

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

séance du 30 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trente janvier à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Languieux

Etaients présents Mesdames Malorie MEHEUST, Sylvie GUIGNARD, Angélique STEUNOU, Laura BLEVIN, Maryline NIVET, Béatrice REDON, Françoise GALLOUET, Françoise HURSON, Valérie TRAISSAC, Laurence LEVEE

Messieurs Richard HAAS, Eric TOULGOAT, Hubert HILLION, Guillaume HAMON, Olivier LECORVAISIER, Christian KERAUTRET, Jean-Yves HINAULT, Michaël BAUDET, Jean-Louis SENECHAU, Loïc JAMBOU, Sébastien BOUL, Yann SOULABAIL, Jean BELLEC, Jean-Pierre REGNAULT, Yann HAMON

Absents excusés Madame Isabelle ETIEMBLE (pouvoir donné à Sylvie GUIGNARD), Catherine PEPIN (pouvoir donné à Malorie MEHEUST), Amandine ANDRE (pouvoir donné à Jean-Pierre REGNAULT), Marie-Noëlle MORISE (pouvoir donné à Jean BELLEC),

Secrétaire de séance Madame Malorie MEHEUST

Secrétaire auxiliaire Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2024-07

CONTRAT DE RESERVATION POUR L'ACQUISITION EN VEFA DU FUTUR CENTRE DE SANTE SITUÉ AU 2B RUE DE BREST – RESIDENCE LE CADUCEE

Rapporteur : Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Languieux

La Société COOPALIS a obtenu un permis de construire en date du 14 avril 2022 pour la réalisation d'une opération immobilière comprenant 14 logements, un centre de santé, une cellule tertiaire et 18 places de stationnement sur le terrain non bâti situé 2b rue de Brest (ayant fait l'objet d'un portage foncier par l'EPF Bretagne).

Ce projet prévoit donc d'accueillir le Centre de Santé Municipal, actuellement installé au 6 rue de la Poste.

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

L'objet du présent contrat de réservation porte sur :

- Le centre de santé niveau RDC, brut de béton, composé des 2 lots suivants :
 - lot de copropriété n°2, pour 1463/10000ièmes d'une surface utile de 191 m²
 - lot de copropriété n° 1, pour 431/10000ièmes, d'une surface utile de 56.3 m²

soit un total de **247,30 m²**

ces deux cellules étant regroupées en une seule cellule devenant le Centre de Santé Municipal.

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux de cette opération immobilière est de 24 mois à compter de l'ouverture de chantier prévue le 29 janvier 2024. Les locaux du Centre de Santé Municipal devront être achevés avant le 1^{er} septembre 2025. L'immeuble devra être achevé avant le 28 janvier 2026.

Le prix de vente desdits biens est le suivant :

- Prix hors taxe : 467 397,00 €
- TVA 20 % : 93 479,40 €
- **Prix total** (sous réserve d'une variation de la TVA) : **560 876,40 €**

Le versement de prix de vente sera échelonné selon l'avancement des travaux : 35 % à l'achèvement des fondations, 45 % à la couverture, hors d'eau, 15 % à la remise des clés et 5 % à l'achèvement complet de l'opération immobilière.

A ce prix de vente s'ajoutent environ 6 200 € de frais d'acte de vente et 400 € de quote-part afférente aux biens dans les frais d'établissement du règlement de copropriété et état descriptif de division, soit un **montant total prévisionnel d'acquisition de 567 476,40 €.**

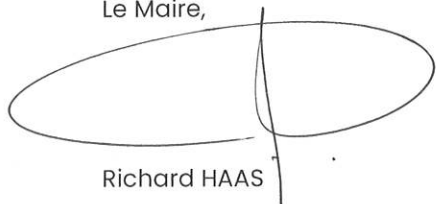
Aussi, je vous propose :

- ⇒ D'approuver les termes du contrat de réservation, tel qu'annexé, à conclure avec la Société COOPALIS pour l'acquisition en l'Etat futur d'achèvement, brut de béton, des cellules destinées à accueillir le Centre de Santé Municipal ;
- ⇒ D'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit contrat de réservation, tout avenant et tout document qui pourraient s'y rapporter.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à la majorité des suffrages exprimés (abstention de Françoise HURSON, Jean BELLEC et son pouvoir Marie-Noëlle MORISE, Jean-Pierre REGNAULT et son pouvoir Amandine ANDRE, Valérie TRAISSAC).

Pour extrait conforme,
Langueux, le 31 janvier 2024

Le Maire,


Richard HAAS



Le Secrétaire de séance,

Malorie MEHEUST



« Résidence Le Caducée » LANGUEUX

CONTRAT DE RESERVATION

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

LES SOUSSIGNES ci-après nommés ont rédigé ainsi qu'il suit les conventions relatives à un contrat portant réservation du bien ci-après désigné.

