles teneurs mesurées, écarte tout risque sanitaire lié à l'inhalation. Les scénarii possibles susceptibles d'induire un risque sanitaire sont donc l'ingestion et le contact cutané. En cas de recouvrement de l'ensemble du site par une couche de terre végétale (espaces verts), d'enrobé (voiries) ou de béton (bâtiments), le site ne présentera pas de risque sanitaire inacceptable.

Ces conclusions restent valables pour le nouveau projet d'aménagement, notamment la modification du projet de sous-sol au droit du bâtiment C. »

Une copie de cet additif demeurera annexée aux présentes.

En outre, il est rappelé qu'il résulte du titre de propriété du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« Le VENDEUR remboursera à L'ACQUEREUR le coût des travaux de dépollution et de remise en état du sol nécessaire à un usage du sol conforme au projet de construction de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR devra faire approuver par le VENDEUR les devis relatifs à ces travaux de dépollution et de remise en état du sol, avant d'engager toutes dépenses.

Le coût des travaux de terrassement -hors surcoût lié à la dépollution- restera à la charge de l'ACQUEREUR.

De même, le VENDEUR assumera la charge de toutes opérations qui pourraient être prescrites par le Préfet, par voie d'arrêtés édictés sur le fondement de la Loi du 19 Juillet 1976.

Toutefois, l'ACQUEREUR ne pourra prétendre à aucune indemnisation au titre d'une quelconque perte d'exploitation ou manque à gagner d'aucune sorte consécutif à des opérations de nettoyage, de dépollution ou de remise en état rendues nécessaires par d'éventuelles ».

Le Vendeur subrogera dans l'acte de vente l'ACQUEREUR dans ses droits résultants de la clause rappelée ci-dessus, sans garantie néanmoins que la SEM SAGES consente aux remboursements évoqués ci-avant ».

Le Maître de l'Ouvrage subroge expressément le promoteur dans ses droits éventuels à percevoir de la SEM SAGES un remboursement au titre de la situation environnementale, ces remboursements devant alors faire le profit du Promoteur, ce dernier assumant également les surcoûts éventuels relatifs à la situation environnementale.

2.5 PROJET DE CONSTRUCTION DU MAITRE D'OUVRAGE – PERMIS DE CONSTRUIRE

Le MAITRE D'OUVRAGE a le projet de réaliser, sur le terrain objet du présent CPI, un immeuble à usage de bureaux, comprenant 2.382 m² de surface de plancher prévisionnelle

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page. Below the signature, there is a faint, rectangular stamp or seal, partially obscured by the signature and the edge of the page.

et 10 places de stationnement.

A cet effet, le maître de l'ouvrage a demandé et obtenu un permis de construire suivant arrêté numéro PC 38185 16 U1012 en date du 21 juin 2016 autorisant la construction d'un immeuble d'une surface de plancher de 2.382 m². Une copie de cet arrêté est ci-annexé.

Le Maître de l'Ouvrage déclare avoir d'ores et déjà fait afficher l'arrêté de permis de construire sur le terrain depuis le 30 juin 2016, ainsi qu'il résulte de deux constats d'huissier du 30 juin 2016 et du 1^{er} août 2016 dont des copies sont ci-annexées. Il fera constater l'affichage sur le terrain jusqu'à l'expiration du délai de recours.

Par ailleurs, le MAITRE D'OUVRAGE s'est rapproché du PROMOTEUR à l'effet de lui confier la réalisation dudit immeuble, dans le cadre du présent CPI.

Etant ici précisé que l'obtention du permis de construire, le caractère définitif de cet arrêté de permis de construire, c'est-à-dire purgé de tout recours gracieux, contentieux ou au titre du contrôle de légalité, ainsi que de toute décision de retrait de l'autorité compétente constituent une condition suspensive du présent CPI.

CECI EXPOSE, LES SOUSSIGNES SONT CONVENUS ET ONT ARRETE CE QUI SUIT :

3 CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Par les présentes, le **PROMOTEUR** s'engage envers le **MAITRE DE L'OUVRAGE**, qui accepte irrévocablement, à faire procéder pour le compte de ce dernier, au prix forfaitaire ci-après convenu, à la réalisation des travaux de construction et de viabilité ci-après décrits et jusqu'à l'achèvement de l'ouvrage ci-après décrit, au moyen de contrats de louage d'ouvrage avec les entreprises et intervenants choisis par le **PROMOTEUR**, sous sa responsabilité, ainsi qu'à procéder ou à faire procéder aux opérations financières, juridiques et administratives nécessaires à cet objet, telles que prévues aux présentes.

Ledit engagement est donné sous les conditions suspensives ci-après stipulées ; le présent contrat de promotion immobilière prendra effet, de plein droit et sans formalité, à compter du jour de la réalisation desdites conditions suspensives.

Cette prise d'effet sera toutefois constatée aux termes d'un acte qui aura notamment pour objet de constater la réalisation des conditions suspensives, mais sans que la rédaction de cet acte ne constitue une condition de prise d'effet du CPI.

Le **PROMOTEUR** devra, en outre, prendre toutes dispositions pour qu'à la date de la livraison des ouvrages réalisés, ceux-ci soient conformes, compte tenu de leur destination, aux normes et règles telles qu'elles sont applicables en vertu du permis de construire qui sera délivré, et aux plans et descriptif ci-après annexés.

Le **PROMOTEUR** sera garant de l'exécution des obligations incombant aux différents intervenants à l'acte de construire avec lesquels il aura traité au nom du **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

Le présent contrat de promotion est régi par le droit commun des contrats, par les textes spécifiques au contrat de promotion immobilière résultant des articles 1831-1 à 1831-5



du Code Civil dans la mesure où les présentes n'y dérogent pas, et par les dispositions des présentes.

En tant que de besoin, les parties excluent formellement l'application des articles L.222-1 à L.222-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ; le présent CPI ne relevant pas du secteur protégé.

En exécution de ce qui précède, le **PROMOTEUR** assurera sous sa responsabilité l'ensemble des tâches administratives et juridiques liées à l'acte de construire, tant pour la conception que pour sa réalisation, et passera en conséquence les contrats nécessaires à cet effet avec l'ensemble des intervenants (locateurs d'ouvrage et notamment la maîtrise d'œuvre) de son choix au nom du **MAITRE DE L'OUVRAGE**, mais dont il restera garant vis-à-vis de lui, notamment pour le respect du prix forfaitaire ci-après convenu.

Etant entendu entre les parties que le **PROMOTEUR** n'est en aucun cas garant vis-à-vis du **MAITRE DE L'OUVRAGE** ou de quiconque, du dossier de demande de permis de construire conçu et déposé par le **MAITRE DE L'OUVRAGE**, ni de la validité du permis de construire.

L'engagement du **PROMOTEUR** consiste et se limite à faire réaliser le programme de construction ci-dessus défini, pour le compte du **MAITRE DE L'OUVRAGE**, moyennant le prix ci-après déterminé.

Cas particulier du coordonnateur sécurité

En application de la loi n° 93-1418 du 31 Décembre 1993, le **PROMOTEUR** devra conclure, en qualité de représentant du **MAITRE DE L'OUVRAGE** un contrat avec le Coordonnateur Sécurité. Ce contrat donnera mission au Coordonnateur d'intégrer la sécurité à tous les niveaux conformément à la loi.

Le coût de cette intervention est compris dans le prix forfaitaire ci-après.

4 DESIGNATION DES OUVRAGES INCOMBANT AU PROMOTEUR

4.1 ASSIETTE FONCIERE NUMERO 1

Sur la Commune de GRENOBLE (Isère)

Un tènement,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ER	360	Rue des Colibris	00ha 43a 36ca

Ledit tènement, dit **ILOT L1** de la **ZAC VIGNY MUSSET**.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan cadastral demeurera également joint et annexé aux présentes après mention.

Il est précisé que le terrain ci-dessus a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division en volumes aux termes d'un acte reçu par Me Philippe BAILLY, notaire à LYON, le 28 février 2011 : Division de la parcelle ER 360 en deux volumes numéros UN et DEUX désignés comme suit :

***VOLUME UN (1) : Bâtiments C1 et C2**

Ce volume comprend les bâtiments C1 et C2, 3 boxes pouvant accueillir deux places chacun et une partie de la voie de circulation ayant accès depuis la rue des Colibris.

***VOLUME DEUX (2) : Macro volume résiduel subdivisible**

Ce volume comprend les bâtiments A, B et C1.1, les parkings en sous-terrain, la voie de circulation ayant accès depuis l'avenue Marie Reynoard, une partie de la voie de circulation ayant accès depuis la rue des Colibris et les espaces verts.

Une copie de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2, le 21 avril 2011, volume 2011 P numéro 3090.

- D'un modificatif à l'état descriptif de division en volumes aux termes d'un acte reçu par Me ALCAIX, notaire à LYON, le 15 décembre 2014 : Subdivision du volume numéro DEUX en trois volumes numéros TROIS, QUATRE et CINQ désignés comme suit :

VOLUME TROIS (3) : Bâtiment « B »

Ce volume comprend la totalité du projet d'édification d'une maison d'accueil spécialisé et un foyer d'hébergement dit « bâtiment B ».

VOLUME QUATRE (4) : Macro volume résiduel subdivisible

Ce volume comprend les futurs bâtiments à édifier, parkings en sous-terrain, voies de circulation et espaces verts.

VOLUME CINQ (5) : Espace sous bâtiment B

Ce volume comprend l'espace situé sous le volume bâtiment B.

Etant ici rappelé que le volume DEUX (2) a été supprimé du fait de sa division en trois nouveaux volumes.

Une copie de cet acte est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2.

Le présent CPI ne concerne que les volumes numéros QUATRE et CINQ, définis comme suit aux termes du modificatif à l'état descriptif de division en volumes visé ci-dessus :

« VOLUME 4 :

MACRO VOLUMES RESIDUEL SUBDIVISIBLE

Ce volume comprend les parties de volume 4z₁, 4z₂, 4a et 4b.

Il est représenté en couleur vert sur les plans et coupes annexés.

4z : niveau tréfonds

4z₁ :

Délimité par les sommets n° 1 2 10 9 8 7 12 13 5 6 1

Superficie : 1 468 m²,

S'exerçant de la cote moins l'infini, sans limitation de profondeur, dans toute

l'étendue du droit de propriété,

à la cote 208.21 m (-9.70 m en dessous de la dalle générale du rez-de-chaussée des bâtiments C1 et C2).

4z :

Délimité par les sommets n° 7 8 9 10 11 12 7

Superficie : 1 663 m²,

S'exerçant de la cote moins l'infini, sans limitation de profondeur, dans toute l'étendue du droit de propriété,

à la cote 214.91 m (-3.00 m en dessous de la dalle générale du rez-de-chaussée des bâtiments C1 et C2).

4a : niveau 218.00

Délimité par les sommets n° 1 2 10 9 8 7 12 13 5 6 1

Superficie : 1 468 m²,

S'exerçant de la cote 208.21 m (-9.70 m en dessous de la dalle générale du rez-de-chaussée des bâtiments C1 et C2),

à la cote 224.16 m (2.00 m au-dessus de la dalle générale du rez-de-chaussée couvrant les bâtiments C1 et C2).

4b : niveau élévation

Délimité par les sommets n° 1 2 10 11 12 13 5 6 1

Superficie : 3 131 m²,

S'exerçant de la cote 224.16 m (2.00 m au-dessus de la dalle générale du rez-de-chaussée couvrant les bâtiments C1 et C2),

à la cote plus l'infini, sans limitation de hauteur, dans toute l'étendue du droit de propriété.

VOLUME 5 :

ESPACE SOUS BÂTIMENT B

Ce volume comprend la partie de volume 5z

Il est représenté en couleur rose sur les plans et coupes annexés.

5z : niveau tréfonds

Délimité par les sommets n° 13 12 11 3 4 13

Superficie : 1 205 m²,

S'exerçant de la cote moins l'infini, sans limitation de profondeur, dans toute l'étendue du droit de propriété,

à la cote 208.21 m (-9.70 m en dessous de la dalle générale du rez-de-chaussée des bâtiments C1 et C2) ».

4.2 ASSIETTE FONCIERE NUMERO 2

Sur la Commune de GRENOBLE (Isère)

Un tènement,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------



ER	391	Rue des Colibris	0ha 0a 16ca
----	-----	------------------	-------------

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le volume 12 tel que ce volume résulte des documents du cabinet AGATHE, géomètres experts, ci-annexés.

