



Vente en Etat Futur d'Achèvement

**par Linkcity Centre Sud-Ouest
au profit de la Communauté de Communes
de Marenne Adour Côte-Sud (M.A.C.S.)**

(Site : SAINT VINCENT DE TYROSSE – ILOT GRAND TOUREN)

Projet (v3) du 31 octobre 2018



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

10203405
LPA/NBA/

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,

Le ,

A ,

Maître Laurent PAOLI, Notaire associé de la Société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée ROCHELOIS-BESINS & ASSOCIES, titulaire d'un Office notarial dont le siège est à PARIS (17^{ème} arrondissement), 22 rue Bayen,

Avec la participation de Maître CAPDEVILLE, notaire à SAINT VINCENT DE TYROSSE, conseil de l'Acquéreur,

A reçu, en la forme authentique, le présent Acte contenant Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de Biens Immobiliers à la requête des Parties, tels que ces termes sont définis en Partie Développée.

PREAMBULE

Cet Acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'Acte et de ses Annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « **Partie Normalisée** » ou « **Première Partie** » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous contributions, impôts, droits et taxes afférents à la présente Vente en Etat Futur d'Achèvement.

La seconde partie dite « **Partie Développée** » ou « **Seconde Partie** » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des contributions, des droits et taxes afférents à la présente Vente en Etat Futur d'Achèvement.

Le sommaire de l'Acte figure en fin de Seconde Partie.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

PREMIÈRE PARTIE - PARTIE NORMALISEE

1. COMPARUTION ET REPRESENTATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR

La société dénommée **LINKCITY CENTRE SUD-OUEST**, Société en nom collectif au capital de 15.000,00 €, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 22 avenue Pythagore, identifiée au SIREN sous le numéro 378117659 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX.

Représentation :

La société dénommée LINKCITY CENTRE SUD-OUEST est représentée par Monsieur Sébastien CHAUVET, domicilié professionnellement au siège de la société, agissant en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Cyrille HEYSCH DE LA BORDE résultant d'une procuration sous seing privé en date à MERIGNAC du [REDACTED], dont l'original est ci-annexé.

Ledit Monsieur Cyrille HEYSCH de LA BORDE, agissant en qualité de gérant de ladite société, en vertu des pouvoirs résultant d'une décision de l'Assemblée Générale du 03 octobre 2016. Une copie du procès-verbal de cette assemblée demeurera ci-annexée.

D'une part

1.2. ACQUEREUR

La **Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud**, Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, dont le siège est à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE (40230), Allée des Camélias, identifiée au SIREN sous le numéro 244 000 865 mais non immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Représentation :

La Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud est représentée par **Monsieur Pierre FROUSTEY, Président** de cet établissement, domicilié professionnellement à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE (40230), Allée des Camélias, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud, n° 20180516D06A en date du [REDACTED], ayant fait l'objet d'un affichage au siège de la MACS le [REDACTED] et publié depuis au registre des actes de ladite Communauté de communes, visée en Préfecture des Landes le [REDACTED] pour lui conférer un caractère exécutoire, dont une copie est ci-annexée.

Ladite délibération a été prise à la suite d'un avis délivré par la Direction Immobilière de l'Etat le [REDACTED].

D'autre part



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

2. QUOTITES ACQUISES

La Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud acquiert la pleine propriété des Biens Immobiliers.

3. VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le Vendeur, en s'obligeant aux garanties énoncées dans le présent Acte, vend, à l'Acquéreur, qui acquiert, les Biens Immobiliers dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 03 janvier 1967 et du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, tels que codifiés sous les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'aux charges et conditions stipulées au présent acte.

Contrat ne relevant pas des dispositions prévues par le Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

Il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat Région Midi Pyrénées (CE n° 57679 du 08 février 1991) que parmi les quatre (4) critères devant être satisfaits cumulativement pour qu'un programme relève de la maîtrise d'ouvrage publique figure la réalisation d'un ouvrage répondant aux besoins propres de la personne publique.

Les Parties déclarent que ce critère n'est pas satisfait dans la mesure où les caractéristiques de l'ouvrage ne sont pas dédiées aux besoins de l'Acquéreur mais répondent aux spécificités communes à tout immeuble de bureaux sans être adapté aux besoins propres d'un utilisateur.

Vente en Etat Futur d'Achèvement d'opportunité à consentir au profit d'une personne publique dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Vendeur

Le Vendeur apporte les précisions suivantes :

- il résulte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 08 février 1991 susvisé que « aucune disposition législative n'interdit aux collectivités publiques de procéder à l'acquisition de biens immobiliers au moyen de contrats de vente en l'état futur d'achèvement » ;
- le Terrain n'appartient pas à l'Acquéreur et est la propriété dès avant ce jour du Vendeur ;
- la Vente a été précédée de pourparlers lancés à l'initiative du Vendeur ;
- plus globalement, ce Programme de Construction a été lancé à l'initiative du Vendeur ainsi qu'il peut en être attesté du fait de la mise en concurrence organisée par la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD relatée ci-après ;
- l'Acquéreur n'exercera ni contrôle ni surveillance particulière sur les travaux à réaliser, la maîtrise d'ouvrage étant la prérogative exclusive du Vendeur et les réunions du comité de pilotage n'arrogent pas de telles prérogatives à l'Acquéreur ;
- l'Immeuble n'a pas été conçu à l'origine par l'Acquéreur ;
- l'Immeuble sera réalisé notamment dans le respect des dispositions de la notice descriptive visée à l'Article 20.1 ci-après. A cet égard, les Parties déclarent que cette notice ne prévoit aucun aménagement spécifique, notamment aucun qui aurait été demandé par l'Acquéreur, l'Immeuble devant être livré en ne répondant qu'aux caractéristiques banales et élémentaires de tout immeuble de bureau sans être adapté aux besoins propres de l'Acquéreur ;
- les aménagements de l'Immeuble seront réalisés par l'Acquéreur sous sa maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une mise à disposition anticipée et de la réalisation de travaux de second œuvre ainsi qu'il est dit respectivement aux Articles 26.2 et 29.2.2 ;
- la Vente correspond à une occasion saisie par l'Acquéreur sur le marché, sans qu'il ait été à l'initiative de l'opération et sans qu'il n'apporte à celle-ci de modifications substantielles ;



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

- de la sorte, les quatre (4) conditions cumulatives énumérées par le Conseil d'Etat, dans un avis n° 356960 du 31 janvier 1995, ne sont pas remplies, celle d'un immeuble répondant aux besoins propres de la personne publique faisant défaut de sorte que la Vente en Etat Futur d'Achèvement est légale sans que la maîtrise d'ouvrage soit assurée par l'Acquéreur.

4. DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

La Vente porte sur la pleine propriété des Biens Immobiliers lesquels se composent :

- (i) du Terrain d'Assiette ;
- (ii) de l'Immeuble ;
- (iii) et des parkings.

4.1. TERRAIN D'ASSIETTE

4.1.1. Désignation du Terrain d'Assiette

Sur la commune de SAINT VINCENT DE TYROSSE (Landes) 40230 Allée des Camélias, un tènement foncière cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
[•]	[•]	[•]	[•]

Un extrait du plan cadastral est ci-annexé.

Les limites du Terrain d'Assiette figurent sur le plan de division ci-annexé en date du [•].

Tel que ledit Terrain d'Assiette 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.

4.1.2. Divisions cadastrales

Il est rappelé que le Terrain est issu d'une emprise foncière de plus grande contenance cadastrée section [•] numéros [•], divisé en divers tènements suivant document d'arpentage établi par M[•], Géomètre-expert à [•], daté du [•], vérifié et numéroté le [•] par le service du cadastre.