Dans un but de simplification :

- LE RESERVANT désignera le ou les réservants qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- LE RESERVATAIRE désignera le ou les réservataires, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- L'IMMEUBLE désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les fractions divisées et indivises objet de la présente réservation qui seront elles-mêmes dénommées LE BIEN.

RESERVANT

La Société dénommée COOPALIS SA COOPERATIVE DE PRODUCTION D' H.L.M. A CAPITAL VARIABLE, Société Anonyme à capital variable ayant son siège social à SAINT BRIEUC Cedex 1 (22002) 33 rue Abbé Garnier - CS 20203 identifiée sous le numéro SIREN 496880337 RCS SAINT BRIEUC.

RESERVATAIRE

La COMMUNE DE LANGUEUX, département de Côtes-d'Armor LANGUEUX (22360) Hôtel de ville - 2, rue de Brest, identifiée sous le numéro SIREN 212201065.

SUBSTITUTION

Le RESERVATAIRE se réserve la faculté de se substituer, dans le bénéfice des présentes, et à titre gratuit, la personne physique ou morale de son choix sous condition que celle-ci soit constituée au plus tard au jour de la réitération par acte authentique.

En cas de substitution, le réservataire initial sera tenu solidairement avec le substitué des engagements pris aux présentes.

A défaut de cette constitution, le RESERVATAIRE restera seul tenu de l'ensemble des obligations découlant des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

La COMMUNE DE LANGUEUX est ici représentée par Monsieur Richard HASS, Maire de la commune Spécialément habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal de LANGUEUX en date du ++ 2023, dont un extrait certifié conforme demeurera ci-annexé.

Monsieur HASS, es qualités, déclare que la délibération a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires et n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

La Société dénommée COOPALIS SA COOPERATIVE DE PRODUCTION D' H.L.M. A CAPITAL VARIABLE est ici représentée par Monsieur Bruno FIEVET, directeur général en vertu de la loi et des statuts, agissant en sa qualité de directeur général fonction à laquelle il a été nommé le 24 juin 2023 par délibération du Conseil d'administration.

OBJET DU CONTRAT PRELIMINAIRE

Le RESERVANT se propose de réaliser l'opération de construction ci-après qui est en dehors du « secteur protégé » défini par l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Le RESERVATAIRE a souhaité que lui soit consentie la réservation objet des présentes.

Le RESERVANT, par les présentes, dans les conditions ci-après stipulées (et à défaut dans les conditions du secteur protégé figurant aux articles L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation et des articles R. 261-25 à R. 261-31 du même code), s'engage à réserver au profit du RESERVATAIRE le BIEN ci-après désigné.

Le RESERVATAIRE est expressément averti qu'en l'état actuel, les détails du programme de construction, de sa consistance et des caractéristiques ne sont pas définitivement établis, en conséquence des modifications pourront leur être apportées, ce dont le RESERVATAIRE prend acte et ce qu'il déclare accepter.

DESIGNATION

1-Uh terrain

Sur la commune de LANGUEUX (22360) 2B rue de Brest, et rue de la Poste.

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « Résidence Le Caducée »

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Idendit	ha	a	ca
BO	339	2B rue de Brest		07	43
BO	340	rue de la Poste		01	81
Consistance totale:				09	24

2- Les constructions

Une construction à réaliser d'un bâtiment comportant 14 logements, un centre de santé, une cellule commerciale, une cellule tertiaire, et 18 places de stationnement, dont le programme détaillé des travaux a été établi par COOPALIS et porté à la connaissance du RESERVATAIRE

3-Le(s) lot(s) vendu(s)

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Initiales

- Le centre de santé niveau RDC, brut de béton, conformément au plan de vente annexé.
 - Constituant le lot de copropriété n° 2, pour 1463/100000èmes
 - Surface utile de : 191 m²
- La cellule commerciale niveau RDC, brut de béton, conformément au plan de vente annexé.
 - Constituant le lot de copropriété n° 1, pour 431/100000èmes
 - D'une surface utile de 56,3m²

Ainsi que LE BIEN a été désigné aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

La surface totale approximative, les pièces principales, les pièces de service, dépendances, dégagements, la situation de ces lots dans l'ensemble immobilier sont précisés sur les plans ci-annexés.