4.3 ASSIETTE FONCIERE NUMERO 3

Sur la Commune de GRENOBLE (Isère)

Un tènement,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ER	390	Rue des Colibris	0ha 0a 11ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

4.4 DESCRIPTION ET CONSISTANCE DES OUVRAGES A EDIFIER

Les ouvrages à édifier, objet du présent contrat, consistent dans un immeuble à usage de bureaux exclusivement, édifié sur rez-de-chaussée de 4 niveaux, d'une surface de plancher de 2.382 m² environ, outre 10 places de stationnement extérieures.

4.4.1 Surface Utile

La définition de la Surface Utile (SU) a été convenue entre les parties, et est la suivante :

« Le terme Surface Utile désigne la surface de chaque pièce indiquée au tableau des surfaces utiles joint aux présentes (ci-après dénommée « Surface Utile prévisionnelle »), mesurée à 1 mètre du sol à partir du nu intérieur des façades et des cloisons enveloppe de chaque pièce, déduction faite des éléments structuraux (poteaux, murs, cloisonnement) et des circulations verticales (gaines techniques). »

Surface Utile Prévisionnelle

Il résulte des plans du dossier de permis de construire que la Surface Utile Prévisionnelle (SUP) est de 2 300,73 m² suivant document intitulé : SURFACES UTILES AVANT CLOISONNEMENT établi par DOMINO ARCHITECTES en date du 4 juillet 2016 et calculées suivant définition énoncée ci-dessus. **Le calcul a été fait dans le cas d'un RDC livré brut et d'étages aménagés mais non cloisonnés.**

Il est ici précisé que la SUP est susceptible de variation, et la SU sera définitivement arrêtée sur la base des plans PRO (Plans de Réalisation des Ouvrages), lesquels ne seront établis qu'après obtention du permis de construire.

La SU définitive sera indiquée aux termes de l'acte qui sera dressé pour constater la réalisation des conditions suspensives, auquel le tableau des SU par étage sera annexé.



Il est ici précisé que le dossier PRO sera adressé au MAITRE DE L'OUVRAGE dès son établissement.

A compter de sa réception, le MAITRE DE L'OUVRAGE aura un délai de 15 jours pour accepter, refuser ou émettre des observations sur le dossier.

A défaut de réponse dans le délai de 15 jours, le MAITRE DE L'OUVRAGE sera réputé avoir accepté ce dossier.

Si le MAITRE DE L'OUVRAGE refuse le dossier de manière abusive, les parties pourront soumettre leur différend à un expert qu'ils auront préalablement nommé.

4.4.2 Immeuble recevant du public

L'immeuble objet du présent CPI est destiné à recevoir du public, selon le classement suivant :

ERP de 2ème groupe de 5ème catégorie

Type « Administrations, banques, bureaux (W) ».

4.4.3 Ouvrages à édifier

Les ouvrages à édifier et à livrer par le **PROMOTEUR** résultent des pièces et plansci-après visés, savoir :

1- Les plans du bâtiment et des locaux par niveau intitulés ETUDE DE CLOISONNEMENT en date du 4 juillet 2016 indice A

2- Le planning marché du 11/07/2016,

3-La notice descriptive sommaire du 05 juillet 2016

4- Les référentiels Pôle emploi :

4-1 le référentiel d'aménagement des agences et plateformes Pôle emploi, en date de novembre 2012

4-2 le référentiel de câblage « Câblage VDI (voix, données, images) des locaux de Pôle Emploi », en date du 7 décembre 2009, version SIF4.3

4-3 le référentiel des locaux techniques de Pôle emploi, en date du 17 juillet 2012, version V2.6

4-4 les préconisations matériaux pour cahier des charges Agences de proximité, thématiques et de services spécialisés, en date du 27 août 2012, V2

4-5 le cahier de préconisation chauffage-ventilation-climatisation (CVC), en date du 16 novembre 2015

4-6 Guide d'accessibilité des agences Pôle emploi de Juin 2015, V01. en date du 7 juillet 2015

5- Le cahier des prescriptions techniques version F en date du 30 juin 2016

Ces documents dûment paraphés et signés seront annexés aux présentes pour valoir pièces contractuelles.

6-0-Les plans de repérage des cloisons vitrées du 1^{er} juillet 2016.

6-1-Guide d'installation du système de libre-service WINCOR NIXDORF PROCONSULT 2050 de avril 2003 (rèf 01750061169 A).

6-2-Guide d'installation abrégé du système de libre-service WINCOR NIXDORF

PROCONSULT 2050 extrait de la documentation PCS 2050 n° 01750061169 A – version avril 2003.

6-3-Le document « Besoin câblages contrôle d'accès »

6-4-La fiche technique « Physical Dimensions Reader T500SW »

6-5-Le document du synoptique de câblage du contrôle d'accès pour porte et ascenseur.

6-6-Le document Plan et élévation de principe d'un meuble de détente et la photo d'illustration qui va avec.

6-7-Les trois types de vitrophanie prévues.

Ces documents dûment paraphés et signés seront annexés aux présentes pour valoir pièces contractuelles.

7-Le dossier PC complet.

Ces documents dûment paraphés et signés seront annexés aux présentes pour valoir pièces contractuelles.

En amont du projet, le promoteur s'engage à fournir au Maître d'ouvrage pour validation les documents relatifs aux étapes suivantes : dossier de consultation des entreprises (DCE).

Le PROMOTEUR fera son affaire personnelle :

- de l'ensemble des travaux et démarches administratives nécessaires au raccordement électrique du compteur dans le local technique de l'agence. La puissance souscrite par le Promoteur auprès ERDF devra être nécessaire et suffisante (tarif Jaune) pour l'activité du site,

A la livraison, le Maître d'Ouvrage fera son affaire de l'abonnement auprès d'un fournisseur d'électricité. :

- de l'ensemble des travaux et démarches administratives nécessaires au raccordement au réseau de France Télécom, ainsi qu'au raccordement au réseau d'eau.

Les documents ci-dessus n° 1, seront transmis au Maître d'Ouvrage sur papier accompagnés d'une version informatique au format DraWinG (DWG).

En amont du projet, le Promoteur s'engage à fournir au Maître d'Ouvrage pour validation les dossiers de consultation des entreprises (DCE).

Le PROMOTEUR fournira :

- l'ensemble des travaux relatifs à l'alarme et centrale intrusion et incendie en conformité avec la réglementation en vigueur pour les ERP 5ème catégorie Type W. La centrale incendie supportant la détection incendie et les asservissements (type ESSER ECS80) et la centrale intrusion supporte les radars filaire et sans fil, tous adressables avec transmetteur multi protocole minimum contact ID (Type Aritech Master II),

- la fourniture et la pose de stores intérieurs type vénitiens sur guides pour l'ensemble des ouvrants de l'agence,

- l'ensemble des travaux d'installation relatif aux systèmes de CVC et VMC,

A ce titre, le maître d'ouvrage transmettra l'effectif (agents Pôle emploi et public) de l'agence par local (zone de libre accès, ateliers...) pour permettre l'aération des locaux



(aspect sanitaire/salubrité, apport d'air neuf), le renouvellement de l'air intérieur et l'apport d'air neuf en adéquation avec l'occupation du local et l'activité qui y est exercée.

En outre, pour des raisons de sécurité, le PROMOTEUR devra avoir réalisé, à la livraison le marquage au sol définitif des places de parkings.

Il est ici rappelé que le PROMOTEUR n'a pas à sa charge la fourniture du « Guichet automatique libre service ».

Etant précisé que :

- l'ensemble des documents visés au 3,4 et 5° sont ci-après désignés sous le terme de « DESCRIPTIF ».

- l'ensemble des documents visés aux 1°° sont ci-après désignés sous le terme de « Caractéristiques Techniques ».

En outre, l'immeuble sera construit dans le respect de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et respectera les performances thermiques de l'enveloppe et de ses composants, telle que prévue par cette réglementation thermique.

En cas de contradiction entre les pièces techniques :

- Les PLANS l'emportent pour la disposition, l'organisation, la distribution, l'aménagement et les cotes,

- Le DESCRIPTIF l'emporte pour le genre et la qualité des prestations, des matériaux et des équipements (techniques et acoustiques notamment) à installer.

En outre, les ouvrages devront comporter tous les éléments, équipements, études ou travaux qui, même s'ils ne sont pas expressément spécifiés dans les documents contractuels visés ci-dessus, sont nécessaires :

- En ce qui concerne le chantier :

- au respect des règles d'hygiène et de sécurité du chantier ;
- à la réalisation d'une clôture si une administration en fait la demande écrite ;
- au nettoyage du chantier au moment de la mise à disposition de l'immeuble et au nettoyage des espaces communs et du site pour la livraison de l'immeuble.

- En ce qui concerne l'immeuble :

- au raccordement aux réseaux,
- au respect des normes et règles telles qu'elles sont applicables en vertu du permis de construire qui sera délivré,
- au respect de tous lois, règlements et normes applicables à l'immeuble au jour du dépôt de la demande de permis de construire compte tenu de sa destination (notamment la réglementation applicable en matière d'accessibilité et de sécurité) ;
- à l'obtention du permis de construire définitif ;
- au parfait achèvement du programme, y compris la réalisation et le suivi d'éventuels dossiers de permis de construire modificatifs ;
- à l'obtention de la conformité.

L'ensemble des documents techniques ou des caractéristiques requises pour le respect

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text "Strictelement te maken Floor" in a stylized font. The signature appears to be "J. Jansen".

des règles qui précèdent sera ci-après désigné : les "Caractéristiques Techniques" des ouvrages.

4.5 SUBSTITUTION DE MATERIAUX, MATERIELS OU FOURNITURES

Il est convenu que le PROMOTEUR pourra remplacer tous matériaux, matériels et fournitures (ci-après les "Matériaux") prévus au descriptif par tout autre de son choix, équivalent en qualité lorsque l'approvisionnement du chantier en ces Matériaux aura été rendu impossible ou très difficile du fait d'un arrêt de fabrication ou de délai de livraison incompatible avec la bonne marche du chantier ou imposé pour des raisons techniques liées à la sécurité ou à la stabilité de l'Immeuble, mais à charge pour le PROMOTEUR de proposer au MAITRE DE L'OUVRAGE (par courrier, fax ou mail) un ou plusieurs Matériaux ; le MAITRE DE L'OUVRAGE devra faire connaître son choix dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la réception de la proposition documentée qui lui en sera faite. A défaut, le silence du MAITRE DE L'OUVRAGE dans ce délai vaudra acceptation de sa part.

En cas de refus du MAITRE DE L'OUVRAGE d'effectuer un choix sur cette première proposition le PROMOTEUR formulera une seconde proposition de matériaux de substitution au MAITRE DE L'OUVRAGE qui disposera d'un nouveau délai de dix (10) jours ouvrés pour faire connaître son choix à compter de la réception de la proposition.

Le MAITRE DE L'OUVRAGE ne pourra refuser son accord que si les Matériaux proposés ne sont pas équivalents en qualité ou s'ils portent atteinte à la sécurité ou aux conditions d'exploitation ; le MAITRE DE L'OUVRAGE devra motiver son désaccord.

En outre, le PROMOTEUR aura la possibilité de proposer au MAITRE DE L'OUVRAGE un changement de Matériaux hors les cas susmentionnés, le MAITRE DE L'OUVRAGE restant libre d'accepter ou non le changement proposé.

5 SERVITUDES - CONTRAINTES

5.1 SERVITUDES

Le MAITRE DE L'OUVRAGE déclare que :

- les volumes objet du CPI sont grevés des servitudes mentionnées dans la promesse de vente, dont le PROMOTEUR déclare avoir d'ores et déjà reçu une copie, et dans celles issues des diverses divisions en volumes.

Le PROMOTEUR déclare de son côté avoir parfaite connaissance de l'existence de ces servitudes.


5.2 CONTRAINTES

Le MAITRE DE L'OUVRAGE déclare que :

- le terrain est situé dans la ZAC VIGNY MUSSET, et qu'à ce titre, il s'engagera à respecter, aux termes de son acte d'acquisition, le cahier des charges de cession de terrain ci-annexé ;

- qu'il a respecté ces charges et contraintes pour l'élaboration du dossier de permis de construire.

Le PROMOTEUR déclare de son côté avoir parfaite connaissance de l'existence des



documents sus visés, et faire son affaire de leur respect dans le cadre de la réalisation des travaux de construction.