Ce document d'arpentage est publié à l'appui de la publication de la vente du Terrain d'Assiette conclue ce jour, préalablement aux Présentes, au profit du Vendeur.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Les divisions cadastrales résultant de ce document d'arpentage sont rappelées dans le tableau suivant :

Parcelle mère		Parcelles filles	
Référence cadastrale	Contenance	Références cadastrales	Contenance
Section [•] numéro [•]	[]	Section [•] numéro [•]	[]
		Section [•] numéro [•]	[]

4.1.3. Non application du régime des lotissements

Cette division foncière en vue de l'implantation de bâtiments n'est pas constitutive d'un lotissement et n'entre en conséquence pas dans le champ d'application de la procédure de déclaration préalable ou du permis d'aménager, en application des dispositions de l'article R 442-1 d) du Code de l'urbanisme.

4.1.4. Limites de propriété et bornage du Terrain d'Assiette

Sont ci-dessous rappelées les dispositions des articles L. 115-4 et L. 115-5 du Code de l'urbanisme :

- Article L. 115-4 :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. ».

- Article L. 115-5 :

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. ».

Le Vendeur ayant l'intention d'édifier le Programme de Construction mais ledit Terrain d'Assiette n'étant pas constitutif d'un lot de lotissement, ni issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, le Vendeur n'est pas tenu de faire établir de bornage du Terrain d'Assiette.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Il est toutefois repris ci-dessous un extrait des dispositions figurant aux termes de l'acte authentique de vente du Terrain d'Assiette consentie par la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD (par abréviation MACS) au profit de la société LINKCITY CENTRE SUD OUEST, le [REDACTED].

« Le Vendeur déclare qu'il a fait procéder au bornage du Terrain. Est ci-annexé un plan s'intitulant « Plan de bornage » établi par la société dénommée PREMIER PLAN, géomètre-expert à SAINT VINCENT DE TYROSSE, le 02 mai 2018.

Le Vendeur déclare que :

- *l'allée des Camélias située au nord du Terrain lui appartient et constitue une voie privée ouverte à la circulation du public ;*
- *et que le chemin de Mattecu situé à l'est du Terrain, le carrefour giratoire du Tourren et la route départementale n° 33 ne lui appartiennent pas et dépendent du domaine public routier. ».*

Précision étant faite que le terme « Vendeur » indiqué dans ce texte représente la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD (MACS).

Ce plan de bornage est ci-annexé.

4.2. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'Immeuble aura la désignation suivante après achèvement :

Un bâtiment sur deux (2) niveaux en superstructure d'une Surface Utile de 637 m² environ.

La Surface de Plancher sera de 643 m².

Tels que ledit Immeuble existera, s'étendra et se poursuivra, avec toutes ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve et résulte du dossier de demande de permis de construire.

4.3. DESIGNATION DES PARKINGS

Neuf (9) places de stationnement extérieures, lesquels figurent en couleur bleue sur le plan ci-annexé s'intitulant « plan de division du terrain – principes » à l'échelle 1/1000 daté d'octobre 2017 ». Il est toutefois précisé par le Vendeur que la Commune a, aux termes de l'arrêté de permis de construire et de l'arrêté rectificatif, apporté des précisions quant à l'usage de ces emplacements de stationnements ainsi que cela est développé à l'Article 17 ci-après.

5. CONSISTANCE ET AUTRES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

L'Immeuble, constituant l'objet de la Vente, est défini dans son état futur d'achèvement par les documents figurant en Partie Développée à l'Article 20.1.

6. EFFET RELATIF

Les Biens Immobiliers appartiennent au Vendeur par suite des faits et actes qui suivent :



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Le Terrain, pour l'avoir acquis, avec d'autres biens formant ensemble l'Emprise Foncière de l'Opération, aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent PAOLI, notaire associé à PARIS, avec la participation de Maître François CAPDEVILLE, notaire à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE (Landes) le [REDACTED] 2018, contenant vente par la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD à la société LINKCITY CENTRE SUD-OUEST.

Les constructions, pour les faire édifier sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneur, d'ouvrier et autres, en vertu des autorisations administratives énoncées à l'Article 17 ci-après.

7. CHARGES ET CONDITIONS

La présente Vente en Etat Futur d'Achèvement est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles définies aux présentes, notamment ci-après à la suite de la Partie Normalisée.

8. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La Vente porte sur la totalité de la pleine propriété des Biens Immobiliers sus-désignés.

Ces Biens Immobiliers appartiennent au Vendeur ainsi qu'il sera expliqué ci-après en Seconde Partie à l'Article 29.8.

9. PROPRIETE

Conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil, l'Acquéreur est propriétaire des Biens Immobiliers tels qu'ils existent au regard du stade actuel de l'avancement des travaux dans les conditions ci-après :

- (i) le Terrain à compter de ce jour,
- (ii) les ouvrages composant l'Immeuble et les Parkings qui seront édifiés, au fur et à mesure de leur édification par voie d'accession.

10. JOUISSANCE

L'Acquéreur aura la jouissance des Biens Immobiliers à édifier par le Vendeur et en prendra possession dès que l'Immeuble sera achevé dans les conditions définies à l'Article 27.

11. PRIX DE VENTE

11.1. MONTANT DU PRIX DE VENTE

La Vente est consentie et acceptée moyennant un Prix de Vente forfaitaire ferme et définitif et non révisable, hors taxe à la valeur ajoutée, de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR).

Auquel prix hors taxe s'ajoute le montant de la taxe sur la valeur ajoutée de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR) au taux applicable actuellement en vigueur de 20 %.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Soit un Prix de Vente taxe à la valeur ajoutée incluse, en considération du taux de TVA actuellement en vigueur, de HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840 000,00 EUR).

Etant entendu :

1/ que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, s'appliquant à tout ou partie des échéances formant le Prix de Vente, sera supportée par l'Acquéreur ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait.

2/ que la taxe sur la valeur ajoutée sera payée en même temps que chacune des fractions du Prix de Vente hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après.

Le Prix de Vente ci-dessus ne comprend pas :

- les frais de la Vente en Etat Futur d'Achèvement et des prêts pouvant être sollicités par l'Acquéreur ;
- les frais, droits et émoluments de la Vente, à la charge de l'Acquéreur ;
- et les frais de travaux supplémentaires ou modificatifs, par rapport aux à ceux prévus aux termes du présent acte de Vente en Etat Futur d'Achèvement, qui pourraient être demandés, le cas échéant, par l'Acquéreur par rapport aux plans et à la notice descriptive qui sont ci-annexés.

Le Prix de Vente ci-dessus comprend :

- les coûts nécessaires à la construction, l'achèvement, la livraison de l'Immeuble et des Parkings et consommations de fluides et abonnements y afférents jusqu'à la livraison, les coûts des travaux et honoraires y afférent ; coûts des équipements ; frais et honoraires de maîtrise d'œuvre, bureaux d'études, architecte, SPS, géomètre ; coût des assurances DO - CNR ; frais et honoraires d'études ; frais de mise en compatibilité du Terrain en matière environnementale, fondations spéciales et confortation carrières éventuelles ;
- l'ensemble des impôts, taxes, redevances et participations exigibles au titre de la construction des Biens Immobiliers ;
- les taxes et frais de raccordement des Biens Immobiliers aux réseaux des concessionnaires pour l'alimentation en fluides (gaz, eau, électricité, téléphone, assainissement, etc.) ;
- tous les frais relatifs à l'établissement des statuts d'association foncière urbaine libre (AFUL),
- tous les frais relatifs à l'obtention de la conformité administrative, sauf si des frais relatifs à l'obtention de la conformité administrative étaient dus du fait de travaux réalisés par l'Acquéreur.

11.2. EXIGIBILITE DU PRIX DE VENTE

Le Prix de Vente ci-dessus fixé sera stipulé payable aux échéances ci-après définies.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Echéances	Montant des appels de fonds (en %)	Montant des échéances hors TVA (en Euro)	Montant cumulé des appels de fonds (en %)
1°) A la signature de l'acte authentique de Vente en Etat Futur d'Achèvement	25 %	175.000	25 %
2°) A l'achèvement des fondations de l'Immeuble	20 %	140.000	45 %
3°) A l'achèvement du plancher bas du Rez-de-Chaussée de l'Immeuble	15 %	105.000	60 %
4°) A l'achèvement du plancher bas du dernier étage de l'Immeuble	10 %	70.000	70 %
5°) A la mise hors d'eau de l'Immeuble	10 %	70.000	80 %
6°) A la mise hors d'air de l'Immeuble	10 %	70.000	90 %
7°) A l'achèvement de l'Immeuble	5 %	35.000	95 %
8°) A la remise des clés / livraison de l'Immeuble	3 %	21.000	98 %
9°) A la levée des réserves de l'Immeuble	2 %	14.000	100 %
Total des fractions	100 %	700.000 EUR	100 %

Il est précisé :

2°/ que la fraction du Prix de Vente exigible à la Date de Signature sera déterminée en fonction du stade d'avancement des travaux ci-dessus ;

3°/ que les différentes échéances figurant dans le tableau ci-dessus ne sont pas nécessairement indiquées dans un ordre chronologique.