Le terme 'L'IMMEUBLE' désignera le ou les immeubles dont dépendent les fractions divisées et indivises objet de la présente vente qui seront elles-mêmes dénommées LE BIEN.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le projet de règlement de copropriété - état descriptif de division établi par QUARTA géomètre expert à Rennes en date du ++2024 est demeuré ci-annexé, dans l'attente de son dépôt au rang des minutes de Maître Amaury de CHABOT, notaire à LANGUEUX.

EFFET RELATIF

Acquisition de la parcelle BO 339 de l'EPF - suivant acte reçu par Maître Amaury de CHABOT, notaire à LANGUEUX les 19 et 22 janvier 2024, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de SAINT BREUC.

Acquisition de la parcelle BO 340 de la Commune de LANGUEUX - suivant acte reçu par Maître Amaury de CHABOT, notaire à LANGUEUX les 19 et 22 janvier 2024, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de SAINT BRIEUC.

DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES

TRAVAUX

Le délai prévisionnel d'exécution des travaux est de 24 mois à compter de l'ouverture du chantier.
Cette ouverture de chantier étant prévue au 1^{er} Trimestre 2024.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal, taxe à la valeur ajoutée incluse de CINQ CENT SOIXANTE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (560 876.40€) Cette somme comprend :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée

soit : 467 397.00 €

- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 20,00%

sur le prix hors taxe, soit : 93 479.40 €

TOTAL EGAL AU PRIX PRINCIPAL,

ci : 560 876.40 €

Le prix ainsi fixé est non révisable sauf variation de la TVA à la hausse ou à la baisse.

Le taux de TVA applicable est celui en vigueur au moment de l'appel de fonds effectué par le vendeur en fonction de l'avancement des travaux.

L'offre de vente sera émise par COOPALIS dans les 15 jours à compter du démarrage du chantier.

Le prix principal ci-dessus fixé est et sera payable ainsi qu'il suit :

A la réservation..... 0% 0,00 €

A l'achèvement des fondations (avril 2024) 35% 196 306.74€

A la couverture, hors d'eau (octobre 2024) 45% 252 394.38€

A la remise des clés (décembre 2024) 15% 84 131.46€

A l'achèvement complet de l'opération (janvier 2026) 5% 28 043.82€

Total égal,

au surplus payable à terme

..... 100% 560 876.40€

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix 560 876.40€

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ..... 6.200 €

- la quote-part afférente au BIEN dans les frais d'établissement du règlement de copropriété et état descriptif de division..... 400,00 €

Total égal à 567 476.40 €

LE RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel.

Etant ici précisé que le paiement de chaque fraction du prix, sera exigible sur présentation d'une attestation d'avancement des travaux établie par le maître d'œuvre.
Etant expressément convenu :

- Que jusqu'à la date à laquelle interviendra la livraison des locaux et leur remise au RESERVATAIRE : le surplus du prix, non exigible avant cette date, ne sera pas productif d'intérêts.

- Qu'à partir de la date de la livraison des locaux et leur remise au RESERVATAIRE : le surplus du prix - ou toute somme restant alors due sur celui-ci - produira des intérêts au taux convenu entre les parties de : 1% annuel sur la base d'une année de 360 jours.

Le tout payable, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

PLAN DE FINANCEMENT

LE RESERVATAIRE déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée sur ses fonds propres (pas d'emprunt).

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'ACQUEREUR de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'ACQUEREUR s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur Richard HAAS, maire de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'ACQUEREUR,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'ACQUEREUR.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formariés ne sera pas nécessaire.

Qui déclare prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

DOMAINE PRIVE

Le notaire soussigné rappelle à l'ACQUEREUR que le régime de la copropriété est incompatible avec les biens composant son domaine public, mais pas avec ceux composant son domaine privé.

En l'espèce l'ACQUEREUR déclare que le BIEN ressortira de son domaine privé.

Initiales

Les articles L 2211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques définissent le domaine privé des personnes publiques :

"Partie du domaine privé des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier. Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.

Font également partie du domaine privé :

1° Les chemins ruraux ;

2° Les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier.

Ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil. Les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables."

DEPOT DE GARANTIE

DISPENSE

Le RESERVATAIRE renonce à obtenir du RESERVATAIRE le versement d'un dépôt de garantie compte tenu de sa qualité de personne publique.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OPERATION DE CONSTRUCTION ENVISAGEE

ACQUISITION DU TERRAIN

Un acte sera signé avec l'IEPF au profit du RESERVANT.

En conséquence l'offre de vente sera réalisée sous condition de la levée des conditions suspensives prévues audit acte.