6 MONTANT DES TRAVAUX - "P R I X"

6.1 PRIX

Les travaux ci-dessus décrits, à la charge du **PROMOTEUR**, seront réalisés moyennant un prix T.T.C. de **CINQ MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS**,

Ci**5.768.400Euros**

Soit :

- Un prix H.T de4.807.000 Euros

- Une T.V.A, au taux de 20,0 % de961.400 Euros

Ce prix est définitif, sous réserve de l'application de la clause de tolérance des surfaces ci-après prévue, qui pourra jouer sur la base de la Surface Utile Définitive.

Etant précisé qu'il est convenu entre les parties que toute variation de surface entre les plans permis et les plans PRO ne donneront lieu à aucune variation du prix du présent CPI, tant à la hausse qu'à la baisse.

Toute variation du taux de T.V.A. sera supportée par le **MAITRE DE L'OUVRAGE**, ou lui bénéficiera.

Ce prix est global et forfaitaire, et comprend :

- * les frais engagés pour le dépôt du dossier de permis de construire,
- * le coût de construction de l'immeuble, VRD dans la limite de l'emprise foncière objet du CPI, aménagements extérieurs et branchements, conformément au dossier de permis de construire,
- * l'ensemble des taxes et frais dus aux concessionnaires (EDF/GDF, eau, France Télécom),
- * les honoraires d'ingénierie et de l'ensemble de la maîtrise d'œuvre : architecte, bureau de contrôle, BET, fluides et structures, mission SPS, géomètre, bureau d'études environnementales,
- * les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- * le coût du coordonnateur sécurité,
- * les assurances Dommages Ouvrages, Tous Risques Chantier, responsabilité civile professionnelle,
- * le montant des imprévus éventuels,
- * la rémunération du **PROMOTEUR**,
- * les frais de garde du chantier ainsi que les frais des travaux paysagers,
- * le suivi de l'exécution par la ou les entreprises de la garantie de parfait achèvement jusqu'à la fin de la mission du **PROMOTEUR**,
- * le coût des travaux de levée des réserves et des travaux éventuellement requis pour l'obtention de la conformité administrative,
- * le coût de la garantie de bonne fin

A l'exception toutefois des frais suivants restant à la charge du **MAITRE**



D'OUVRAGE :

- les taxes de raccordement à l'égout ainsi que les taxes et redevances d'urbanisme liées au permis de construire du **MAITRE DE L'OUVRAGE**,
- les frais de géomètre relatifs à l'assiette foncière, en ce compris les frais de géomètre pour le contrôle des surfaces utiles et des surfaces des emplacements de stationnement à la livraison, dans la mesure où ce mesurage serait demandé par le Maître de l'Ouvrage ;
- les frais de constitution d'hypothèque éventuels, ainsi que tous les frais liés au financement du **MAITRE DE L'OUVRAGE**,
- les frais liés à la fourniture de la garantie de paiement,
- les tickets d'accès aux tarifs EDF et/ou fournisseurs d'énergie, étant précisé que le choix du fournisseur sera effectué par le MAITRE D'OUVRAGE,
- le coût des modifications ou adaptations éventuelles demandées par le **MAITRE DE L'OUVRAGE**,
- le coût des abonnements et des éventuelles avances sur consommation,

6.2 MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

6.2.1 Principe

Les parties conviennent des modalités de paiement suivantes :

- Une somme de TROIS MILLIONS QUATRE CENT SIX MILLE EUROS HORS TAXE (3.406.000 € HT), majorée de la TVA, sera réglée directement par le Maître d'Ouvrage aux entreprises intervenant sur le chantier, ainsi qu'il est expliqué ci-après.
- Le solde du prix du CPI sera payé directement au Promoteur suivant l'échéancier ci-après.

Cette modalité de paiement a été demandée par le Maître d'Ouvrage pour assurer le paiement des entreprises.

Il en résulte ce qui suit :

- Si les factures des entreprises, à la livraison des Biens, n'ont pas atteint le total de 3.406.000 euro HT, la différence sera versée par le Maître d'Ouvrage au Promoteur au jour de la livraison, à charge pour ce dernier d'assurer les derniers paiements aux entreprises. A ce stade, il n'y aura en effet plus de risque d'interruption des travaux et donc d'inachèvement des Biens. Il n'y aura plus lieu pour le Maître d'Ouvrage de conserver cette garantie.
- Si les factures des entreprises dépassaient la somme de 3.406.000 euro HT avant la livraison, le Maître de l'Ouvrage pourra exiger de continuer à payer directement les entreprises, jusqu'à la livraison, par imputation sur les sommes dues au Promoteur. Dans ce cas, les parties régulariseront un avenant au présent CPI pour valider ces nouveaux paiements directs aux entreprises et les nouveaux montants dus au Promoteur.

6.2.2 Echéancier des paiement à AMG PARTICIPATIONS

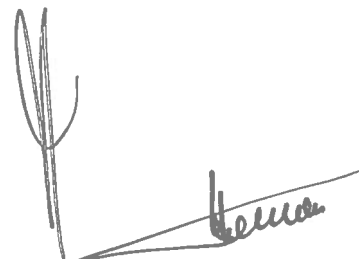
Les sommes dues au Promoteur, d'un montant de UN MILLION QUATRE CENT UN MILLE EUROS HORS TAXE (1.401.000 € HT), seront versés selon l'échéancier suivant :



ECHEANCIER DE PAIEMENT AMG			
1	A la signature de l'avenant du CPI	20,0%	280 200,00
2	Octobre 2016	5,0%	70 050,00
3	Novembre 2016	5,0%	70 050,00
4	Décembre 2016	5,0%	70 050,00
5	Janvier 2017	5,0%	70 050,00
6	Février 2017	5,0%	70 050,00
7	Mars 2017	5,0%	70 050,00
8	Avril 2017	5,0%	70 050,00
9	Mai 2017	5,0%	70 050,00
10	Juin 2017	5,0%	70 050,00
11	Juillet 2017	5,0%	70 050,00
12	Août 2017	5,0%	70 050,00
13	Septembre 2017	5,0%	70 050,00
14	Octobre 2017	5,0%	70 050,00
15	Novembre 2017	5,0%	70 050,00
16	Décembre 2017	5,0%	70 050,00
17	Levée des réserves	2,5%	35 025,00
18	Fourniture des divers documents dus à la livraison et dans les 4 mois suivants	1,5%	21 015,00
19	DAACT + Conformité	1,0%	14 010,00
	Total	100,0%	1 401 000,00

Il est précisé que :

- Les sommes visées ci-dessus s'entendent HORS TAXES et seront majorées de la TVA,
- Les sommes réputées payables au titre d'un mois seront payables en fin du mois correspondant, au plus tard quinze jours calendaires après la réception de l'appel de fonds et au plus tôt au dernier jour du mois correspondant.
Sur la somme due à l'échéance « signature de l'avenant au CPI », un montant de CINQUANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (58.480 €) a d'ores et déjà été réglé à la société AREMO, société du même Groupe que le Promoteur (en ce compris les sommes versées dans les 48 heures des présentes). Le Promoteur fera son affaire de récupérer cette somme auprès de la société AREMO, cette somme étant réputée payée au Promoteur.
- L'échéancier figurant ci-dessus est prévu pour une réitération du présent CPI dans le courant du mois d'octobre 2016. En cas décalage de signature au mois de novembre 2016, les échéances seront décalées d'un mois (l'échéance 5 étant ainsi par exemple exigible au 28 février 2017), et ainsi de suite en cas de décalage supplémentaire.
- L'échéance numéro 1 due à la signature de l'avenant au CPI à AMG PARTICIPATION sera effectuée de la manière suivante :
 - A concurrence de 35.000 euro HT (soit 42.000 € TTC) à la comptabilité de Me ALCAIX, notaire à LYON, en paiement des honoraires dus par AMG PARTICIPATIONS au titre du présent CPI,



- A concurrence du solde directement au Promoteur.
- Les échéances numéros 2, 3 et 4 seront versées par le Maître d'Ouvrage intégralement à la comptabilité de Me ALCAIX, ce que le Promoteur accepte expressément.

6.2.3 Au titre des factures des entreprises intervenant sur le chantier

Afin de sécuriser les paiements aux entreprises, le Maître d'Ouvrage a demandé au Promoteur à pouvoir payer directement les factures des entreprises.

Ainsi, il est convenu que les paiements des entreprises interviendront directement par le Maître d'Ouvrage aux entreprises intervenant sur le chantier, sur simple indication de paiement formulée par le Promoteur (Mention « Bon à payer » sur la facture de l'entreprise concernée).

Les paiements devront être effectués par le Maître d'Ouvrage dans le délai prévu aux différents contrats passés avec les entreprises concernées. A cet effet, le Promoteur adressera au Maître d'Ouvrage les extraits des contrats figurant les conditions de paiement.

A défaut de respect des conditions de paiement, et notamment des délais, le Maître d'Ouvrage sera tenu des éventuelles pénalités.

En cas de retard de paiement, le Promoteur aura toujours la possibilité d'effectuer lui-même le paiement aux entreprises concernées. Dans ce cas, le Maître d'ouvrage devra le rembourser dans les QUINZE JOURS OUVRES de la présentation de la facture acquittée.

6.2.4 Dispositions diverses

Il est rappelé qu'aucune prise de possession du **MAITRE DE L'OUVRAGE** ou de ses locataires ne pourra intervenir tant que l'intégralité des échéances dues à l'achèvement du bâtiment n'aura pas été acquittée, en principal et intérêts.

L'échéance relative à la levée des réserves devra être payée dans les quinze (15) JOURS OUVRES de la levée de toutes les réserves (amiable ou par expertise).

6.3 LIEU DE PAIEMENT

A l'exception de ce qui est dit ci-dessus, tous les paiements auront lieu sur le compte ouvert par le **PROMOTEUR**. Le **PROMOTEUR** remettra au **MAITRE DE L'OUVRAGE** les coordonnées du compte sur lequel devront être effectués les versements à compter de la levée des conditions suspensives.

Tout paiement fait en un autre lieu sera réputé non opposable au **PROMOTEUR**.

6.4 INTERETS DE RETARD

Jusqu'à leur date d'exigibilité les paiements ne seront productifs d'aucun intérêt.

Au-delà de son exigibilité, telles que les diverses exigibilités sont ci-dessus déterminées, en cas de non paiement pour quelque cause que ce soit, chaque échéance sera de plein droit et automatiquement, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de retard de un (1) pour cent par mois de retard sans que cet intérêt de retard nuise à



l'exigibilité de l'échéance considérée. Cet intérêt de retard sera calculé *prorata temporis*.

En outre, tout retard de paiement, aux entreprises ou au Promoteur, non justifié, entraînera un décalage d'autant du délai de livraison.

6.5 GARANTIE DE BONNE FIN - GARANTIE BANCAIRE DES PAIEMENTS

6.5.1 Garantie de bonne fin

Le Maître de l'Ouvrage a demandé expressément au Promoteur de lui délivrer une garantie de bonne fin.

Ainsi, le **PROMOTEUR** remettra au **MAITRE DE L'OUVRAGE**, le jour de la signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, l'ORIGINAL d'une garantie de bonne fin délivrée par un établissement bancaire ou financier ou par une compagnie d'assurances agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel.

6.5.2 Garantie de paiement

* En garantie du paiement de la partie du prix payable à terme, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** remettra au **PROMOTEUR**, le jour de la signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, l'original d'un cautionnement bancaire solidaire (avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division) délivrée par un établissement bancaire ou financier ou par une compagnie d'assurances agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel garantissant la totalité des sommes dues par le **MAITRE DE L'OUVRAGE** au **PROMOTEUR** et d'une durée correspondant à celle de la dernière échéance majorée de deux (2) mois.

6.5.3 Cession de l'immeuble

Jusqu'au dernier paiement, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** pourra céder l'immeuble objet des présentes ou le contrat de promotion objet des présentes mais demeurera garant solidaire du cessionnaire, notamment pour le paiement du prix des présentes. Dans un tel cas et préalablement à toute cession, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** devra, par acte, s'engager envers le **PROMOTEUR**, solidairement avec le cessionnaire au paiement de toutes les échéances de prix conformément aux présentes, et justifier soit de la mise en place par le cessionnaire au profit du **PROMOTEUR** d'un cautionnement bancaire solidaire par une banque de réputation équivalente et dans des termes identiques à la caution ci-dessus visée, soit du dépôt sur un compte séquestre notarié en l'Etude de Me BARLET de l'intégralité du montant de la vente restant à percevoir. Une convention de séquestre sera alors signée entre les parties en vue d'assurer le paiement du prix du présent contrat à chaque échéance.