11.3. FRACTION DU PRIX DE VENTE PAYABLE CE JOUR

Le Vendeur déclare et l'Acquéreur reconnaît que, conformément aux échéances figurant ci-dessus, seule est exigible l'échéance du Prix de Vente s'intitulant « A la signature de l'Acte Authentique de Vente en Etat Futur d'Achèvement ».

Par suite, la partie du Prix de Vente exigible ce jour s'élève à vingt-cinq pour cent (25,00 %) du Prix de Vente, soit la somme se décomposant comme suit :

- la somme hors taxe à la valeur ajoutée de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175.000 EUR),
- à laquelle s'ajoute la TVA au taux y afférent, actuellement au taux de vingt pour cent (20 %), d'un montant de TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000 EUR),
- soit une somme TVA comprise de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR).

L'Acquéreur a, à l'instant même, payé comptant la somme de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR) au Vendeur ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire Soussigné et de celle du Notaire Participant.

Le Vendeur reconnaît ce paiement et en consent bonne et valable quittance d'autant à l'Acquéreur.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

DONT QUITTANCE D'AUTANT

11.4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX DE VENTE STIPULEES PAYABLES A TERME

11.4.1. Exigibilité

Il est convenu que les paiements de l'Acquéreur devront être effectués auprès du Vendeur par virement bancaire dans les trente (30) Jours Calendaires de la réception de l'appel de fonds accompagné de l'attestation du maître d'ouvrage certifiant de l'avancement des travaux.

Les versements des fractions du Prix de Vente, pour être libératoires, devront être effectués par virement bancaire sur le compte centralisateur de l'opération dont les références sont rappelées ci-dessous, et qui est ouvert au nom du Vendeur auprès de la banque dénommée [REDACTED], qui garantit l'achèvement du Programme de Construction et dont les coordonnées sont les suivantes :

Code Banque : [REDACTED]
Code Guichet : [REDACTED]
Numéro de Compte : [REDACTED]
Clé RIB : [REDACTED]
IBAN : FR [REDACTED]

Toutefois, s'agissant des échéances relatives à la livraison et à la levée des réserves, les paiements devront être effectués respectivement le jour de la signature du procès-verbal de livraison et le jour de la signature du procès-verbal de levée des réserves.

La convocation à la livraison et à la levée des réserves devra contenir l'appel de fonds correspondant auxdites échéances.

En outre, il est précisé que l'échéance "Levée des réserves" s'entend de la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de livraison des Biens Immobiliers.

Tout paiement qui ne serait pas effectué sur ce compte ne serait pas libératoire, ce qu'accepte l'Acquéreur. Ce dernier pourrait, en cas de non-respect de la clause immédiatement ci-dessus, être mis dans l'obligation de payer une seconde fois ce qu'il accepte expressément aux termes des présentes.

Afin de lutter contre la fraude aux paiements, toute demande de modification des références bancaires du Vendeur devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception envoyée au siège social de l'Acquéreur préalablement. La demande de modification des références bancaires ne sera valable que si elle est signée par deux représentants du Vendeur, spécifiquement habilités par le mandataire social, dont le nom figure sur l'extrait KBIS qui devra être joint à la demande. Aucune modification des références bancaires ne sera valable si elle n'a pas été formalisée par un avenant signé par les représentants habilités de chacune des Parties.

11.4.2. Pénalités de retard

Toute somme due par l'Acquéreur non payée à son échéance sera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'une pénalité calculée au taux de un pour cent (1,00 %) par mois de retard et proportionnellement au nombre de Jours Calendaires de retard.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Cette pénalité ne saurait valoir de la part du Vendeur accord de délai de règlement.

11.4.3. Garantie de paiement de la partie payable à terme du Prix de Vente

Absence de garantie bancaire

Compte tenu de la qualité d'établissement public du bénéficiaire, les Parties conviennent que l'Acquéreur ne sera pas tenu de fournir au Vendeur une garantie de paiement de la partie du Prix de vente payable à terme.

Contrat conclu intuitu personae

En considération des dispositions immédiatement ci-dessus, et par dérogation aux dispositions de l'article 1601-4 du Code civil, l'Acquéreur s'interdit de céder ou transmettre, à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, le présent Acte de Vente avant le paiement de la dernière échéance du Prix de Vente ci-dessus.

Privilège de vendeur

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, le Vendeur fait réserve expresse à son profit de son privilège.

Inscription de ce privilège de vendeur sera requise, à la diligence du Vendeur et à son profit contre l'Acquéreur.

Le Vendeur pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'Acquéreur, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

- Somme garantie : SIX CENT TRENTE MILLE EUROS (630.000 EUR)
- Accessoires fixés à 20 %, soit : CENT VINGT SIX MILLE EUROS (126.000,00 EUR)
- Date de péremption de l'inscription : date prévisionnelle de livraison majorée d'un an, soit le [] .

Le Vendeur s'engage à céder son rang à tout établissement financier qui financerait tout ou partie de la présente acquisition.

12. PUBLICITE FONCIERE – DECLARATIONS FISCALES

12.1. IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le Vendeur déclare, sous sa responsabilité, ne pas être soumis quant au régime des plus-values immobilières, aux dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, étant une personne morale soumise à l'Impôt sur les sociétés.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

12.2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Vendeur déclare que les travaux envisagés dans le cadre du Programme de Construction concourt à la production d'immeubles neufs tels que définis aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.

La Vente en Etat Futur d'Achèvement est soumise à la formalité fusionnée prévue à l'article 647 du Code général des impôts.

Cette mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement entre dans le champ d'application de l'article 257 I 2 2° du Code Général des Impôts se trouvant assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, et de l'article 1594 F quinquies du Code général des impôts étant exonérée des droits d'enregistrement.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée sur les encaissements par le Vendeur, conformément aux dispositions de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts, lors de ses déclarations sur le chiffre d'affaires, établies sur imprimé CA3, à la Direction Générale des Impôts, Direction Générale des Grandes Entreprises IFU9n 6-8 rue Courtois – 93505 PANTIN CEDEX, où il est pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence.

La société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. 244 000 865 00091.

12.1. EXONERATION DE TAXE DE PUBLICITE FONCIERE - CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Conformément aux dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts, la Vente est exonérée de taxe de publicité foncière.

12.1.1. Droits

Néant.

12.2. EXONERATION DE CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Conformément au message flash diffusé par le bureau JF-1B en date du 28 mars 2017 informant que toutes les dispositions légales qui prévoient une dispense de « toute taxe » ou de « toute perception au profit du Trésor » englobent désormais la contribution de sécurité immobilière, la Vente est exonérée de contribution de sécurité immobilière.

13. PUBLICITE FONCIERE

Les Présentes seront publiées par les soins du Notaire Soussigné au service de la publicité foncière de DAX, conformément à la Loi.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité et nonobstant la production d'un état hypothécaire ayant moins de quinze (15) Jours Calendaires de la date de la présente Vente, il est révélé des inscriptions, publications ou mentions grevant les Biens Immobiliers du chef du Vendeur ou des précédents propriétaires, le Vendeur s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-dessus élu.

FIN DE PARTIE NORMALISEE



DEUXIEME PARTIE - PARTIE DEVELOPPEE

Cette Partie Développée de l'Acte comprend les éléments de la Vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

14. DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent Acte (tel que ce terme est défini ci-après) et de l'exposé qui suit, les mots et expressions figurant dans l'Acte ainsi que dans l'exposé et commençant par une majuscule auront le sens suivant :

Acquéreur : désigne la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud ou MACS, tel qu'indiqué en tête des présentes à l'Article 1.2.