La mairie de LANGUEUX a d'ores et déjà délivré favorablement pour la cession des parcelles.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Une demande de permis de construire a été déposée par le RESERVANT auprès de la Mairie de LANGUEUX ;

La mairie a délivré le 14 avril 2022 un permis de construire sous la référence PC 0221062100109 autorisant la réalisation du programme de construction énoncé ci-dessus ;

L'affichage a été constaté par huissier les 4 mai 2022, 7 juin 2022 et 4 juillet 2022.

L'attestation de non-recours a été délivré le 28 juin 2023 par la Mairie de LANGUEUX

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES PREVISIONNELLES DE LA CONSTRUCTION

La qualité de construction est indiquée dans la note technique dont un exemplaire signé par les parties est joint et annexé à la présente reservation.

Cette note indique, à titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement prévus ainsi que des équipements collectifs qui présentent une utilité pour les biens réservés.

Initiales

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Le RESERVATAIRE sera, à compter de la signature définitive, propriétaire des biens vendus tels qu'ils existent compte tenu de l'état d'avancement des travaux.

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

ENTRÉE EN JOUISSANCE

Le RESERVATAIRE aura la jouissance des biens vendus lors de leur achèvement et de la prise de possession, les modalités de cette prise de possession étant indiquées ci-après.

Jusqu'à là, le RESERVATAIRE s'interdit de consentir à qui que ce soit, et sous quelque forme que ce soit, un droit quelconque à la jouissance et à l'occupation des biens vendus.

MODALITÉS DES PAIEMENTS A INTERVENIR

En ce qui concerne le ou les paiements à venir, il est convenu ce qui suit :

Le RESERVANT informera le RESERVATAIRE de la survenance des événements ci-dessus prévus à l'échéancier.

La notification sera faite par lettre ou courriel en envoi simple. Elle rappellera le montant de la somme stipulée payable lors de l'évènement survenu, et le lieu de paiement. Le RESERVATAIRE devra verser la somme due dans le délai ci-dessus convenu entre les parties.

Passé ce délai, le RESERVATAIRE devra payer en sus, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure, une pénalité calculée sur la base de 4,00 % par mois de la somme appelée, tout mois commençant à partir du jour de l'échéance.

Le RESERVANT se réserve le droit de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Tous les paiements, sans aucune exception, doivent être effectués savoir :

- en la comptabilité du Notaire sousigné pour la partie du prix payé comprenant lors de la signature définitive,
- puis, directement au siège de la société RESERVANTE, au moyen d'un chèque libellé à l'ordre de ladite société.

Le solde du prix sera immédiatement exigible en cas de vente, mutation, en propriété sous quelque forme que ce soit, également en cas d'expropriation, de saisie, de mise en vente forcée de tout ou partie des locaux vendus, dans la limite des fractions exigibles de la grille des paiements ci-dessus.

PRISE DE POSSESSION - MODALITÉS

Prise de possession

Lors de l'achèvement des biens vendus, dans l'état convenu aux présentes entre les parties, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE cet achèvement et l'invitera à constater cet achèvement à jour et heure fixes.

Cette notification et cette convocation seront adressées au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Au cas où le RESERVATAIRE ne répondrait pas à cette première convocation, il sera convoqué à nouveau par acte extrajudiciaire. En cas de nouvelle défaillance du RESERVATAIRE, le RESERVANT

Initiales

fera établir un état des lieux par huissier et le fera signifier au RESERVATAIRE et la date de l'exploit d'huissier sera réputée être celle de la prise de possession notamment au regard des contributions et charges afférentes aux biens vendus, et des obligations à la charge du VENDEUR en application de l'article 1642-1 du Code civil.

Procès-verbal de livraison

Lors de la prise de possession, il sera dressé contradictoirement entre les parties un procès-verbal de livraison qui constatera notamment :

- la remise des clés, laquelle vaudra prise de possession,
- le paiement de l'intégralité du prix, à défaut de disposition contraire prévoyant un paiement à terme,
- l'achèvement, sans que cette constatation n'empêche par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni remontrance aux droits que le RESERVATAIRE tient de l'article 1642-1 du Code civil,
- l'indication de la date du procès-verbal de la réception par le RESERVANT en qualité de maître d'ouvrage,
- la remise au RESERVATAIRE de la notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement,
- les réserves éventuelles que le RESERVATAIRE ferait valoir concernant tant les maillages que les défauts de conformité. Les réserves du RESERVATAIRE seront acceptées ou contestées par le RESERVANT.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété dont dépendent les biens vendus.

Le RESERVATAIRE déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Le RESERVATAIRE sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant achèvement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le RESERVANT de ces règlements et documents ainsi que de leurs éventuels modifications, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le RESERVANT, par qui que ce soit.