6.6 DEPASSEMENT DU PRIX CONVENU

Le **PROMOTEUR** reste seul responsable de tout dépassement du prix convenu dans le cadre de la réalisation de l'opération, telle que définie par les présentes, dépassement dont il devrait faire son affaire.

Cette obligation du **PROMOTEUR** s'entend du montant global du prix et non de chacun des éléments le composant. En conséquence, le **PROMOTEUR** ne sera tenu des dépassements de prix qu'après compensations éventuelles des plus ou moins des divers éléments dudit prix.



6.7 PAIEMENT DES ENTREPRISES

Le **PROMOTEUR** s'engage à payer l'ensemble des entreprises et intervenants avec lesquels il aura traité au nom du **MAITRE DE L'OUVRAGE**, de manière à ce que ce dernier ne puisse être inquiété à ce sujet, sous déduction néanmoins des sommes que le Maître d'Ouvrage aurait réglé directement aux entreprises ainsi qu'il est expliqué ci-avant.

6.8 CARACTERE FORFAITAIRE DU PRIX

Les parties entendent expressément conférer au prix ci-dessus un caractère global et forfaitaire, tant à la hausse (comme indiqué ci-dessus en cas de dépassement de prix) qu'à la baisse.

Cette dernière condition est essentielle pour le **PROMOTEUR** et résulte du caractère forfaitaire et global du prix voulu par les parties.

Le tout sous réserve des cas de variation de prix ci-dessus prévus.

7 CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat de promotion immobilière est conclu sous les conditions suspensives suivantes, dont la réalisation entraînera, de plein droit et sans formalité, la prise d'effet du présent contrat.

Bénéfice des conditions suspensives :

La condition suspensive n° 1 bénéficie aux deux parties qui pourront s'en prévaloir, ou décider d'y renoncer.

La condition suspensive n° 2 bénéficie aux deux parties qui pourront s'en prévaloir, ou décider d'y renoncer.

La condition suspensive n° 3 bénéficie aux deux parties qui pourront s'en prévaloir, ou décider d'y renoncer.

Les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai des présentes.

7.1 ACQUISITION FONCIERE

Il est rappelé que le Maître d'ouvrage a signé concomitamment aux présentes une promesse de vente avec la société SCCV AXE SUD portant sur les volumes QUATRE, CINQ et DOUZE objets du présent CPI.

Le présent contrat est consenti sous la condition suspensive de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives figurant dans la promesse de vente visée ci-dessus, et sous la condition que rien ne s'oppose à sa réitération.

7.2 PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF

Il est rappelé que la promesse de vente est consentie sous la condition suspensive d'obtention par le Maître de l'Ouvrage d'un permis de construire définitif autorisant l'opération objet du présent CPI.

Il est rappelé que le Promoteur a d'ores et déjà obtenu son permis de construire suivant arrêté en date du 21 juin 2016.

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page. To its left, there is a faint, circular official stamp, partially obscured by the signature and other markings.

Le Promoteur déclare avoir fait affiché le permis de construire sur le terrain depuis la date du 30 juin 2016.

Les présentes sont consenties sous la condition suspensive du caractère définitif du permis de construire, ce qui implique l'absence de tout recours, gracieux ou contentieux, comme l'absence de décision de retrait administratif et de tout déféré préfectoral introduit et notifié dans les délais légaux.

7.3 GARANTIE DE BONNE FIN

Il est expressément prévu qu'une garantie de bonne fin devra être produite au plus tard au jour de la signature de l'avenant réalisant les présentes. A défaut, la présente promesse de contrat de promotion immobilière deviendra caduque sans indemnité de part ni d'autre. De convention également expresse, le maître d'ouvrage aura la faculté si bon lui semble de se porter acquéreur des biens et droits immobiliers objet de la promesse synallagmatique de vente à son profit dont il est fait état au paragraphe 2.1.5 qui précède.

8 CONVENTION SUR LES FRAIS D'ETUDES EN CAS DE NON- REALISATION DE L'UNE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Il est rappelé que le MAITRE DE L'OUVRAGE a versé à ce jour aux diverses entreprises de l'opération et au PROMOTEUR (via la société AREMO) une somme de CENT SEPT MILLE QUATRE CENT DIX EUROS (107.410 €) HORS TAXE, dont :

- Une somme de 85.730 € au titre des paiements effectués directement auprès des entreprises conformément à l'article 6.2. MODALITES DE PAIEMENT ci-dessus. La liste de ces paiements figure sur la liste ci-annexée ;
- Une somme de 21.680 € au titre des sommes dues directement au Promoteur, mais versées à la société AREMO ainsi qu'il est mentionné à l'article *Echéancier des paiements à AMG PARTICIPATIONS* ci-dessus.

En outre, il est précisé que le Maître de l'Ouvrage versera dans les 48 heures des présentes à la société AREMO une somme de TRENTE-SIX MILLE HUIT CENTS EUROS (36.800 €) HORS TAXE conformément à la Note d'honoraires N° 2016-07 en date du 26 juillet 2016 remise au Maître de l'Ouvrage préalablement aux présentes et approuvée par ce dernier.

De sorte que l'ensemble des paiements effectués par le Maître de l'Ouvrage s'élèvera à la somme de CENT QUARANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT DIX EUROS HORS TAXE (144.210 € HT).

Cette somme, versée à titre de frais d'études, est versée définitivement au PROMOTEUR et aux entreprises, que les conditions suspensives soient ou pas réalisées. Ainsi, dans tous les cas de non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, cette somme demeurera acquise au PROMOTEUR et aux entreprises au titre des frais d'études engagées compte tenu de la signature du présent CPI sous conditions suspensives.

9 CONSTATATION DE LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES – AVENANT AU CPI

Le présent contrat de promotion immobilière étant soumis à la réalisation des conditions suspensives ci-dessus visées, il entrera en vigueur, de plein droit et sans formalité,



au jour de la réalisation de ces conditions suspensives, lesquelles devront être réalisées au plus tard au **30 décembre 2016**.

A défaut de réalisation des conditions suspensives au plus tard à cette date, le présent CPI sera caduc de plein droit.

La réalisation de ces conditions suspensives sera constatée aux termes d'un acte ayant pour objet savoir :

- de constater la réalisation des conditions suspensives sus visées,
- de constater la SU définitive, et d'en tirer les conséquences quant à la clause de tolérances des surfaces, ces surfaces devant alors servir de surface de référence au titre des tolérances
- de constater la remise de la garantie de bonne fin par le Promoteur.

Cet acte constatera également le paiement par le MAITRE DE L'OUVRAGE de l'échéance de prix due au Promoteur au jour de la prise d'effet du CPI, qui sera ainsi quittancé audit acte, et la remise de la garantie de paiement.

Etant ici précisé que l'établissement de cet acte n'est pas une condition de la prise d'effet du présent contrat de promotion immobilière, et le défaut d'établissement de cet acte ne saurait faire obstacle à la prise d'effet du contrat ; en revanche, l'établissement de cet acte conditionne le délai de livraison

10 CONDITIONS GENERALES

10.1 POUVOIRS DU PROMOTEUR

10.1.1 Délégation au promoteur des pouvoirs du maître de l'ouvrage - obligation de construire

Pour lui permettre d'assurer son obligation de construction, le **PROMOTEUR** aura la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence, le **PROMOTEUR** sera seul qualifié pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux aux différentes entreprises intervenant sur le chantier, dont il assurera seul la coordination. Plus généralement, le **PROMOTEUR** assurera seul la responsabilité du suivi et du déroulement du chantier, soit vis-à-vis des entreprises, soit vis-à-vis de tous tiers, notamment en ce qui concerne la réglementation, l'hygiène et la sécurité.

Ainsi, sous sa responsabilité et pour le prix convenu, le **PROMOTEUR** fera réaliser les ouvrages contractuellement prévus.

a. A cette fin, il aura seul qualité pour, dans les conditions prévues aux caractéristiques techniques des ouvrages définissant ce dernier :

- donner toutes instructions utiles à l'architecte et à tous préposés ;
- passer tous marchés avec tous entrepreneurs de son choix pour la réalisation des ouvrages ;
- liquider les marchés après exécution de ceux-ci ;
- prononcer la réception des ouvrages avec les entreprises ;



- Signer toutes pièces, effectuer toutes démarches et passer tous actes nécessaires pour assurer au **MAITRE D'OUVRAGE** l'utilisation des ouvrages édifiés conforme à leur destination, en ce compris tout ce qui est nécessaire à leur desserte et à leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;

b. Le **PROMOTEUR**, étant par ailleurs responsable de la bonne exécution des autorisations administratives, se charge aussi de :

- de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) ;
- de la déclaration d'achèvement des travaux (DAT),
- des démarches pour l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public consistant dans l'obtention des avis favorables des commissions ou sous-commissions de sécurité et d'accessibilité et l'obtention de l'arrêté municipal définitif autorisant l'ouverture au public ;
- des démarches pour l'obtention de la conformité administrative et des agréments de sécurité ;
- de la préparation des éléments permettant l'établissement des imprimés administratifs.

Etant précisé que toute dépense qui viendrait à être engagée dans le cadre des dispositions (a) et (b) ci-dessus n'est pas susceptible de venir augmenter le prix convenu ci-après, sauf pour tout ce qui résulterait d'éventuelles modifications ou adaptations demandées par le **MAITRE DE L'OUVRAGE** et acceptées par le **PROMOTEUR**.

Le **PROMOTEUR** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux caractéristiques techniques qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit du **MAITRE D'OUVRAGE**.

De son côté, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **PROMOTEUR** et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Il est précisé que le **DESCRIPTIF** sus visé pourra faire l'objet de modifications :

- soit convenues d'un commun accord entre les Parties,
- soit rendues nécessaires pour des raisons purement techniques liées à la sécurité de l'immeuble ou à sa stabilité et après accord du **MAITRE DE L'OUVRAGE**. Le **MAITRE DE L'OUVRAGE** sera tenu dans les dix (10) jours calendaires de la réception de la proposition de modification faite par le **PROMOTEUR** de l'accepter ou de la refuser valablement. A défaut de réponse du **MAITRE DE L'OUVRAGE** dans ce délai, la demande sera réputée acceptée par le **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

- soit imposées par des réglementations intervenues postérieurement au dépôt des dossiers de demandes d'autorisations administratives et qui seraient obligatoires pour des demandes en cours ou pour des constructions en cours

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE** sera régulièrement informé et consulté sur l'ensemble de ces modifications dans le cadre des Comités de Suivi visés ci-après.

Etant précisé que pour ce qui concerne la substitution de Matériaux, il est renvoyé à ce qui est dit ci-dessus, sous le titre « **DESIGNATION DES OUVRAGES INCOMBANT AU PROMOTEUR** ».

Le **PROMOTEUR** sera garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du **MAITRE DE L'OUVRAGE** et de leur



qualification professionnelle.

Le **PROMOTEUR** devra s'assurer préalablement à la signature de tout marché ou contrat :

- de la qualification professionnelle et de la compétence technique de toutes entreprises ou intervenants, y compris les sous-traitants agréés pour les tâches qui leur sont confiées,
- que chaque entreprise ou intervenant est titulaire d'une police Responsabilité Civile de droit commun, valable à la date de déclaration d'ouverture de chantier et couvrant les dommages de toute nature causés aux tiers pour des montants suffisants.

Le **PROMOTEUR** devra, sous sa responsabilité exclusive, veiller au respect des dispositions de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, relative à la sous-traitance, au respect de la législation et de la réglementation de droit du travail et plus précisément de la loi du 11 Mars 1997 relative au travail dissimulé ; de manière à ce que le **MAITRE DE L'OUVRAGE** ne puisse aucunement être recherché ni inquiété à ce sujet.

Le **PROMOTEUR** sera garant vis-à-vis du **MAITRE DE L'OUVRAGE** du respect des dispositions de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 et des décrets d'application relatifs à l'hygiène et à la sécurité sur les chantiers du bâtiment, ou encore de tous textes concernant cette obligation et décharge le **MAITRE DE L'OUVRAGE** de toute obligation à cet égard.