Acte ou Acte Authentique de Vente : désigne le présent acte authentique constatant la Vente.

Annexe(s) : désigne une ou plusieurs annexes de l'Acte Authentique de Vente; étant précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la responsabilité de son auteur, exclusive de la responsabilité du Notaire Soussigné et de celle du Notaire Participant, et sans garantie de quelque nature que ce soit de la part de ces derniers, notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues.

Article : désigne un ensemble de paragraphes réuni sous un même titre de la Vente.

Biens Immobiliers : désigne ensemble (i) le Terrain et (ii) l'Immeuble et (iii) les parkings à édifier formant l'objet de la présente Vente en Etat Futur d'Achèvement.

Date Prévisionnelle de Livraison : désigne la date à laquelle la livraison des Biens Immobiliers par le Vendeur devra intervenir au plus tard, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, telle que prévue à l'Article 26.1.

Date Effective de Livraison : désigne la date à laquelle (i) Vendeur et Acquéreur signeront le procès-verbal de livraison des Biens Immobiliers mentionnant le cas échéant l'absence ou l'existence de réserves et (ii) seront remises les clés.

Emprise Foncière de l'Opération : désigne les parcelles sises sur la commune de SAINT VINCENT DE TYROSSE cadastrées section [] numéros [], lesquelles forment ensemble l'assiette du Programme de Construction.

Frais : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les débours, les émoluments et honoraires de notaire, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la signature de la Vente en Etat Futur d'Achèvement. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des agents et des conseils respectifs des Parties ni l'ensemble des frais liés à la mise en place d'un éventuel financement, à la charge de la partie intéressée.

Immeuble(s) ou Ouvrage(s) : désigne l'Immeuble qui sera édifié par le Vendeur en exécution du permis de construire visé à l'Article 18, sur l'emprise du Terrain dont la désignation figure à l'Article 4.2.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Jour Calendaire : désigne tous les jours de la semaine, y compris les samedi, dimanche et jour férié en France métropolitaine.

Jour Ouvré : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal en France Métropolitaine.

Étant précisé, en ce qui concerne les deux définitions immédiatement ci-dessus, que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Notaire Participant : désigne Maître CAPDEVILLE, notaire à SAINT VINCENT DE TYROSSE, conseil de l'Acquéreur.

Notaire Soussigné : désigne Maître Laurent PAOLI, notaire à Paris (17^{ème}), conseil du Vendeur.

Parties : désigne le Vendeur et/ou l'Acquéreur.

Prix de Vente ou **Prix** : désigne, pour les Biens Immobiliers, le prix de vente convenu entre les Parties, tel qu'il est stipulé à l'Article 11.

Programme de Construction : désigne le programme de construction qui sera réalisé par le Vendeur sur l'Emprise Foncière de l'Opération ainsi qu'il est décrit à l'Article 17.

Surface Habitable ou **SHAB** : désigne la surface habitable résultant de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées par extrait :

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. »

« Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, logements communs et autres dépendances des logements, ni des parties de logements d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. ».

Surface de Plancher ou **SDP** : désigne la surface de plancher résultant de l'ancien article R 111-22 du Code de l'urbanisme, en vigueur le jour du dépôt du dossier de demande de permis de construire, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

Terrain ou Terrain d'Assiette : désigne l'emprise foncière située sur la commune de SAINT VINCENT DE TYROSSE cadastrée section [] numéro [], d'une contenance cadastrale de [] m², sur laquelle sera édifiée le Programme de Construction

Vendeur : désigne la société dénommée LINKCITY CENTRE SUD-OUEST tel qu'indiqué en tête des présentes à l'Article 1.1.

Vente ou Vente en l'Etat Futur d'Achèvement : désigne l'intégralité des engagements souscrits par les Parties aux termes des présentes et les obligations qui en découlent.

Ces définitions ne sont pas limitatives. D'autres définitions pourront être données par les Parties dans le corps de l'Acte ; elles auront la même force contractuelle.

15. INTERPRETATION – OBLIGATION D'INFORMATION – DOCUMENTATION – EQUILIBRE DU CONTRAT – IMPREVISION ET RESOLUTION

15.1. INTERPRETATION

(i) Sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un Article ou à une Annexe s'entend d'une référence faite à un Article ou à une Annexe du présent Acte ;

(ii) Toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-cause quels qu'ils soient ;

(iii) Toute référence horaire doit être comprise comme une référence à l'heure de France métropolitaine ;

(iv) De convention expresse entre les Parties, l'Exposé qui figure ci-après fait partie intégrante de la Vente ;

(v) Les stipulations des Présentes font expressément novation à tout accord, quel qu'en soit la forme, antérieurement conclu entre les Parties et notamment à la Promesse. Ainsi, s'il existe des contradictions entre les stipulations résultant de tout accord préalable, notamment de la Promesse et/ou d'échanges de correspondance, et celles de l'Acte Authentique de Vente, les stipulations des Présentes prévaudront.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

15.2. OBLIGATION D'INFORMATION - DOCUMENTATION

Dans la perspective de la conclusion des Présentes, le Vendeur et l'Acquéreur déclarent qu'ils ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil.

A ce titre, chacune des Parties affirme avoir porté à la connaissance de l'autre toutes les informations dont elle disposait, conformément à l'article 1112-1 du Code civil.

Cette obligation de bonne foi et d'information s'est matérialisée pour le Vendeur par la mise à disposition de l'Acquéreur, dans le cadre d'une data-room sur support électronique, d'un Dossier d'Informations afin de permettre à l'Acquéreur d'étudier, d'analyser et d'apprécier la situation juridique, administrative, fiscale, technique et environnementale des Biens Immobiliers.

Le Vendeur déclare que le Dossier d'Informations communiqué à l'Acquéreur a été constitué de bonne foi par ses soins. Il a, dans le cadre de la cession des Biens Immobiliers, fait ses meilleurs efforts afin de réunir des éléments d'information aussi complets que possible, contenus dans le Dossier d'Informations.

L'Acquéreur déclare en prendre acte, considérant que ces éléments lui ont permis d'apprécier la situation juridique, fiscale, administrative, technique, et environnementale des Biens Immobiliers y compris avec l'assistance de ses conseils.

Est ci-annexée la liste du Dossier d'Informations.

15.3. EQUILIBRE DU CONTRAT

Les Parties déclarent que la Vente a été précédée de l'envoi de projets dont les conditions particulières et générales ont été librement négociées entre elles.

A ce titre, elles rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants est soit contre balancé par une ou plusieurs autres dispositions soit dû aux spécificités des Biens Immobiliers et du Programme de Construction.

Aussi, les Parties considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu ce contrat de gré à gré, aucune clause ne créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations de chacune d'entre elles.

15.4. RESOLUTION – IMPREVISION – GROUPE DE CONTRATS

De convention spéciale entre les Parties, celles-ci renoncent à la faculté de mettre en œuvre les dispositions figurant aux articles 1195, 1221, 1222 alinéa 1^{er} et 1223 du Code civil.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

En outre, elles renoncent également à la mise en œuvre des articles 1224 et 1226 à 1230 du Code civil et au prononcé de la résolution des Présentes par un autre moyen que la délivrance d'une décision de justice.

Les Parties déclarent, en outre que la Vente en Etat Futur d'Achèvement ne relèvera d'aucun groupe de contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération au sens de l'article 1186 du Code civil, de sorte qu'elle sera indépendante, sur le plan de la validité et de l'exécution de tout autre contrat.

15.5. CONFIDENTIALITE

Le Notaire Soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'article 1112-2 du Code civil :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions de droit commun. ».