POURSUITE ET ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

Définition de l'achèvement

Les parties entendent se référer pour la notion d'achèvement à l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement retranscrit :

Article R. 261-1 : « L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reprochant à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les délais de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les maillages qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. »

Initiales

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

OBLIGATION D'ACHEVER

Le RESERVANT s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai convenu comme il est indiqué aux présentes.

Il s'oblige également à réaliser les divers travaux de voiries et réseaux qui sont nécessaires à la desserte de cet immeuble dans la limite des stipulations de la notice descriptive précitée.

Cette obligation emporte pour le RESERVANT, le moment venu, le certificat de conformité prévu par les articles L. 460-2 et R. 460-3 et suivants du Code de l'urbanisme. Le RESERVATAIRE s'interdit de réaliser ou faire réaliser des travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire ou constituer un obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

La construction devra être réalisée conformément aux énonciations du présent acte, au devis descriptif ci-dessus visé, aux plans et à la notice d'équipement propres aux biens vendus, et d'une façon générale aux règles de l'art.

Le certificat de conformité devra être obtenu, dans la mesure du possible, dans un délai de six mois à compter de l'achèvement.

Délai prévisionnel d'achèvement

Les locaux objet du présent contrat devront être achevés avant le 1^{er} septembre 2025. L'immeuble devra être achevé avant le 31 décembre 2025.

Toutefois ce délai sera, le cas échéant, majoré des jours d'intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment, qui seront constatés par le maître d'œuvre de l'opération auquel les parties conviendront de se référer à cet égard. Le délai sera également majoré des jours de retard consécutifs à la greve ou au dépôt de bilan d'une entreprise, et d'une manière générale en cas de force majeure.

La livraison pourra également être reportée en cas de travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'acquéreur.

Cas de force majeure - Causes légitimes de prorogation des délais

Le Délai d'achèvement pourra être différé d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenu un cas de force majeure ou une cause légitime de retard ayant une incidence sur les travaux de construction du bâtiment, cette incidence devant être justifiée par une attestation motivée du maître d'œuvre d'exécution de l'opération accompagnée des justificatifs des événements visés ci-dessous.

Au sens des présentes, on entend par cause légitime de retard :

- la survenance d'intempéries, telles que définies par l'article L.5424-8 du Code du Travail ;
- les jours de retard consécutifs à la greve, quelle soit générale ou particulière à l'industrie du Bâtiment ou des industries annexes à ces fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;

Initiales

- les jours de retard consécutifs à la faillite ou à la découverte des ou de l'une des entreprises du chantier ;
- les jours de retard consécutifs à la découverte de vestiges archéologiques et/ou à la nécessité de procéder à des fouilles archéologiques ;
- les jours de retard consécutifs à la découverte de pollution sur le terrain d'assiette ;
- les jours de retard consécutifs à des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre les travaux, sous réserve des dispositions particulières énoncées ci-après ;
- les jours de retard consécutifs aux concessionnaires de service public.
- les jours de retard consécutifs aux difficultés d'approvisionnement du chantier en matériaux et matériaux, consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ;
- les jours de retard consécutifs à un accident de chantier ;
- les jours de retard consécutifs aux troubles résultant d'hostilités, révolutions, catastrophes, incendies, actes de terrorisme, inondations, sabotages, explosions ou catastrophes naturelles ;
- les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement.
- les jours de retard consécutifs à la découverte et/ou la mise à feu accidentelle d'engins ou armes de guerre (bombes et charges explosives, munitions, etc.) jusqu'à démantèlement ou destruction.

Et ce, seulement dans la limite de leur incidence effective sur le chantier.

Supplément des locaux - Tolérances

Il est convenu que des différences de moins de cinq pour cent (5 %) des superficies et des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Tout matériau, matériel ou fourniture prévu pourra être remplacé mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et prix si l'approvisionnement du chantier devient impossible, très difficile ou implique des délais incompatibles avec sa bonne marche.

QUALITE DE MAITRE DE L'OUVRAGE

Il est convenu que le RESERVANT aura seul la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ou la levée des réserves qui auraient été faites lors de la réception.

En conséquence il est seul qualifié pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux et prononcer la réception définitive des ouvrages réalisés. Il ne pourra toutefois ordonner aucune modification aux plans et descriptifs sans avoir recueilli l'accord préalable de l'acquéreur des locaux. Ce dernier s'interdit de s'immiscer dans les

Initiales

opérations de construction, et de donner également directement des ordres de travaux modificatifs ou complémentaires aux entrepreneurs.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLÉMENTAIRES

En cas de modification des locaux demandés par le RESERVATAIRE par rapport à leur description telle qu'elle résulte des documents ci-annexés, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE sous forme de devis, la nature des travaux modificatifs, leurs coûts, les conditions de paiement et l'incidence desdits travaux modificatifs sur le délai ci-dessus prévu, étant entendu que tous les travaux modificatifs devront faire l'objet d'un accord écrit entre les deux parties.