Le **PROMOTEUR** devra, plus généralement, s'assurer que les travaux exécutés ou les prestations accomplies sont intégralement conformes aux normes et règles telles qu'elles sont applicables en vertu du permis de construire qui sera délivré, et aux plans et descriptif ci-dessus annexés, et pouvant viser les ouvrages ou constructions relatifs au programme, en ce compris les règlements municipaux d'urbanisme, les textes relatifs à l'hygiène, à la sécurité des personnes et des biens, etc...

A cet égard, le **PROMOTEUR** déclare notamment que, dans le cadre de la réalisation des travaux, aucun matériau susceptible de contenir de l'amiante ou du plomb ne sera employé.

Le **PROMOTEUR** devra collecter, en vue de l'exploitation de l'immeuble, les notices de fonctionnement des ouvrages, des installations ou équipements et de la dernière version révisée des plans d'exécution et généralement, tous les cahiers des charges détaillés relatifs aux installations et matériels techniques, pour qu'un futur gestionnaire de l'immeuble puisse avoir une bonne compréhension de son fonctionnement et de ses caractéristiques.

Le **PROMOTEUR** remettra en outre au **MAITRE de L'OUVRAGE** tous les plans de récolement de travaux ainsi que tous les schémas de montage et de fonctionnement, manuels ou notices exhaustifs pour la conduite et l'entretien des équipements prévus aux caractéristiques techniques visées ci-dessus.

10.2 POUVOIRS DE PASSER LES CONVENTIONS NECESSAIRES A LA REALISATION DES TRAVAUX

a) Le **MAITRE DE L'OUVRAGE** confère au **PROMOTEUR**, d'une manière générale, le pouvoir de passer, aux frais du **PROMOTEUR**, mais après accord écrit du



MAITRE DE L'OUVRAGE qui ne pourra s'y opposer sans motif valable, tous actes ou dispositions qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- Pour satisfaire à toutes autres obligations imposées par le permis de construire,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics, et notamment toute convention de servitude avec EDF.

b) Le **PROMOTEUR** sera responsable du suivi des actions gracieuses ou contentieuses (mais seulement en tant qu'elles sont directement liées à l'acte de construire incombant au **PROMOTEUR** et qu'elles auraient leur origine dans un fait antérieur à la livraison) relatives à la réalisation des ouvrages, notamment des référés préventifs (voisins, voiries et concessionnaires), le suivi des actions éventuellement engagées par les voisins du fait des troubles occasionnés par les travaux. Il tiendra informé le **MAITRE DE L'OUVRAGE** de ces actions et de leur suivi. Il s'engage à prendre en charge les frais, indemnités et accessoires de toute nature qui pourraient être mis à sa charge et/ou à la charge du **MAITRE DE L'OUVRAGE** du fait de ces actions.

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE** et le **PROMOTEUR** se concerteront pour le choix des Conseils éventuellement nécessaires dans le cadre de ces actions, étant précisé que le **PROMOTEUR** sera libre du choix final de ses conseils, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** ne pouvant s'y opposer sans motif valable.

c) Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au **PROMOTEUR** dans l'intérêt du **MAITRE DE L'OUVRAGE** en contrepartie des engagements contractés envers lui par le **PROMOTEUR**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront lors de l'obtention de la conformité administrative.

d) Le **PROMOTEUR** devra rendre compte au **MAITRE DE L'OUVRAGE** conformément à l'article 1993 du Code Civil.

10.3 COMITE DE SUIVI DE CHANTIER

Il sera constitué un comité de suivi de chantier composé d'un ou plusieurs représentants du **PROMOTEUR** et d'un ou plusieurs représentants du **MAITRE DE L'OUVRAGE** dont le but est l'information permanente du **MAITRE DE L'OUVRAGE** sur l'avancement du chantier et l'étude de toutes modifications qui pourraient intervenir à la demande du **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

Le Comité de Suiyi aura notamment pour mission de :

(i) Permettre au Maître d'Ouvrage de donner son avis sur le choix des entreprises après l'appel d'offres, sans que ce cet avis ne s'impose au Promoteur, sauf un droit de veto du maître d'Ouvrage qui devra être expressément justifié pour des raisons objectives, notamment liées à la solvabilité ou santé financière de l'entreprise concernée.

Le Promoteur transmettra pour information au Maître d'Ouvrage les projets de marchés de travaux avant signature.

- (ii) choisir les matériaux non précisés par le descriptif annexé,
- (iii) choisir à partir des échantillons proposés par le **PROMOTEUR**,
- (iv) statuer sur les modifications demandées par le **MAITRE DE L'OUVRAGE**,



(v) statuer sur les substitutions de matériaux, matériels ou fournitures proposés par le **PROMOTEUR**,

Le Comité de suivi, à chaque réunion, procédera à la visite du chantier. Pendant toute la durée du chantier, le Promoteur communiquera au **MAITRE DE L'OUVRAGE** toute information utile, notamment sur :

- la réalisation des travaux, leur stade d'avancement, leur conformité aux documents contractuels, les éventuels changements de Matériaux ;
- l'existence de causes de prorogation du délai de livraison ;
- la situation administrative du chantier (toutes déclarations, notamment incidents sur le chantier, etc.) ;
- le suivi des recours éventuels à l'encontre des autorisations administratives ainsi que l'existence et le suivi de toute éventuelle injonction administrative ou judiciaire ;
- les litiges éventuels avec les voisins, les entreprises ou tous tiers ;
- le suivi de l'étude de la demande de Travaux Modificatifs et de ses conséquences, notamment sur le Prix et le Délai de Livraison.

Ce comité se réunira sur le chantier une fois par mois, ou plus fréquemment à la demande du **MAITRE DE L'OUVRAGE** ou du **PROMOTEUR**, notamment dans le cas où l'avancement du chantier le nécessiterait.

Le **PROMOTEUR** autorise expressément le maître d'ouvrage à se joindre à lui le futur locataire de l'immeuble ou ses conseillers techniques.

En outre, ce comité pourra être convoqué en cas d'urgence par une des parties ; dans ce cas, la partie intéressée convoquera l'autre par tout moyen, sous réserve d'un préavis de deux (2) jours ouvrés.

Les réunions du Comité de Suivi seront distinctes des réunions de chantier avec les entreprises.

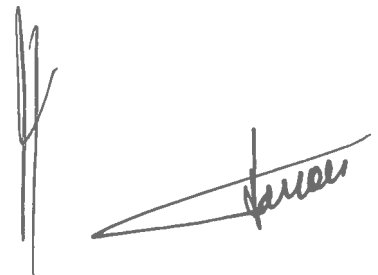
Le **MAITRE DE L'OUVRAGE** s'engage au minimum à assister aux Comités de Suivi qui se tiendront lors de l'achèvement des fondations, lors de l'achèvement de la première dalle, lors de l'achèvement de la dernière dalle, lors de la mise hors d'eau et lors de la mise hors d'air et aux quatre séances qui se tiendront avant la date prévue pour la livraison de l'Immeuble.

Pour les lots techniques, dont l'accessibilité deviendrait relative avant la fin des travaux, il sera proposé des visites avant la fermeture des gaines techniques coffrages, faux planchers et faux plafonds.

Le **PROMOTEUR** établira un compte-rendu de chaque réunion du Comité de Suivi qui sera adressé au **MAITRE D'OUVRAGE** dans les huit (8) jours calendaires de sa tenue, et en tout état de cause deux (2) jours calendaires avant la prochaine réunion du Comité de Suivi.

Enfin, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** accompagné des conseils et homme de l'art de son choix, pourra chaque fois qu'il le jugera utile, visiter le chantier accompagné du **PROMOTEUR** ou de ses représentants qui devra avoir été informé 48 heures en avance.

Lors de ces visites, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** pourra se faire accompagner par

The block contains two handwritten marks. On the left, there is a vertical signature consisting of a long, thin vertical line with a small loop at the top. On the right, there is a more complex signature with a horizontal line and a diagonal stroke, possibly reading 'J. J. J.' or similar.

le (ou les) futur(s) locataire(s) du bien.

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE** et le **PROMOTEUR** se communiqueront mutuellement la liste de la ou des personne(s) habilitée(s) à les représenter au sein du Comité de Suivi. Le Comité de Suivi pourra agir valablement dès lors qu'y seront présents au moins un représentant du **PROMOTEUR**, du **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

Aucune des facultés données au **MAITRE DE L'OUVRAGE** aux alinéas précédents ci-dessus, n'aura pour effet de réduire ou d'exonérer le **PROMOTEUR** de sa responsabilité de Maître d'ouvrage. Le **MAITRE DE L'OUVRAGE** s'interdit en tout état de cause toute intervention de quelque nature à l'égard des entreprises et techniciens.

Le Comité de Suivi n'est nullement habilité à émettre quelque avis que ce soit auprès du maître d'œuvre, des entreprises ou de tout participant à l'acte de construire.

Les visites de chantier par le **MAITRE DE L'OUVRAGE** et le futur exploitant lors des Comités de Suivi de chantier ne diminueront en rien l'étendue des missions et des responsabilités des locateurs d'ouvrage, ni ne dispenseront le **PROMOTEUR** du respect de ses engagements au titre des présentes.

En particulier, les visites et observations écrites du **MAITRE DE L'OUVRAGE** et le futur exploitant ne couvriront pas la vérification des techniques mises en œuvre, leur aptitude à donner les résultats demandés, le contrôle des notes de calcul, ni plus généralement la conformité des constructions aux réglementations applicables.

Le Comité de Suivi n'assume aucun rôle dans la réalisation et le suivi du chantier, les prérogatives du maître d'ouvrage relevant en totalité du **PROMOTEUR**, le Comité de Suivi ne pouvant notamment pas interférer dans les relations du **PROMOTEUR** avec les différents intervenants à l'opération de construire et s'immiscer dans les prérogatives du maître d'ouvrage. Quant au **MAITRE DE L'OUVRAGE** et au futur exploitant, bien que participants à ce Comité de Suivi, ils ne sauraient assumer une quelconque responsabilité dans la réalisation de l'immeuble.

10.4 GARDE DU CHANTIER

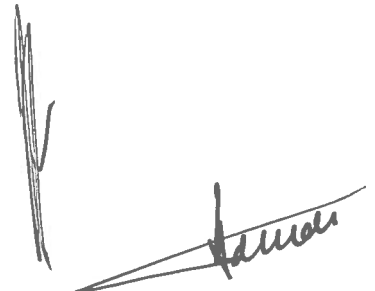
Le **PROMOTEUR** assurera la garde du chantier et devra en conséquence prendre toutes mesures appropriées notamment pour éviter toute occupation illicite.

En outre, le **PROMOTEUR** assumera les conséquences des troubles et nuisances consécutifs aux travaux exécutés sur le chantier.

Il fera son affaire personnelle des dommages matériels et immatériels consécutifs à la mise en œuvre des ouvrages et au mode opératoire d'intervention tant du matériel que des matériaux utilisés.

Le **MAITRE DE L'OUVRAGE** ne pourra être recherché pour défaut de surveillance de chantier, le **PROMOTEUR** acceptant par avance tout appel de garantie sur ce sujet qui pourrait être exercé par le **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

En conséquence, le **PROMOTEUR** prendra à sa charge exclusive toutes conséquences préjudiciables tant vis-à-vis du **MAITRE DE L'OUVRAGE** que de tous tiers y compris celles résultant d'un sinistre dont la cause ne serait pas imputable au **PROMOTEUR** mais qui serait inhérente à l'acte de construire et/ou de démolir de telle façon que le **MAITRE DE L'OUVRAGE** ne soit aucunement inquiété ni recherché.



Le **PROMOTEUR** prendra à cet effet toutes garanties et assurances nécessaires

De son côté, le **PROMOTEUR** se réserve d'ores et déjà tous recours à l'encontre des intervenants à la réalisation du programme qui seront garants à son égard des obligations rappelées ci-dessus.

10.5 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **PROMOTEUR** fera exécuter les travaux en vue de porter à leur état d'achèvement les ouvrages dont s'agit conformément à leurs Caractéristiques Techniques ci-dessus définies, avec les tolérances prévues par les présentes.

L'obligation d'achever comporte pour le **PROMOTEUR** celle d'établir, lors de l'achèvement, la déclaration d'achèvement des travaux prescrite par l'article R.460-I du Code de l'Urbanisme, revêtue de la déclaration de conformité du maître d'œuvre d'exécution.