16. EXPOSE

16.1. MAITRISE PAR LE VENDEUR DE L'EMPRISE FONCIERE DE L'OPERATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent PAOLI, notaire associé à PARIS, avec la participation de Maître François CAPDEVILLE, notaire à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE (Landes) le [REDACTED] 2018, la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD (MACS) a vendu à la société LINKCITY CENTRE SUD-OUEST l'Emprise Foncière de l'Opération formant l'assiette du Programme de Construction et dont est issue le Terrain.

Cette acquisition est intervenue moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de DAX.

Appel à projets concernant l'ilot Turren

La COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD (MACS) a souhaité soumettre à des opérateurs immobiliers, la réalisation d'un projet d'aménagement urbain du secteur Turren, situé en entrée de ville et à proximité de son siège administratif, devant répondre aux exigences suivantes :

- des logements proposant un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux ;
- Des surfaces tertiaires, notamment destinées à accueillir des professions médicales, dans l'objectif de consolider le pôle santé déjà constitué ;
- Assurer un aménagement fonctionnel, prenant en compte la question des déplacements, notamment de la problématique des déplacements et stationnement ;
- Viser un mode de construction de qualité et performant, économe en énergie et en gestion globale.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Il s'agissait de traduire de manière opérationnelle les règles, prescriptions et engagements portés par la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD (MACS) dans le cadre de ses politiques publiques, le schéma de cohérence territoriale en matière de densité raisonnée, le PLH en matière de mixité sociale, et la démarche TEPOS en matière de performance énergétique des bâtiments et des logements.

Pour ce faire, la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD (MACS) a lancé le 07 juillet 2016 un appel à projet sur la base d'un cahier des charges rassemblant les objectifs d'aménagement, auprès des différents acteurs de l'immobilier.

Une large publicité ciblée a été mise en œuvre.

Elle a consisté en une insertion dans :

- l'hebdomadaire Le Moniteur, les 15 juillet au 2 septembre 2016 ;
- le quotidien Sud-Ouest, Annonces Légales et Officielles, le 21 juillet 2016 ;
- le journal le Travailleur Landais, Annonces Judiciaires et légales, le 09 juillet 2016,

Et elle a consisté en une publication sur :

- son profil sur le site internet « marchés publics électroniques » le 06 juillet 2016 ;
- et sur son site internet.

L'information a été relayée, en outre, via un communiqué dans la presse spécialisée et auprès d'organismes professionnels de l'immobilier.

Afin de retenir le meilleur projet, trois critères ont été retenus permettant de juger, selon les attendus initiaux, la valeur de chacune de ces offres :

- Les prix proposés d'achat du terrain et de vente des surfaces à commercialiser ;
- La qualité urbaine, fonctionnelle, paysagère et architecturale du projet ;
- Les conditions de mixité sociale proposées.

Cinq (5) acteurs ont répondu et proposé un projet selon une approche spécifique le 15 novembre 2016.

Après une première analyse technique, un ensemble de questions a été posée à tous les porteurs de projet afin de disposer d'informations homogènes assurant une comparaison équitable des offres. Ensuite, toutes les équipes ont été auditionnées le même jour, le 12 janvier 2017, afin de vérifier les informations présentées, d'affiner les réponses transmises et de s'assurer de l'engagement de chacune dans la réalisation de leur projet.

Cette procédure a permis de dégager la meilleure offre au regard des caractéristiques de chacun des projets, en se basant sur les critères inscrits dans le cahier des charges de l'appel à projet.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Aux termes d'une délibération du conseil communautaire de MACS, en date du 14 mars 2017, celle-ci a notamment:

- Désigné la société LINKCITY CENTRE SUD OUEST lauréate de l'appel à projet pour l'aménagement urbain du secteur Tourren sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse ;
- Autorisé Monsieur le Président ou son représentant à poursuivre les négociations avec le lauréat désigné ci-avant pour préciser les caractéristiques de la vente envisagée ;
- Et autorisé Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document s'y rapportant.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES MARENNE ADOUR COTE SUD (MACS) déclare :

- que la délibération a fait l'objet d'un affichage et d'une transmission en préfecture à la date du 23 mars 2017 ;
- que ladite délibération est à ce jour exécutoire du fait de sa transmission en Préfecture et définitive par absence de recours, de retrait, de déferé préfectoral dans les délais réglementaires aujourd'hui expirés.

17. PROGRAMME DE CONSTRUCTION DU VENDEUR

Le Vendeur édifiera sur l'Emprise Foncière de l'Opération, dont le Terrain d'Assiette, le Programme de Construction suivant :

- **Une résidence « Intergénérationnelle », de logements avec services, à vocation sociale, adaptée aux séniors, dénommée « Résidence Amaza », de quarante-et-un (41) logements répartis sur :**
 - o Une première cage d'escalier comprenant 19 logements en R+2+ attique,
 - o et une seconde cage d'escalier comprenant 22 logements en R+2+ attique.

Ladite résidence de logements à vocation sociale comprendra une salle commune d'environ 50 m²,

Le tout d'une surface de 2 415 m² SHAB environ.

Le rez-de-chaussée de la première cage d'escalier comprendra :

- o Un magasin d'optique : 137 m² SDP environ,
 - o Et une pharmacie : 397 m² SDP environ.
- **Un pôle médical 1** sur deux niveaux en superstructure, de 652 m²SU.
 - **Un pôle médical 2** sur trois niveaux en superstructure, de 860 m²SU.
 - **Une résidence de logements en accession libre**, répartis sur trois (3) bâtiments avec chacun trois (3) niveaux en superstructure comportant dix-sept (17) logements chacun, soit cinquante-et-un (51) logements au total.

Cette résidence sera édifiée sous la maîtrise d'ouvrage de la société dénommée BELIN PROMOTION, co-pétitionnaire du permis de construire.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

- **Un bâtiment tertiaire**, composé de deux niveaux en superstructure de 643 m² SDP environ.

Et cent cinquante-six (156) emplacements de stationnement extérieurs.

Un plan de masse, matérialisant l'implantation du Programme de Construction sur l'Emprise Foncière de l'Opération, est ci-annexé.

Dispositions particulières concernant les Parkings

Seront réalisés dans le cadre du Programme de Construction un total de cent cinquante-six (156) emplacements de stationnement extérieurs.

L'arrêté de permis de construire valant division et autorisant la réalisation du Programme de Construction délivré le 18 janvier 2018, sous le numéro PC04028417X0030, contient sous le titre « *Informations* » ce qui suit littéralement rapportées :

« (...) »

Fonctionnement places de stationnement

Le nombre de places de stationnement est prévu sur la totalité de l'unité foncière existante à ce jour.

Afin que l'ensemble des places puisse être utilisé par tous les utilisateurs des locaux et les habitants, elles ne pourront être attribuées au moment des ventes des logements et devront rester libres.

Après division de la parcelle en lots, ces derniers ne pourront être clôturés.

Ces dispositions devront être précisées dans le règlement de copropriété afin que les futurs acquéreurs en aient connaissance.

(...) ».

L'arrêté de permis de construire rectificatif délivré le 26 février 2018, sous le numéro PC01028417X0030, visant à corriger l'erreur matérielle sur l'arrêté initial, portant sur l'absence de l'identité du second pétitionnaire, précise à l'article 2 ce qui suit littéralement rapporté :

« *Les prescriptions et informations contenues dans l'arrêté initial sont maintenues* ».

Pour tenir compte de ces dispositions, l'intégralité des Parkings sera grevée des charges suivantes :

- L'ensemble des propriétaires, résidents, occupants des locaux dépendant du Programme de Construction pourra librement se garer sur tous les emplacements de stationnement quelle que soit leur localisation dès lors qu'ils sont situés sur l'Emprise Foncière de l'Opération.
- Pour assurer l'effectivité de cette charge au profit de tous les propriétaires, résidents, occupants des locaux dépendant du Programme de Construction, aucune clôture, barrière ou autre obstacle au libre accès et à la libre circulation ne pourra être érigé.

Le Vendeur grève de cette charge l'intégralité des parkings du Programme de Construction de telle sorte qu'elle profitera à tous les propriétaires, résidents, occupants des locaux dépendant du Programme de Construction.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Pour les besoins de la mise en œuvre juridique de cette disposition :

- l'Acquéreur s'engage à respecter ces dispositions et à les faire souscrire à ses ayants-droit ;
- cette charge est insérée dans les statuts de l'AFUL dont les membres successifs doivent respecter les termes.