A défaut d'accord sur la nature des travaux, les conditions de paiement, le coût et le délai de quinze jours de la transmission, le devis sera considéré comme renoncé.

Le coût de ces travaux ne participera pas du caractère du prix et il ne sera donc pas garanti comme ce dernier.

PAIEMENT

Le RESERVANT des locaux devra faire son affaire personnelle de tous paiements à tous hommes de l'art, entrepreneurs, fournisseurs et services concessionnaires et également tous paiements à toutes régies financières en relation avec la construction de l'ensemble immobilier, notamment au titre des taxes liées à l'obtention du permis de construire, de manière à ce que l'ACQUÉREUR des locaux ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

MANDAT

Le RESERVATAIRE donne mandat au RESERVANT, qui accepte, le pouvoir de passer tous les actes de disposition aux fins de procéder aux démarches administratives générées par les modifications éventuelles et :

- qui seraient nécessaires pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ou aux obligations imposées par le permis de construire.

- qui seraient nécessaires pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement aux réseaux de distribution et les services publics.

Il investit en outre le RESERVANT de tous pouvoirs à l'effet de procéder, à ses frais et sans recours contre lui, à toutes acquisitions ou ventes de meubles, constituer toutes servitudes, droit de passage, et d'une manière générale pour effectuer toutes acquisitions ou ventes qui seraient nécessaires à la réalisation de l'immeuble ou à sa desserte.

Les pouvoirs qui précèdent conférés au RESERVANT dans l'intérêt commun des parties ne sera pas révoquable, mais prendra fin de plein droit le jour de l'obtention du certificat de conformité.

GARANTIE D'ACHÈVEMENT

La vente étant en dehors du secteur protégé elle ne comportera aucune des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Le RESERVANT rappelle ici spécialement, que la présente vente en état futur d'achèvement est située en dehors du secteur protégé et que, par conséquence, il n'est absolument pas stipulé de garantie bancaire d'achèvement.

De laquelle déclaration et précision le RESERVATAIRE déclare avoir déjà pris acte lors de la communication du projet à lui faite préalablement aux présentes, et s'en

Initiales

reconnaisant ainsi parfaitement informé, accepte sans réserve de faire son affaire strictement personnelle de cette absence de garantie.

GARANTIE DES DÉFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

Le RESERVANT ne sera tenu que des garanties prévues par le Code civil comme étant dues par le VENDEUR d'immeuble à construire.

Sont ci-après littéralement rétranscrits les articles 1642-1, 1646-1, 1648 alinéa 2, 1792, 1792-1, 1792-2 alinéa 1^{er}, 1792-3, 2270 du Code civil :

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

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

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

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-5. »

Article 1648 alinéa 2 : « Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents. »

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

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

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

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

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

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

Article 1792-2 alinéa 1^{er} : « La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments

Initiales

d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, de structure, de clos ou de couvert. »

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

Article 2270 : "Tout personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déclarée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

A - Rappel du texte

Pour l'information des parties, sont rappelées les dispositions de l'article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code Civil :

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

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

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

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

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

Etant ici rappelé que les droits et biens immobiliers seront livrés à l'acquéreur conformément aux plans et à la notice descriptive comme convenu entre les parties.

B - Conventions

Le RESERVATAIRE s'engage à signaler au RESERVANT les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement, dans les meilleurs délais, de manière à permettre au RESERVANT de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

De son côté, le RESERVANT s'oblige à informer le RESERVATAIRE de toutes réserves additionnelles qui seraient faites au procès-verbal de réception, et à faire tout ce qui sera nécessaire dans le meilleur délai pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

RECAPITULATIF

Régime de garantie	Durée- Point de départ	Dommages couverts
Garantie de parfait achèvement	Un an à partir de la prise de possession	- Réserves mentionnées sur le procès verbal de réception

Initiales

Garantie biennale de bon fonctionnement	Deux ans à partir de la réception	- Dommages affectant un élément d'équipement dissociable des ouvrages de fondation, de structure, de clos ou de couvert. - Si la destination de l'ouvrage n'est pas compromise
Responsabilité décennale	Dix ans à partir de la réception	- Dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et affectant l'un des éléments constitutifs de l'ouvrage le rendant impropre à sa destination. - Dommages affectant la solidité des éléments de l'immeuble vendu lorsque ces éléments font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, de structure, de clos ou de couvert.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R. 238-38 du Code du travail, le RESERVANT déclare que l'immeuble objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L.235-15 du Code du travail sera remis au maître d'ouvrage lors de la réception en vertu de l'article R.238-38 du code du travail. Il en fournira un exemplaire au notaire en vue de l'annexer aux actes de mutation successifs.