10.5.1 Définition de l'achèvement

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article R.261-I du Code de la Construction et de l'Habitation, les ouvrages seront considérés comme achevés, lorsque :

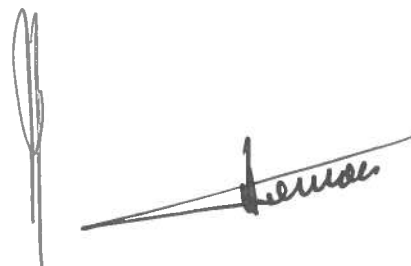
1- Ils auront été exécutés conformément aux Caractéristiques Techniques et aux plans DCE, au permis de construire qui sera délivré, aux normes et DTU en vigueur au jour du dépôt de la demande de permis de construire et à ceux qui seraient rendus obligatoire aux immeubles en cours de construction avant achèvement de l'immeuble ; lorsque les raccordements nécessaires à l'exploitation de l'immeuble auront été réalisés, seront installés les éléments d'équipement définis dans le DESCRIPTIF susvisé, et seront réalisées les finitions conformément aux Caractéristiques Techniques. A l'exception des éventuels aménagements de détails nécessités par des raisons d'ordre technique ou administratif, ne touchant ni à l'esthétique, ni au fonctionnement des bureaux.

Les bureaux et ses éléments d'équipements devront être en état de fonctionnement et raccordés aux réseaux extérieurs et aux voies de desserte extérieure afin de permettre l'accessibilité, son exploitation et son utilisation en toute sécurité notamment au profit des personnes handicapées ou à mobilité réduite. Les installations de chantier devront avoir été repliées, les gravats évacués et les dégradations liées au chantier nettoyées.

En outre, devront être exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement conformes au descriptif technique et plans annexés aux présentes, aux autorisations administratives obtenues et aux dispositions légales et réglementaires applicables aux locaux vendus.

En ce qui concerne les normes et DTU en vigueur, les Parties conviennent que le **PROMOTEUR** devra prendre en compte ceux en vigueur au jour du dépôt de la demande de permis de construire et ceux qui seraient rendus obligatoires aux immeubles en cours de construction avant l'achèvement de l'Immeuble.

En conséquence, le bien objet des présentes sera réputé achevé dès lors que le



PROMOTEUR aura procédé à sa construction, conformément à la définition ci-dessus.

Etant ici précisé que les espaces verts, arbustes, massifs et autres plantations seront réalisés lors de la première période de plantation qui suivra la constatation de l'achèvement,

En conséquence, l'achèvement des biens vendus s'entend complet sous réserve des défauts de conformité n'ayant pas un caractère substantiel et des malfaçons ne rendant pas les ouvrages ou éléments d'équipements impropres à leur utilisation, en conformité aux Caractéristiques Techniques, aux dispositions légales et réglementaires (y compris les règles de sécurité) en vigueur au jour du dépôt de la demande de permis de construire, et aux règles de l'art, le tout de manière à permettre une utilisation des locaux conforme à leur destination et la jouissance normale du **MAITRE DE L'OUVRAGE** et de ses locataires éventuels.

Etant toutefois précisé que ces éventuels défauts de conformité ou malfaçons :

- seront appréciés compte tenu de la destination et la spécificité de l'immeuble,
- ne devront pas constituer, notamment de par leur nombre, une gêne à l'exploitation normale de l'immeuble,
- et ne devront pas justifier de la part d'un locataire un refus de prise de possession ou une réfaction de loyer, à condition dans ce cas que le ou les baux en état futurs reprenne(nt) bien la même notion d'achèvement que celle définie aux présentes.

Etant ici précisé que la prise d'effet du ou des baux en état futur d'achèvement qui seront régularisés par le **MAITRE DE L'OUVRAGE** n'est pas une condition de l'achèvement et de la livraison de l'immeuble objet du présent acte.

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.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés sont précisés dans le DESCRIPTIF annexé aux présentes après avoir été approuvé par les parties qui servira de base aux marchés à conclure par le **PROMOTEUR** avec les entrepreneurs de son choix ; étant entendu que tous les travaux devront répondre aux normes et règles telles qu'elles sont applicables à la date de dépôt de la demande de permis de construire délivré et à celles postérieurement qui seraient rendues obligatoires pour les bâtiments en cours de construction, et aux Caractéristiques Techniques annexées aux présentes.

Etant ici précisé que :

- L'immeuble sera préalablement mis à la disposition du **MAITRE DE L'OUVRAGE** dans les conditions prévues au paragraphe D/, sans valoir livraison ;
- Les travaux d'aménagement de l'immeuble seront limités à ceux figurant sur le descriptif ;

10.6 TOLERANCES DE SURFACE UTILE

Le **PROMOTEUR** reste garant des surfaces utiles exprimées en première partie de l'acte, éventuellement modifiées sur la base des plans PRO, sous réserve d'une certaine tolérance dans l'exécution par rapport aux plans PRO, et sans que cette tolérance puisse excéder **TROIS (3) pour cent** des surfaces utiles indiquées dans le tableau annexé aux présentes, éventuellement modifié par suite de l'adaptation aux plans PRO, indépendamment des modifications de détails nécessités par des raisons d'ordre technique ou administratif et



celles prévues au paragraphe « Travaux modificatifs ou supplémentaires ».

Pour le cas où cette tolérance de 3 % serait dépassée, chaque mètre carré au-delà de la tolérance, considérée comme une franchise, donnera lieu à une réduction du prix de DEUX MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (2.090 €) H.T. par mètre carré.

En revanche, la présence de tout mètre carré supplémentaire n'aura pas de conséquence.

La Surface Utile réalisée devra être mesurée au plus tard lors de la mise à disposition des biens objet des présentes au moyen d'un relevé effectué par un géomètre expert dûment désigné par le MAITRE DE L'OUVRAGE aux frais du PROMOTEUR, ce qui permettra de déterminer après application de la tolérance, l'éventuelle réduction de prix.

Il est expressément convenu qu'il n'y a pas de tolérance quant au nombre et à la surface des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles ("Parkings").

Le Maître d'ouvrage fera établir, au plus tard lors de la livraison de l'Immeuble, un relevé des cotes des Parkings établi sur site par un géomètre-expert, à ses frais.

10.7 TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le **PROMOTEUR** s'oblige, en outre, à faire effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des "ouvrages" conformément à leur destination, dans le délai de TROIS (3) mois à compter de la livraison, et conformément aux usages et aux règles de l'art.

Les espaces verts seront plantés aux époques d'usage.


10.8 TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES

Les travaux modificatifs ou complémentaires (ci-après les « Travaux Modificatifs ») s'entendent de tous travaux demandés par le **MAITRE D'OUVRAGE** et qui ne sont, ni indispensables à l'achèvement ni imposés par les règles de l'art. Il s'agit exclusivement des Travaux Modificatifs dont la réalisation serait demandée par écrit, postérieurement à la signature du présent contrat mais préalablement à l'achèvement et qui aurait pour objet de modifier le **DESCRIPTIF** et/ou la consistance du projet de construction.

Dans le cas où le **MAITRE D'OUVRAGE** postérieurement au jour des présentes, que des Travaux Modificatifs soient exécutés il devra s'adresser au **PROMOTEUR** qui appréciera si les Travaux Modificatifs demandés sont réalisables.

Le **PROMOTEUR** disposera d'un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception de la demande faite par le **MAITRE D'OUVRAGE** pour, selon le cas :

- faire valoir au **MAITRE D'OUVRAGE** les motifs sérieux et légitimes qui feraient obstacle à la réalisation des Travaux Modificatifs, étant précisé que par motifs sérieux ou légitimes, il faut entendre difficultés techniques pour l'exécution des Travaux Modificatifs, ou empêchements administratifs ou résultant des contraintes, notamment de calendrier de l'opération,
- préciser les autorisations administratives nécessaires,
- préciser si des études externes préalables sont nécessaires en indiquant leur coût prévisionnel et leur délai d'exécution,
- préciser le délai dans lequel il pourra faire une proposition de réalisation des travaux



sollicités.

Si les Travaux Modificatifs ne nécessitent pas d'étude externe préalable, le PROMOTEUR fera établir un devis détaillé et, le cas échéant, indiquera leurs conditions et modalités de paiement, les incidences de nature techniques et l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison s'il y a lieu et la date ultime à laquelle le **MAITRE D'OUVRAGE** devra donner son accord compte tenu du planning d'exécution des travaux.

Si les Travaux Modificatifs nécessitent la réalisation d'études externes préalables, le PROMOTEUR fera établir un devis relatif à ces études.

Le PROMOTEUR n'engagera ces études que lorsque lui-même et le **MAITRE D'OUVRAGE** se seront mis d'accord sur leur coût.

Ces études seront payables dans les quinze (15) jours calendaires de leur remise au **MAITRE D'OUVRAGE**.

En toutes hypothèses, les Travaux Modificatifs ne seront commencés qu'après l'accord exprès et écrit du **MAITRE D'OUVRAGE** sur les prestations, leurs coûts, modalités et délais, par approbation du devis présenté.

Le prix des Travaux Modificatifs sera déterminé sur la base du devis du PROMOTEUR et comprendra tous les frais y afférents tels que les études et honoraires techniques, frais de bureau de contrôle, assurance et gestion, cette liste étant non exhaustive.

Si les parties se mettent d'accord sur les incidences des travaux modificatifs ou supplémentaires, le **PROMOTEUR** et le **MAITRE DE L'OUVRAGE** établiront d'un commun accord leur coût, leurs conditions de paiement et leurs incidences sur le délai d'achèvement prévu, par un avenant écrit aux présentes.

Les travaux ainsi effectués bénéficieront des mêmes garanties, assurances et seront livrés dans les mêmes conditions que celles définies dans le Contrat, sous réserve de tout délai complémentaire convenu entre le PROMOTEUR et le **MAITRE D'OUVRAGE**.

Le PROMOTEUR devra informer l'assureur Dommages Ouvrage de ces modifications et justifier au **MAITRE D'OUVRAGE** de cette information.

Si les travaux modificatifs impliquent l'obtention d'un permis de construire modificatif, les parties devront être d'accord pour déposer une demande de permis de construire modificatif.

En cas de demande de nouveau permis de construire ou de permis de construire modificatif, donnant lieu à versement de taxes, redevances ou impôts de quelque nature que ce soit, ce versement sera à la charge du **MAITRE D'OUVRAGE** en sus du Prix.

Aucune modification ou adaptation ne pourra intervenir en dehors des cas et processus prévus par les présentes.

10.9 DELAI D'EXECUTION

10.9.1 Délai d'achèvement

Le **PROMOTEUR** exécutera son obligation de livraison dans le délai ci-après convenu.

Le **PROMOTEUR** devra livrer les ouvrages au sens et de la manière ci-dessus définis, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du



délai d'achèvement, au plus tard :

Au 29 décembre 2017 sous réserve de la signature de l'avenant de prise d'effet du présent CPI au plus tard le 3 octobre 2016.
A défaut, le délai du 29 décembre 2017 sera décalé d'autant.

Pour l'application de cette disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les journées d'intempéries. Une journée d'intempérie est caractérisée par des phénomènes météorologiques (dont température, pluviométrie, hygrométrie ou vitesse du vent) rendant nécessaire l'interruption des travaux. Les niveaux de référence sont les suivants :

- Précipitations : sont décomptées pour une demi-journée de 8 heures à 14 heures ou de 14 heures à 19 heures, les précipitations ayant une durée d'au moins une heure et une hauteur de 1 mm ou les précipitations d'au moins 30 minutes et d'une hauteur de 10 mm.
- Vent : lorsque la vitesse maximale instantanée sera égale ou supérieure à 50 km/heure pendant les heures normales de travail (entre 6 h et 18 h UTC) et la durée d'utilisation d'un échafaudage en façade ou d'une grue.
- Froid : sont décomptées en totalité les jours où la température est égale ou inférieure à -2°C à l'ouverture du chantier.
Sont décomptés pour 4 heures les jours où la température est inférieure à +2°C mais supérieure à -2°C pour répondre aux contraintes de certains types de travaux.
- Neige : lorsqu'il y aura chute pendant 6 heures consécutives ou une quantité supérieure à 2 cm.
- Canicule : sont décomptés les jours où la température est égale ou supérieure à 30° entre 6 heures et 18 heures UTC.
L'heure légale est obtenue en ajoutant à l'heure UTC une heure en hiver et deux heures en été).