La gestion, l'entretien, les travaux et réparations nécessaires seront assurés par l'AFUL, dont les statuts ont été régularisés ce jour préalablement aux présentes aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent PAOLI, notaire à PARIS, conformément à l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme.

La répartition des charges entre les différents propriétaires des emprises composant le Programme de Construction résulte de la clé de répartition figurant aux termes desdits statuts dont l'Acquéreur déclare avoir eu communication d'un projet préalablement à ce jour.

Accès au Programme de Construction

Le Programme de Construction sera accessible :

- Concernant la Résidence Amaza et les deux (2) commerces : par le Chemin Mattecu et par l'allée des Camélias ;
- Concernant le reste du Programme de Construction : par l'allée des Camélias.

Précision étant faite que la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD prévoit de classer l'allée des Camélias dans son domaine publique.

Aux termes de l'acte authentique de vente de l'Emprise Foncière de l'Opération par la MACS au profit du Vendeur, reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], le [REDACTED], il a été constitué une servitude de passage piétons et pour tous véhicules de tous types, à toutes heures, de jour comme de nuit, tous les jours de l'année, sans qu'il puisse être installé un ouvrage en empêchant l'accès, le tout à titre gratuit au profit du fonds dominant. Le fonds dominant est l'Emprise Foncière de l'Opération. Le fonds servant sera l'allée des Camélias propriété de la MACS. Cette servitude est retranscrite littéralement sous l'Article 28.7 ci-après.

En outre, l'allée des Camélias n'étant pas limitrophe de l'Emprise Foncière de l'Opération, cette servitude s'étend au tènement foncier existant entre l'Emprise Foncière de l'Opération et ladite allée des Camélias, aux mêmes charges et conditions que celles indiquées ci-dessus.

Cette même servitude de passage est constituée pour le passage de canalisations, de réseaux et pose de regards nécessaires à la viabilisation de l'Emprise Foncière de l'Opération.

Il en est de même à propos du tènement faisant le lien entre l'Emprise Foncière de l'Opération et le Chemin de Mattecu.

18. AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Le Vendeur déclare qu'il a été obtenu, pour l'édification du Programme de Construction, les autorisations administratives suivantes. En outre, il déposera en cours de chantier une demande de permis de construire modificatif ainsi qu'il sera dit ci-dessus.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Permis de construire valant division et permis de construire rectificatif

Le Vendeur déclare qu'il a déposé, avec la société BELIN PROMOTION, le 09 décembre 2017, un dossier de demande de permis de construire valant division en application des dispositions de l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme, auprès de la Mairie de SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE en vue de l'édification du Programme de Construction.

Un récépissé de dépôt a été délivré par ladite mairie, le 13 octobre 2017, dont une copie est ci-annexée.

L'arrêté de permis de construire numéro PC04028417X0030 a été délivré le 18 janvier 2018, et a été suivi d'un arrêté de permis de construire rectificatif délivré le 26 février 2018 sous le numéro PC01028417X0030 visant à corriger l'erreur matérielle sur l'arrêté initial portant sur l'absence de l'identité du second pétitionnaire la société BELIN PROMOTION.

Les copies desdits arrêtés sont ci-annexées.

Le Vendeur déclare avoir procédé à l'affichage desdits arrêtés sur l'Emprise Foncière de l'Opération dans les conditions réglementaires ainsi qu'il a été constaté par deux procès-verbaux établis par Maître Marion METRAL, huissier de justice à SAINT VINCENT DE TYROSSE, les 07 mars, 09 avril et 09 mai 2018, dont les copies sont ci-annexées. Précision étant faite qu'un seul procès-verbal a été établi en ce qui concerne les deux derniers constats.

Il s'engage à maintenir continue ledit affichage pendant la période de construction.

Le Maire de Saint Vincent de Tyrosse a, par courrier du 12 juillet 2018, attesté que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux de tiers.

Le Maire de Saint Vincent de Tyrosse a, par courrier du 12 juillet 2018, attesté que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait administratif.

Pour l'information de l'Acquéreur, est ci-annexée une copie complète du dossier de demande de permis de construire, lequel comprend :

- Formulaire de demande,
- PC1 Plan de situation + extrait cadastral+ photo aérienne
- PC2a Plan de géomètre 1/1000
- PC2b Plan de masse 1/1000
- PC3 Plans en coupes terrain – plan de repérage 1/1000
- PC3 Plans en coupes terrain – bâtiment tertiaire 1/250
- PC3 Plans en coupes terrain – résidences de logement en accession 1/250 (1)
- PC3 Plans en coupes terrain – résidences de logement en accession 1/250 (2)
- PC3 Plans en coupes terrain – résidences de logement en accession 1/250 (3)
- PC3 Plans en coupes terrain – résidences de logement en accession 1/250 (4)
- PC3 Plans en coupes terrain – Pôle médical 1/250 (1)
- PC3 Plans en coupes terrain – Pôle médical 1/250 (2)
- PC3 Plans en coupes terrain – résidence Amaza 1/250 (1)
- PC3 Plans en coupes terrain – résidence Amaza 1/250 (2)
- PC4 Notice architecturale
- PC5 Plan de toiture – bâtiment tertiaire 1/200
- PC5 Plan façades – bâtiment tertiaire 1/100 (1)



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

- PC5 Plan façades – bâtiment tertiaire 1/100 (2)
- PC5 Plan façades – bâtiment tertiaire 1/100 (3)
- PC5 Plan de toiture – résidence de logements en accession 1/200
- PC5 Plan façades – résidence de logements en accession 1/200 (1)
- PC5 Plan façades – résidence de logements en accession 1/200 (2)
- PC5 Plan façades – résidence de logements en accession 1/200 (3)
- PC5 Plan façades – résidence de logements en accession 1/200 (4)
- PC5 Plan façades – résidence de logements en accession 1/200 (5)
- PC5 Plan de toiture – Pôle médical 1/200
- PC5 Plan façades – Pôle médical 1/200
- PC5 Plan de toiture – Résidence Amaza 1/200
- PC5 Plan façades – Résidence Amaza 1/100 (1)
- PC5 Plan façades – Résidence Amaza 1/100 (2)
- PC6 Insertion du projet / vu du bâtiment tertiaire sur le parc et la Chênaie
- PC6 Insertion du projet / route de shoorts (D33) le bâtiment tertiaire derrière la Chênaie et les trois résidences de logements en accession libre
- PC6 Insertion du projet / depuis le rond-point, vue sur le pôle médical et la résidence Amaza à l'angle de la route D33 et du chemin de Mattecu
- PC7 Situation du terrain dans son environnement proche
- PC8 Situation du terrain dans son environnement lointain
- PC12 Attestation parasismique
- PC 16-1 Formulaire attestant de la réglementation thermique
 - o Bâtiment en accession
 - o Bâtiment locatif social
 - o Bâtiment pôle médical
- PC 32 Plan de division du terrain – principes 1/1000
- PC 32 Plan de division du terrain – division du lot 5 en volumes 1/1000
- PC 33 Projet d'ASL
- PC 39 Dossier spécifique accessibilité ERP Bâtiment tertiaire : notice et pièces graphiques
- PC 39 Dossier spécifique accessibilité ERP opticien : notice et pièces graphiques
- PC 39 Dossier spécifique accessibilité ERP pharmacie : notice et pièces graphiques
- PC 39 Dossier spécifique accessibilité ERP pôle médical 1 : notice et pièces graphiques
- PC 39 Dossier spécifique accessibilité ERP pôle médical 2 : notice et pièces graphiques
- PC 40 Dossier spécifique accessibilité ERP Bâtiment tertiaire : notice et pièces graphiques
- PC 40 Dossier spécifique accessibilité ERP opticien : notice et pièces graphiques
- PC 40 Dossier spécifique accessibilité ERP pharmacie : notice et pièces graphiques
- PC 40 Dossier spécifique accessibilité ERP pôle médical 1 : notice et pièces graphiques
- PC 40 Dossier spécifique accessibilité ERP pôle médical 2 : notice et pièces graphiques
- Annexes hydrauliques : note assainissement, plan d'assainissement EU/EV – EP, plan défense incendie.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Dépôt d'un dossier de demande de permis de construire modificatif

L'Acquéreur a fait part au Vendeur de sa volonté que l'Immeuble soit configuré pour répondre aux exigences réglementaires applicables à un immeuble recevant du public dans la mesure où des personnes extérieures seront admises à y accéder.