Ce dossier devra être fourni à l'ACQUÉREUR dans un délai de six mois à compter de l'achèvement.

DEFAUT DE CONFORMITÉ

Toute contestation relative à la conformité des locaux vendus avec les engagements du VENDEUR des locaux devra être notifiée à ce dernier dans le délai d'un mois de la prise de possession, et toute action judiciaire relative au même objet devra être introduite dans le délai d'un an de la même date.

ASSURANCES

I - Assurance contre l'incendie

Initiales

Les biens et droits immobiliers vendus par le présent acte devront demeurer aux risques du RESERVANT jusqu'à ce qu'ils soient mis à la disposition du RESERVATAIRE. Après cet événement, ils seront aux risques du RESERVATAIRE. En conséquence :

- En cas d'incendie total ou partiel des biens présentement vendus avant qu'ils ne soient mis à la disposition du RESERVATAIRE, le RESERVANT encassera seul et aux fins de reconstruction, l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'il aura éventuellement souscrite, nonobstant la circonstance que le RESERVATAIRE soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente, et au fur et à mesure de leur édification.

- Lors de la mise à la disposition du RESERVATAIRE, ils seront convertis contre le risque d'incendie par une police qui aura été souscrite par le RESERVANT.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des biens et droits immobiliers présentement vendus avant la complète libération de l'acquéreur, le constructeur vendeur exercera, sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances, qu'il s'agisse d'une police souscrite par l'acquéreur, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires du Code des Assurances.

Lors de la rélération, l'acquéreur cédera et transportera au constructeur vendeur, qui accepte, une somme égale au prix de la présente vente, en principe, frais et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour que le constructeur puisse toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence du cédant.

Notification de la vente avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du constructeur et aux frais de l'acquéreur.

II - Assurance Dommages-Ouvrage et Responsabilité

Chapitre Ier : l'assurance de responsabilité obligatoire

Article I.241-1

Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance

À l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Chapitre 2nd : l'assurance de dommages obligatoire

Article I.242-1

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de

l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le constructeur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Les articles 1792 et 1792-1 du code civil sont rappelés ci-dessus.

Le RESERVANT s'engage à souscrire auprès de la compagnie de son choix, au plus tard à compter de l'ouverture du chantier :

- un contrat d'assurance tous risques chantiers,
- un contrat d'assurance dommages ouvrage,
- un contrat d'assurance responsabilité professionnelle des constructeurs non réalisateurs (C.N.R.),

Une attestation d'assurance demeurera jointe et annexée après mention à l'acte défini.

Le RESERVANT fournira avant la signature définitive au RESERVATAIRE un exemplaire des contrats d'assurance dont s'agit, avec les conditions générales et particulières. Il remettra au RESERVATAIRE un certificat de l'acquit des primes correspondantes lors de la souscription.

Le RESERVANT, tant qu'il conservera la qualité de maître de l'ouvrage

sera tenu :

- de déclarer à ladite Compagnie les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles le contrat a été souscrit,
- de déclarer les arrêts de travaux,
- de déclarer la réception des travaux.

Le RESERVATAIRE aura, au regard de cette assurance, la qualité d'assuré. Il sera tenu des obligations en résultant, et notamment déclarer tout sinistre sans délai. A ce titre il sera subrogé dans les droits résultant du contrat et il pourra notamment se faire remettre par l'assureur tous documents techniques ou autres relatifs à l'opération de construction.

Le RESERVANT s'oblige à informer le RESERVATAIRE de tout changement d'assureur et de tout avenant aux contrats ci-dessus visés.

En outre, il précise que la déclaration finale à la Compagnie d'assurance sera faite à la fin du chantier et la quittance définitive sera transmise dès réception. A ce sujet, il sousscrita et fournira un avenant de régularisation auxdits contrats, ainsi que la quittance définitive des primes dans un délai maximum de six mois à compter de l'achèvement.

FORME DE L'OFFRE DE VENTE ET MODE DE

REALISATION DE LA VENTE

Le RESERVANT, dans le délai ci-dessus spécifié, notifiera au RESERVATAIRE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

Etant ici précisé que cette notification ne pourra être faite que si toutes les conditions nécessaires à la réalisation de la vente sont réunies.

La notification doit être faite un mois au moins avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente par devant notaire, laquelle sera mentionnée dans la notification.