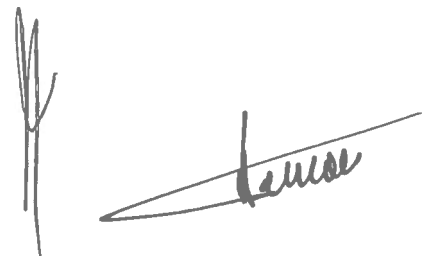
Pour l'application de ce qui précède, le PROMOTEUR adressera au Maître d'ouvrage, sous couvert de l'ingénierie, toutes justifications utiles (relevés météorologiques).

Les intempéries ne seront acceptées par le MAITRE DE L'OUVRAGE qu'à condition qu'elles aient interrompu des ouvrages en cours.

- Les phénomènes naturels d'une puissance exceptionnelle, supérieure à celles constatée depuis une période de 20 ans. Pour l'application de ce qui précède, le VENDEUR adressera à l'ACQUEREUR toutes justifications utiles.

- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, attentats, cataclysmes, incendies, inondations.

- La grève qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes ou à l'industrie du transport, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, interdisant notamment les accès du personnel au chantier, les approvisionnements en matériaux, matériels ou énergie. Néanmoins, les parties conviennent que les retards



justifiés par cette cause légitime ne seront décomptés qu'après une franchise de 15 jours calendaires.

- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, sauf celles dues à la propre faute du PROMOTEUR.

- Les retards imputables aux Pouvoirs Publics ou aux services concessionnaires.

- Les arrêts de chantier demandés par le coordonnateur sécurité de l'opération pour des raisons indépendantes de la volonté du PROMOTEUR.

- La faillite, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, le dépôt de bilan ou déconfiture des ou de l'entreprise effectuant les travaux.

- Le non-paiement ou le retard de paiement par le MAITRE DE L'OUVRAGE d'une ou plusieurs échéances prévues ci-dessus au § « PAIEMENT DU PRIX ».

Dès lors que ces événements affectent le chantier de construction de l'immeuble objet du présent CPI.

Outre les cas de retard ci-dessus rappelés, les parties conviennent de préciser que le délai d'exécution pourrait être décalé :

- en cas d'exécution de travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par le MAITRE DE L'OUVRAGE, conformément à ce qui est ci-dessous stipulé au paragraphe « Travaux modificatifs ou complémentaires ».

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

Pour l'appréciation des événements ci-dessus prévus, les parties conviennent dès à présent de s'en rapporter à un certificat établi par l'entreprise générale du PROMOTEUR.

10.9.2 Pénalités à la charge du PROMOTEUR

Si le **PROMOTEUR** ne respecte pas le délai d'achèvement ci-dessus stipulé, après application éventuelle des cas de force majeure et des causes légitimes ci-dessus définies, ledit **PROMOTEUR** sera alors redevable de plein droit, au-delà du délai ci-dessus fixé et majoré, d'une pénalité forfaitaire de 500 EUROS par jour calendaire de retard.

Le montant des pénalités sera plafonné à la somme correspondant à 3% du montant hors taxe du CPI, soit 144.210 euro.

Cette pénalité étant forfaitaire est notamment exclusive de toute autre indemnisation au titre de réclamations provenant de futurs locataires.

Son montant se compensera avec les sommes dues par le **MAITRE DE L'OUVRAGE** au titre des présentes.

10.10 CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES - PRISE DE POSSESSION



10.10.1 Visites préalables

Le PROMOTEUR convoquera le MAITRE DE L'OUVRAGE, par lettre recommandée avec accusé de réception, un (1) mois avant, à une visite préalable à la livraison.

Au cours de cette visite préalable, le MAITRE DE L'OUVRAGE accompagné s'il le souhaite du futur locataire pourra formuler toutes réserves sur les biens, dans la perspective de la livraison.

a) Constatation de l'achèvement- convocation

L'exécution de l'obligation de faire achever et de livrer les ouvrages prise par le **PROMOTEUR** sera constatée selon le processus ci-après.

Le PROMOTEUR préviendra le MAITRE DE L'OUVRAGE du mois prévisionnel de livraison DEUX (2) mois avant la date prévisionnelle de livraison.

Le PROMOTEUR préviendra le MAITRE DE L'OUVRAGE de la semaine prévisionnelle de livraison UN (1) mois avant la date prévisionnelle de livraison.

Le **PROMOTEUR** invitera le **MAITRE DE L'OUVRAGE** par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception à constater la réalité de l'achèvement, aux jour et heure fixés, se déclarera prêt à effectuer la livraison et fera le décompte des sommes qui, en vertu du présent contrat, seront exigibles comme condition de la livraison.

La convocation devra être adressée au siège du **MAITRE DE L'OUVRAGE** au moins quinze (15) jours à l'avance accompagnée d'une attestation du maître d'œuvre, établissant que les locaux sont achevés au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation dont les Parties conviennent de faire application expresse, ainsi que des avis/attestations et rapports précisés ci-après

- une attestation ou un avis du bureau de contrôle sur la conformité des locaux loués aux dispositions du code du travail et à la réglementation des ERP ;

En outre, quatre jours après la livraison seront remis

- le dossier des ouvrages exécutés (DOE), hors essais, en deux (2) exemplaires papier et un numérique sur CD-ROM, rapports COPREC inclus,
- le dossier d'intervention ultérieure sur ouvrage (DIUO),
- l'attestation de conformité à la réglementation thermique applicable,
- le diagnostic de performance énergétique (DPE),
- le justificatif des assurances DO et CNR

b) Procès-verbal de livraison

Au jour fixé par la lettre précitée, il sera procédé contradictoirement entre les parties, en présence du **MAITRE DE L'OUVRAGE**, à la constatation de l'achèvement, de la façon sus indiquée, des locaux, et il sera dressé en présence du **PROMOTEUR** un procès-verbal dans lequel le **MAITRE DE L'OUVRAGE** aura la faculté d'insérer toutes réserves qu'il croira devoir faire quant aux malfaçons et défauts de conformité qu'il constaterait.

Une copie de l'avis favorable de la commission ou des sous commissions de sécurité et d'accessibilité ainsi que l'arrêté définitif d'ouverture au public seront annexés au procès-verbal de livraison.

Les réserves qui seraient formulées par le **MAITRE DE L'OUVRAGE** seront soit acceptées par le **PROMOTEUR**, soit contredites par lui.

Le procès-verbal constatera l'achèvement ou non au sens défini ci-dessus des locaux,



consignera toutes réserves établies ou contredites et mentionnera éventuellement la livraison et le paiement de toutes sommes alors exigibles ou, au contraire, le défaut de paiement et le refus du **PROMOTEUR** de livrer, ou le refus du **MAITRE DE L'OUVRAGE** de prendre possession en cas d'inachèvement.

Si la livraison est acceptée et constatée, comme conséquence de l'achèvement, les réserves devront être levées dans le délai de trois (3) mois.

Quatre situations peuvent alors se présenter :

(i) - Le **MAITRE D'OUVRAGE** considère que les ouvrages sont achevés au sens ci-dessus défini, et il ne formule aucune réserve : le **MAITRE DE L'OUVRAGE** prend alors possession des lieux contre paiement des échéances dues à la livraison et à la levée des réserves ;

(ii) - Le **MAITRE DE L'OUVRAGE** considère que les ouvrages sont achevés au sens ci-dessus défini mais émet des réserves qui ne font pas obstacle à l'utilisation normale du bien : dans ce cas l'achèvement est constaté, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** prend possession des lieux contre paiement de l'échéance due à cet événement et le **PROMOTEUR** doit lever les réserves dans les deux mois.

(iii) - Les parties sont d'accord pour constater que l'achèvement des ouvrages n'est pas atteint compte tenu de l'ampleur des réserves : dans ce cas l'achèvement n'est pas constaté, la livraison n'a pas lieu, l'échéance due à cet événement n'est pas payée et le **PROMOTEUR** doit faire les travaux nécessaires pour achever les ouvrages.

Etant précisé qu'en cas de désaccords des parties sur les réserves émises, il sera fait application de la clause d'expertise ci-après prévue.

(iiii) - Les parties sont en désaccord sur l'état d'achèvement des ouvrages : dans ce cas l'achèvement n'est pas constaté, la livraison n'a pas lieu, l'échéance due à cet événement n'est pas payée, et il est fait application de la procédure d'expertise ci-après prévue.

Dans ce cas, **PROMOTEUR** et **MAITRE DE L'OUVRAGE**, dans les dix (10) jours ouvrés de la constatation de ce refus, conviennent d'un commun accord de désigner un Expert qui indiquera si le BIEN est ou non achevé au sens de la définition de l'achèvement contractuellement convenue ci-dessus et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que le BIEN soit achevé au sens de la définition contractuellement convenue ci-dessus. Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle prise de possession en présence de cet Expert.

Au cas où le **PROMOTEUR** et le **MAITRE DE L'OUVRAGE** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet Expert, il serait procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du BIEN statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la Partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet Expert et éventuellement de sa désignation par voie de référé seront à la charge du **MAITRE DE L'OUVRAGE** ou du **PROMOTEUR** suivant que l'Expert aura conclu ou non à l'achèvement du BIEN au sens de la définition de l'achèvement contractuellement convenue ci-dessus.

Si l'Expert conclut que le BIEN est achevé, la prise de possession sera réputée être intervenue à la date indiquée dans la convocation du **PROMOTEUR**, et tous les frais résultant de l'intervention de l'expert seront à la charge du **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

Dans le cas contraire, le **PROMOTEUR** devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'Expert puis convoquer à nouveau le **MAITRE DE L'OUVRAGE** dans les formes et délais prévus ci-dessus, les pénalités de retard cumulées entre la date d'achèvement et



le jour de constatation de l'achèvement seront dues et les frais résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du **PROMOTEUR**.

Les parties entendent conférer un caractère irrévocable à la procédure d'expertise ci-dessus qui porte sur des aspects purement techniques. Cette procédure d'expertise est essentielle, spécialement pour le **PROMOTEUR**, en raison des délais de paiement à terme qu'il consent.

Il est convenu que cette procédure d'expertise sera aussi applicable en cas de désaccord sur la levée des réserves qui auraient pu être insérées dans le procès-verbal de livraison.

Accès aux locaux pour le Promoteur après l'achèvement

Pendant un délai de douze (12) mois à compter de l'achèvement, le Promoteur peut faire intervenir dans les locaux les entreprises chargées de la levée de toute malfaçon ou intervention dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

Le Maître d'ouvrage s'oblige, pour lui ou ses ayants-cause à permettre à ces entreprises d'y accéder tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture des locaux et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture, sous réserve d'un préavis de dix (10) jours ouvrés.

c) Conséquences de la réception et de la livraison

1) Conformément à la loi, il est rappelé que la réception est l'acte intervenant entre le **MAITRE DE L'OUVRAGE** et les locataires d'ouvrage, par lequel le **MAITRE DE L'OUVRAGE** déclare accepter les travaux et a pour conséquence le point de départ des différentes garanties vis-à-vis desdits locataires d'ouvrage.

Il est convenu que le **PROMOTEUR** représentera le **MAITRE DE L'OUVRAGE** à la réception avec les entreprises. Il communiquera au **MAITRE DE L'OUVRAGE** une copie du procès-verbal de réception et de celui constatant la levée des réserves avec les entreprises.

2) La livraison permet la prise de possession matérielle des lieux par le **MAITRE DE L'OUVRAGE** et entraîne le transfert sur sa tête de la garde de l'immeuble et des risques. Elle concerne les rapports contractuels entre le **PROMOTEUR** et le **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

10.11 CONFORMITE ADMINISTRATIVE

Le **PROMOTEUR** s'oblige à :

(i) faire toute diligence pour déposer dans les plus brefs délais une déclaration attestant l'achèvement des travaux et leur conformité au permis de construire délivré, conformément à l'article L 462-1 du code de l'Urbanisme ;

(ii) communiquer au **MAITRE DE L'OUVRAGE** :

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



(iii) à défaut de décision de l'autorité compétente dans le délai visé à l'article R 462-6 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, solliciter dans le mois de l'expiration dudit délai, une attestation auprès de l'autorité compétente certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire, n'a pas été contestée,

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

De son côté, le **MAITRE DE L'OUVRAGE** s'interdit de faire effectuer dans l'Immeuble, même après la livraison, tous travaux pouvant mettre obstacle à l'établissement de la déclaration de conformité et la délivrance de l'attestation d'absence de contestation.