Les Parties conviennent qu'au regard de la capacité d'accueil du bâtiment, cet Immeuble est un établissement classé en cinquième catégorie.

Le Vendeur s'engage pour cela à déposer, à ses frais, un dossier de demande de permis de construire modificatif lui permettant d'adapter l'Immeuble afin qu'il réponde aux caractéristiques nécessaires à l'ouverture et l'exploitation d'un établissement recevant du public au titre du classement et de la catégorie ci-dessus.

Avant son dépôt en mairie, le projet de ce dossier sera remis à l'Acquéreur pour validation. Celui-ci disposera d'un délai de quinze (15) Jours Calendaires pour émettre ses propres remarques. Il sera fait application des dispositions figurant à l'Article 24.2 – C) à ce sujet.

Dès que l'arrêté de permis de construire aura été délivré, le Vendeur fera son affaire personnelle à ses frais de procéder à son affichage puis à la constatation de cet affichage par huissier de justice.

Le Vendeur fera ses meilleurs efforts pour justifier à l'Acquéreur du caractère définitif dudit permis de construire modificatif à l'issue des délais afférents aux recours et retrait.

Le Vendeur tiendra régulièrement informé l'Acquéreur, dans le cadre du comité de pilotage, du processus mis en œuvre pour parvenir à l'objectif ci-dessus.

19. ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

Une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) a été constituée par suite de la régularisation le [] d'un acte authentique reçu par Maître [], notaire à [], concernant les statuts de cette association.

Sont membres de plein droit de cette AFUL les différents propriétaires de biens et droits immobiliers au sein du Programme de Construction ; il en sera ainsi notamment pour l'Acquéreur.

Les membres de cette AFUL doivent en respecter les statuts, les décisions collectives et supporter les charges qu'elle mettra en recouvrement.

Une copie des statuts de cette AFUL a été remise à l'Acquéreur qui le reconnaît.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

20. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS IMMOBILIERS

20.1. DOCUMENTS DEFINISSANT LES BIENS IMMOBILIERS

L'Immeuble est défini dans son état futur d'achèvement par les documents suivants :

a) une notice descriptive sommaire relative aux ouvrages correspondant à l'Immeuble et aux Parkings, en date du 09 février 2018, décrivant les ouvrages et équipements dont la réalisation incombera au Vendeur ;

Cette notice annule et remplace tous documents antérieurs ayant le même objet et en général toute référence d'ordre descriptif en ce compris la notice jointe à toute lettre d'engagement, les locaux modèles, maquettes ou brochures commerciales ayant été éventuellement réalisées, qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

b) Le dossier de demande de permis de construire déposé le 09 octobre 2017 se composant des pièces visées dans l'Exposé des Présentés.

c) un jeu de plans se composant :
- d'un (1) plan de masse ;
- et deux (2) plans, datés d'octobre 2018 ;

Ces documents qui définissent les obligations contractuelles du Vendeur sont ci-annexés.

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

- qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux formant l'Immeuble et les Parkings, les plans susvisés prévaudront sur la notice descriptive ;
- qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra sur les plans ;
- en cas de contradiction entre les plans visés au « c) » et les plans du permis de construire visé au « b) », les premiers cités primeront, sauf pour les seuls besoins de l'octroi d'une conformité administrative.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu connaissance, dès avant la signature des Présentés, des documents sus-énoncés par la remise qui lui a été faite d'un exemplaire de chacun d'eux.

Précision étant faite que l'Acquéreur ne pourra opposer au Vendeur, le jeu de plans joints au dossier de demande de permis susvisé, qu'en ce qui concerne les Biens Immobiliers.

20.2. MODIFICATIONS

L'Acquéreur convient que la consistance et les caractéristiques techniques de l'Immeuble seront susceptibles d'adaptations pour des raisons d'ordre technique, esthétique ou administratif.

Elles devront être réalisées en conformité avec la réglementation applicable en vigueur, dans le strict respect des documents d'urbanisme applicables et des autorisations de construire délivrées.

Ces modifications devront faire l'objet d'informations régulières par le Vendeur à l'Acquéreur.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels, se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le Vendeur pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente à charge pour lui de tenir informé l'Acquéreur des modifications intervenues.

Seront admises toutes modifications de structure et d'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de tout ou partie des Biens Immobiliers, et qui seraient apportés par le constructeur en accord avec l'architecte au cours des travaux dans le respect des tolérances prévues à l'Article 21.3.2.

Le Vendeur communiquera à l'Acquéreur les plans d'exécution matérialisant les modifications projetées, accompagnées du dimensionnement des structures, gaines, locaux techniques et de service ainsi que tous documents usuels et requis en pareille matière.

Concernant des modifications proposées à la notice descriptive, la demande de modification adressée par le Vendeur à l'Acquéreur devra proposer au moins deux matériaux ou produits de substitution de qualité au moins équivalente à ceux convenus aux termes de ladite notice.

Si les Parties ne se mettent pas d'accord sur le choix des matériaux ou produits de remplacement, elles s'en remettront à l'avis d'un expert qu'elles désigneront d'un commun accord.

A défaut d'un tel accord, la Partie la plus diligente fera nommer un expert par les voies de droit.

21. MODALITES DE CONSTRUCTION ET DE LIVRAISON DES BIENS IMMOBILIERS

21.1. ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX - DEFINITION DE L'ACHEVEMENT DES BIENS IMMOBILIERS

Au préalable, il est rappelé les termes de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapportés :

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

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



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Au sens des Présentes, l'achèvement s'entend, conformément aux dispositions de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, de l'exécution des ouvrages formant les constructions, des réseaux nécessaires à leur exploitation et de l'installation des éléments d'équipement qui sont inventoriés dans la notice descriptive visée à l'Article 20.1, de leur accès extérieur dans l'emprise du Terrain y compris pour les personnes à mobilité réduite, le tout conformément à sa destination, dans les limites des plans, de la notice descriptive, annexés aux Présentes.

21.2. ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

L'engagement d'achever les travaux pris par le Vendeur s'entend, conformément aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, de l'exécution des ouvrages formant les constructions, des réseaux nécessaires à leur exploitation et de l'installation des éléments d'équipement des Biens Immobiliers, de leur accès extérieur dans l'emprise du Terrain y compris pour les personnes à mobilité réduite, le tout conformément à sa destination, dans les limites des plans, de la notice descriptive technique visés à l'Article 20.1.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

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

Il est précisé :

- que si l'Acquéreur obtient du Vendeur, après la signature de la Vente en Etat Futur d'Achèvement et avant la livraison, la réalisation de travaux modificatifs ou complémentaires, leur non réalisation à cette date ne mettrait pas obstacle à la constatation de l'achèvement si les Biens Immobiliers remplissent les conditions légales et conventionnelles d'achèvement ci-dessus visées ;

- que tout ou partie des Biens Immobiliers pourra être livrée alors même que le surplus du Programme de Construction ne serait pas encore achevé dès lors que la sécurité est assurée pour les occupants de la partie des Biens Immobiliers concernée. Très particulièrement, l'Acquéreur accepte dès à présent que les espaces non bâtis destinés à accueillir des aires de circulation piétonne et des espaces verts puissent ne pas être encore achevés dès lors que l'accès aux Biens Immobiliers est assuré dans des conditions permettant une exploitation normale des Biens Immobiliers.