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

Si le RESERVATAIRE fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente, ou si, s'étant présenté, il refuse de signer ou ne verse pas la partie du prix alors exigible, le RESERVATAIRE sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le RESERVANT pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation.

De même toute demande formulée par le RESERVATAIRE qui aurait pour objet d'introduire dans l'acte de vente des dispositions non conformes à celles de la présente réservation sera considérée comme un refus pur et simple d'acquiescer et le RESERVANT pourra alors librement disposer des biens en faisant l'objet comme il est dit ci-dessus.

CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE.

La vente des biens objets de la présente réservation, si elle est réalisée, aura lieu en l'état futur d'achèvement en application de l'article 1601-3 du Code civil, aux conditions habituelles des ventes d'immeubles à construire portant sur des locaux à usage d'habitation ou professionnels et d'habitation et à celles ci-après précisées :

a) Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage et aura, en outre, le pouvoir irrévocable de passer après la vente, s'il y a lieu, toute convention de cession de terrains, de cours communs, de servitudes et autres, nécessaires pour la réalisation de l'immeuble, ainsi que de déposer toute demande de permis de construire ou d'autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de l'opération de construction.

b) La vente aura lieu avec garantie de contenance du terrain, de la surface et des côtes des locaux. Toutefois, les différences de 5% en plus ou en moins des surfaces ou des côtes exprimées sur les plans seront tenus pour admissibles et ne pourront motiver aucun recours.

c) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves stipulées ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions ci-dessus stipulées.

d) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par l'hypothèque légale spéciale du vendeur et l'action résolutoire.

e) La résolution de la vente entraînera à la charge de la partie à qui elle sera imputable une indemnité égale à 10% du prix sans préjudice de la faculté pour la partie invoquant la résolution de demander la réparation du dommage effectivement subi.

f) Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents lors de la mise à disposition de l'acquéreur dans les termes de l'article 1642-1 du Code civil, étant précisé que le vendeur en sera déchargé si, dans le délai fixé audit article, l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices qu'il aurait constatés. Il en sera de même, dans des conditions identiques, des défauts de conformité par rapport aux spécifications de l'acte de vente.

Initiales

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le vendeur avec ou sans réserves. L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement, si elle se réalise, sera reçu par Maître Arnaury de CHABOT, notaire à LANGUEUX (Côtes-d'Armor).

FACULTE DE RETRACTATION

Le bien réservé au profit du RESERVATAIRE n'étant pas destiné à l'habitation, celui-ci ne bénéficie pas de la faculté de rétractation prévue à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil et après littéralement rapporté :
« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

FRAIS

LE RESERVATAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

ENREGISTREMENT

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties.

Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut nuire à leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarant notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;

Initiales

- que, préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissent et qui pourraient avoir une importance sur leur décision respective de contracter ;

- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Chacune des parties reconnaît que le notaire lui a donné une parfaite information sur son obligation d'information vis-à-vis de l'autre.

le RESERVATAIRE déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

le RESERVANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE ELECTRONIQUE

Le RESERVANT et le RESERVATAIRE demandent expressément au notaire soussigné et l'autorisent, en tant que de besoin, à leur faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par Lettre Recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

En ce qui concerne le RESERVANT :

La COMMUNE DE LANGUEUX : eco.foncier@nainie-langueux.fr

En ce qui concerne le RESERVATAIRE :

la société dénommée COOPALIS SA COOPERATIVE DE PRODUCTION D'

H.L.M. A CAPITAL VARIABLE contact@coopalis.fr

A cette fin, ils déclarent chacun en ce qui le concerne :

- Disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique.
- S'obliger à communiquer au notaire soussigné tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier.
- Qu'il est seul à avoir accès aux messages électroniques reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus.

- S'engager à communiquer au notaire soussigné toute difficulté, tout piratage, perte ou usage abusif de sa boîte de messagerie électronique.

Il est ici précisé par le notaire soussigné, que :

- l'achèvement grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée.

- Le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé.

- Que la matérialisation sous format papier, du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où le BÉNÉFICIAIRE le demanderait.

Initiales

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIONS

Il résulte de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, ce qui suit :

« Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique ou fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. »

En ce qui concerne le BIEN :

- le RESERVANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat ;
- le RESERVATAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Enfin le notaire soussigné rappelle :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le RESERVATAIRE sans qu'il ne soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux ;

- que le RESERVATAIRE aura la possibilité de procéder à la publication des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après ;

- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur sièges respectifs.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

Fait à ++++

En 2 exemplaires (au moins deux)

Le +++

LE RESERVANT
COOPALIS

LE RESERVATAIRE
COMMUNE DE LANGUEUX

Initiales