Il s'oblige également et oblige ses éventuels locataires à laisser le libre accès à l'Immeuble à l'autorité compétente pour procéder à la visite de récolement de l'Immeuble et aux entreprises du **PROMOTEUR**, pour permettre à celui-ci d'effectuer les travaux qui seraient nécessaires à la déclaration de conformité et la délivrance de l'attestation d'absence de contestation, dans des conditions qui ne gênent pas l'exploitation de l'immeuble.

10.12 GARANTIE DES VICES

10.12.1 Garantie des vices et non conformité apparents

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

Le **PROMOTEUR** sera déchargé de l'obligation de garantie à l'égard des vices et non conformités alors apparents dont l'existence ne lui aura pas été notifiée par le **MAITRE DE L'OUVRAGE** dans les délais légaux et réglementaires, soit un (1) mois après la prise de possession par le **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

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

10.12.2 Garantie des vices caches

Par application de l'article 1831-1 du Code Civil, le **PROMOTEUR** sera tenu de la garantie des vices caches dans les conditions dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au **MAITRE DE L'OUVRAGE** par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 17992-1, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code Civil.

Il en est ainsi pendant dix ans pour les vices qui affecteraient les ouvrages et éléments visés aux articles 1792 et 1792-2 et pendant deux ans pour les vices qui affecteraient les autres éléments d'équipement visés à l'article 1792-3 du Code Civil, qui instaure une garantie de bon fonctionnement de 2 ans pour ces derniers.

Le point de départ de ces garanties décennale et biennale est constitué par la réception des travaux.

Il est expressément convenu que ce régime de garantie se substitue en tant que de



besoin aux autres dispositions du Code Civil.

10.12.3 Garantie de parfait achèvement

Le **PROMOTEUR** restera garant de la garantie de parfait achèvement incombant aux entreprises au titre de l'article 1792-6 du Code Civil.

10.12.4 Défaut de conformité

Les parties conviennent que les défauts de conformité cachés suivront le régime des vices cachés.

10.13 ASSURANCES

10.13.1 Assurances de la construction

Le **PROMOTEUR** s'oblige à souscrire, lors de l'ouverture du chantier, afférente une police d'assurance couvrant :

1°/ Assurance dommages ouvrages, conforme aux prescriptions légales ; il est ici précisé que cette assurance sera souscrite pour le compte du **MAITRE DE L'OUVRAGE**, au plus tard à l'ouverture du chantier.

2°/ Assurance responsabilité décennale, tant au nom du **PROMOTEUR** que pour le compte du **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

3°/ Assurance tous risques chantiers, tant au nom du **PROMOTEUR** que pour le compte du **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

Une attestation d'assurance établie par ladite Compagnie d'assurance sera remise au **MAITRE DE L'OUVRAGE**, aux frais et diligence du **PROMOTEUR**.

En outre, les polices sus indiquées seront remises au **MAITRE DE L'OUVRAGE** avec la justification du paiement de la prime, conformément à la liste des pièces à remettre au **MAITRE DE L'OUVRAGE**.

10.14 ARRETE DES COMPTES - FIN DE LA MISSION

La mission du **PROMOTEUR** prendra fin lorsque les ouvrages auront été livrés, les réserves levées et la conformité administrative obtenue.

Par ailleurs, il est ici rappelé que le prix du contrat est global et forfaitaire, tant à la hausse qu'à la baisse, le **PROMOTEUR** devant conserver le bénéfice de toutes les économies éventuellement réalisées.

En conséquence, il n'y aura pas lieu à établir un arrêté des comptes. Toutefois, le **PROMOTEUR** devra justifier au **MAITRE D'OUVRAGE** du parfait paiement de l'intégralité des sommes exigibles dues aux intervenants à l'acte de construction.

11 RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques.



En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-1 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble vendu au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte:

Risques naturels : Oui (risque approuvé – remontée de nappe)

Risques miniers : Non

Risques technologiques : Non

Sismicité : 4

En outre, le Promoteur déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

12 LISTE DES PIECES A REMETTRE AU MAITRE DE L'OUVRAGE

a) Le jour de la Livraison

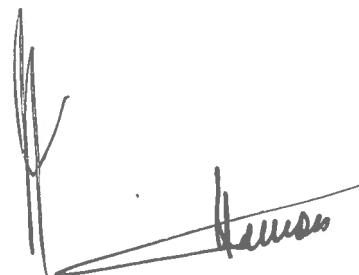
- Attestations visées par le CONSUEL pour les installations électriques
- Liste et relevés des compteurs électriques et tous fluides.
- Clefs et badges des locaux dûment identifiés et plans de repérage y afférents
- Certificat d'accessibilité de l'établissement aux personnes handicapées délivré par le bureau de contrôle technique pour l'immeuble classé ERP
- Rapports finaux des bureaux de contrôle contenant les éventuelles réserves et observations qui ne devront pas remettre en cause l'exploitation de l'immeuble.
- Attestation d'assurance du Maître d'œuvre et des entreprises participantes
- liste des entreprises et des différents intervenants à l'acte de construire avec leurs adresses, numéros de téléphone et de télécopie.
- Diagnostic de performance énergétique
- Attestation RT 2012

Au surplus, le MAITRE D'OUVRAGE devra, à compter de la livraison, rembourser au PROMOTEUR les éventuelles avances sur consommation faites aux concessionnaires et afférentes à la période postérieure à la prise de possession

En outre, le Promoteur remettra au jour de la livraison le Rapport de vérification d'atmosphère des lieux de travail comportant le contrôle des conditions d'aération et d'assainissement des locaux par mesure des paramètres aéroliques des VMC réalisé par un organisme agréé. Le coût de ce rapport sera assumé par le Promoteur jusqu'à 2.500 euro HT, le surplus éventuel étant financé par le Maître de l'Ouvrage en sus du prix du présent CPI et réglé sur présentation de la facture du bureau d'étude.

b) Dans les quatre (4) mois après la livraison

- rapport final du bureau de contrôle sans réserves,
- Copie du récépissé de la DAACT déposée en Mairie ou accusé de réception de l'envoi recommandé,
- Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) incluant notamment les procès-verbaux de classement au feu des matériaux et matériels utilisés, les notes de calcul, fiches d'essai et de



réglage des installations techniques, les plans et documents de récolement nécessaires pour l'exploitation et l'entretien de l'immeuble, concernant : étanchéité, couverture, gros œuvre (plans de coffrage et armatures), réseaux enterrés, électricité, plomberie, chauffage, VMC, menuiserie, extérieures, ascenseurs....,

– Dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO) établi par le coordonnateur en matière de sécurité conformément aux dispositions des articles R.4532-95 à R.4532-97 du code du travail et procès-verbal de transmission du DIUO par le coordonnateur SPS conformément aux dispositions des articles ci-dessus visés.

– Les plans et pièces écrites du DOE et du DIUO seront remis sur support numérique en deux exemplaires.

Le Promoteur fera ses meilleurs efforts pour remettre le DOE et le DIUO dans les 45 jours de la livraison.

c) 12 mois après la livraison ou à la Conformité administrative :

– La justification de la conformité dans les conditions ci-dessus prévues,
– Le justificatif de paiement des primes définitives des polices d'assurance CNR et dommage ouvrage, Conditions tant générales que spéciales des polices d'assurances Tous Risques Chantier, Dommages-Ouvrage et responsabilités décennales des Constructeurs Non Réalisateurs,

13 DISPOSITIONS FINALES

13.1.1 Frais

Chaque partie conservera la charge des honoraires dus à son notaire ou son conseil.

Les frais du présent CPI, évalués à la somme de 400 euros, seront supportés par chacune des parties à concurrence de moitié chacun.


13.2 ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis au droit fixe de 125 EUROS.

13.3 SOMMAIRE

1	IDENTIFICATION DES PARTIES.....	1
1.1	Maître de l'ouvrage.....	1
1.2	Le Promoteur	1
1.3	Présence ou représentation.....	2
1.3.1	Le Maître de l'ouvrage.....	2
1.3.2	Le Promoteur	2
1.4	Election de domicile	2
2	EXPOSE - INTENTION DES PARTIES.....	2
2.1	Montage juridique et administratif.....	2
2.1.1	Droit de Propriété.....	3
2.1.2	Etat descriptif de division en volumes.....	3
2.1.3	Modification de l'état descriptif de division en volumes.....	3
2.1.4	Vente par la SCCV AXE SUD des volumes UN et TROIS	4
2.1.5	Promesse de vente par la SCCV AXE SUD au Maître d'Ouvrage.....	4

2.1.6	Volume complémentaire	6
2.2	Zac « VIGNY MUSSET »	6
2.3	Servitudes	8
2.4	Environnement	9
2.5	Projet de construction du maître d'ouvrage – permis de construire	11
3	CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES	12
4	DESIGNATION DES OUVRAGES INCOMBANT AU PROMOTEUR	13
4.1	Assiette foncière numéro 1	13
4.2	Assiette foncière numéro 2	15
4.3	Description et consistance des ouvrages à édifier	16
4.3.1	Surface Utile	16
4.3.2	Immeuble recevant du public	17
4.3.3	Ouvrages à édifier	17
4.4	Substitution de matériaux, matériels ou fournitures	20
5	SERVITUDES - CONTRAINTES	20
5.1	Servitudes	20
5.2	Contraintes	20
6	MONTANT DES TRAVAUX - "P R I X"	21
6.1	Prix	21
6.2	Modalités de paiement du prix	22
6.2.1	Principe	22
6.2.2	Echéancier des paiements à AMG PARTICIPATIONS	22
6.2.3	Au titre des factures des entreprises intervenant sur le chantier	24
6.2.4	Dispositions diverses	24
6.3	Lieu de paiement	24
6.4	Intérêts de retard	24
6.5	Garantie de bonne fin - Garantie bancaire des paiements	25
6.5.1	Garantie de bonne fin	25
6.5.2	Garantie de paiement	25
6.5.3	Cession de l'immeuble	25
6.6	Dépassement du prix convenu	25
6.7	Paiement des entreprises	26
6.8	Caractère forfaitaire du prix	26
7	CONDITIONS SUSPENSIVES	26
7.1	Acquisition foncière	26
7.2	Permis de construire définitif	26
7.3	Garantie de bonne fin	27
8	CONVENTION SUR LES FRAIS D'ETUDES EN CAS DE NON-REALISATION DE L'UNE DES CONDITIONS SUSPENSIVES	27
9	CONSTATATION DE LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES – AVENANT AU CPI	27
10	CONDITIONS GENERALES	28
10.1	Pouvoirs du promoteur	28
10.1.1	Délégation au promoteur des pouvoirs du maître de l'ouvrage - obligation de construire	28
10.2	Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la réalisation des travaux	30
10.3	Comité de suivi de chantier	31
10.4	Garde du chantier	33
10.5	Caractéristiques techniques et conditions d'exécution des travaux	34
10.5.1	Définition de l'achèvement	34



10.6	Tolérances de surface utile.....	35
10.7	Travaux de parachèvement	36
10.8	Travaux modificatifs ou supplémentaires	36
10.9	Délai d'exécution.....	37
10.9.1	Délai d'achèvement	37
10.9.2	Pénalités à la charge du PROMOTEUR	39
10.10	Constatation de l'achèvement des ouvrages - prise de possession	39
10.10.1	Visites préalables	40
10.11	Conformité administrative	42
10.12	Garantie des vices	43
10.12.1	Garantie des vices et non conformité apparents.....	43
10.12.2	Garantie des vices caches.....	43
10.12.3	Garantie de parfait achèvement.....	44
10.12.4	Défaut de conformité	44
10.13	Assurances	44
10.13.1	Assurances de la construction.....	44
10.14	Arrête des comptes - fin de la mission	44
11	RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES.....	44
12	LISTE DES PIECES A REMETTRE AU MAITRE DE L'OUVRAGE	45
13	DISPOSITIONS FINALES	46
13.1.1	Frais	46
13.2	Enregistrement	46
13.3	Sommaire.....	46

Fait à LYON

Le

15 septembre 2016

Pour le Maître de l'Ouvrage

Et le

16 septembre 2016

Pour le Promoteur

Sur 48 pages

En un seul exemplaire rédigé par les soins de Me ALCAIX, Notaire à LYON (6^{ème}),
qui en restera dépositaire et en délivrera des copies aux parties à l'acte.

Acte comprenant :

renvoi : *voir*

blanc barré : *voir*

ligne en blanc bâtonnée : *voir*

ligne écrite bâtonnée : *voir*

nombre rayé : *voir*

mot rayé nul : *voir*

Le représentant du MAITRE DE L'OUVRAGE

[Signature]

PROMOTEUR

[Signature]