21.3. CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX - TOLERANCE

21.3.1. Conditions d'exécution des travaux

Le Vendeur est tenu, pour l'exécution des travaux ci-dessus définis, de se conformer aux plans, coupes, élévations, notice descriptive qui sont annexés aux Présentes et aux règles de l'art, normes et Documents Techniques Unifiés (D.T.U.) en vigueur à la date de dépôt du dossier de demande de permis de construire, de sorte que les Biens Immobiliers livrés soient conformes à ceux qui soit définis aux Présentes et à ses annexes.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

21.3.2. Tolérances

21.3.2.1. En ce qui concerne l'Immeuble

Il est convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport à la Surface Utile figurant le plan annexé aux Présentes, notamment pour des raisons techniques.

Toute demande de paiement d'une indemnité, correspondant aux cas de figure exposés ci-après, devra intervenir dans un délai de soixante (60) Jours Calendaires suivant la livraison des Biens Immobiliers sous la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception.

Cette tolérance sera de trois pour cent (3 %) en moins de la Surface Utile, et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération ; étant entendu que pour le calcul de cette tolérance, les surfaces seront appréciées au global et non pas pièce par pièce.

Toute différence à la baisse excédant trois pour cent (3 %) donnera lieu au paiement par le Vendeur à l'Acquéreur d'une indemnité forfaitaire, libératoire et définitive, laquelle sera calculée sur la base d'un montant de deux mille deux cent cinquante euros (2.250,00 EUR) par mètre carré de Surface Utile manquant au-delà du seuil de 3 % qui constitue une franchise.

21.3.2.2. En ce qui concerne les Parkings

En ce qui concerne les Lots de Copropriété Parkings, le Vendeur déclare qu'ils devront tous respecter la norme NPF 91-120 d'avril 1996.

21.4. TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le Vendeur s'engage à effectuer, dans un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires, à dater de la livraison des Biens Immobiliers, les travaux de parachèvement. Le Vendeur devra réaliser ces travaux dans les règles de l'art.

Le délai ci-dessus convenu pour les travaux de parachèvement peut éventuellement être prorogé pour les espaces verts afin de tenir compte de la saison et effectuer de manière optimale les plantations.

21.5. TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES DEMANDES PAR L'ACQUEREUR

Dans le cas où l'Acquéreur, postérieurement aux Présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au Vendeur qui appréciera avec le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre obstacle à l'obtention de la conformité et/ou si les travaux modificatifs ou complémentaires demandés sont encore réalisables compte tenu du stade d'avancement des travaux alors atteint.

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



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le Vendeur d'un ordre écrit de l'Acquéreur acceptant l'ensemble des conditions fixées dans le devis et notamment leur nature précise, leurs échéances, leur incidence sur le délai de livraison, leurs prix et leurs modalités de paiement et les garanties y afférentes.

Dans l'hypothèse où le Vendeur n'aurait pas reçu ladite notification au plus tard quinze (15) Jours Calendaires à compter de la réception par l'Acquéreur de la proposition du Vendeur, la proposition sera considérée comme refusée par l'Acquéreur et le projet de travaux abandonné.

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

Le montant des travaux modificatifs et/ou complémentaires devra être réglé selon un échéancier de paiement arrêté d'un commun accord entre les Parties, préalablement à la réalisation desdits travaux.

Pour chaque fraction de paiement des travaux modificatifs et/ou complémentaires, le Vendeur adressera une facture à l'Acquéreur au domicile élu et ce dernier disposera de trente (30) Jours Calendaires pour payer la somme demandée à compter de la réception de la facture.

Les sanctions indiquées ci-dessous au cas de retard ou d'absence de règlement de l'une des fractions du Prix de Vente stipulées payables à termes s'appliqueront aux sommes dues par l'Acquéreur au titre des travaux modificatifs et/ou complémentaires.

Enfin, l'acceptation de devis par l'Acquéreur n'emportera pas pour ce dernier le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement du Vendeur.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison prévu à l'Article 18.1 pourra, le cas échéant, se trouver annulé et éventuellement remplacé par celui arrêté entre le Vendeur et l'Acquéreur lors de la commande.

21.6. LEVEE DES RESERVES - REPRISES DES MALFAÇONS

Le Vendeur fera procéder aux travaux de levées des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier, ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix, dans un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires à compter soit du procès-verbal susvisé qui les aura constatées, soit du rapport de l'Expert dans la mesure où l'une ou plusieurs d'entre elles auraient fait l'objet de contestations préalable.

L'Acquéreur accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans l'Immeuble, sur simple demande des intéressés, des représentants du Vendeur, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, etc.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Toutefois, dans la mesure du possible, ces interventions devront être menées de telle manière qu'elles n'aient pas pour effet d'occasionner à l'Acquéreur ou ses ayants droits occupant le Bien, une gêne telle qu'elle empêche l'exploitation du Bien. A cet effet, le Vendeur s'oblige à informer l'Acquéreur de la date de son intervention au minimum deux (2) Jours Calendaires avant la date de ladite intervention.

La constatation de la levée des réserves fera l'objet d'une convocation adressée par le Vendeur à l'Acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins quinze (15) Jours Calendaires.

La constatation de la levée des réserves résultera d'un procès-verbal établi contradictoirement entre le Vendeur et l'Acquéreur.

Si au jour prévu pour le constat de levée des réserves, l'Acquéreur ne se présente pas, le Vendeur lui adressera une deuxième convocation par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins quinze (15) Jours Calendaires.

Si l'Acquéreur ne se présente pas à cette nouvelle convocation à la date fixée les réserves seront réputées avoir été levées.

Le Vendeur s'engage vis-à-vis de l'Acquéreur à faire procéder, par les entreprises concernées, à l'exécution des reprises de l'ensemble des réserves ci-avant visées formulées dans le procès-verbal par l'Acquéreur, et confirmées éventuellement par l'expert.

22. CONFORMITE ADMINISTRATIVE

Le Vendeur s'oblige à :

- (i) déposer en mairie dans les trente (30) Jours Calendaires de l'achèvement du Programme de Construction une « *déclaration attestant l'achèvement des travaux et la conformité des travaux au permis délivré* » conformément à l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme,
- (ii) communiquer une copie de la déclaration susvisée dans les meilleurs délais à l'Acquéreur,
- (iii) à défaut de décision de l'autorité compétente dans le délai de trois (3) mois à compter de la réception de la déclaration d'achèvement des travaux visé à l'article R. 462-6 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 n'a pas été contestée,
- (iv) en cas de silence ou de refus de l'autorité compétente au-delà d'un délai de quinze (15) Jours Calendaires à compter de la demande visée au (iii) ci-dessus, requérir, dans les meilleurs délais, ladite attestation auprès du préfet, conformément à l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.
- (v) dans le cas où il serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du refus de l'autorité compétente de la délivrer (mairie et préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de quinze (15) Jours Calendaires, le Vendeur devra certifier à l'Acquéreur qu'il n'a reçu, en application de l'article R. 462-9 du Code de l'urbanisme, aucune mise en demeure de déposer un dossier



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées pour la construction de l'Immeuble.

Le Vendeur s'oblige à remettre dans les meilleurs délais à l'Acquéreur une copie des pièces sus énoncées.

Tous travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente seront pris en charge par le Vendeur qui s'oblige à les exécuter à ses frais en évitant toute gêne excessive dans l'utilisation et l'exploitation des Biens Immobiliers par l'Acquéreur.

Ces travaux devront être effectués conformément à un planning d'intervention des entreprises en charge de procéder à ces travaux, d'un commun accord entre les Parties, lequel planning devra être établi dans les plus brefs délais suivant la demande adressée au Vendeur par l'autorité compétente.

Cet engagement ne s'étend pas aux travaux résultant des installations du ou des utilisateurs des Biens Immobiliers.

De son côté, l'Acquéreur s'interdit de faire effectuer dans les Biens Immobiliers, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à l'obtention de la conformité, ou encore de donner aux Biens Immobiliers une affectation susceptible d'y faire obstacle. L'Acquéreur s'oblige à insérer cette interdiction dans tout bail portant sur tout ou partie des Biens Immobiliers ou dans tout acte de vente qu'il consentirait desdits Biens Immobiliers.

A défaut, le Vendeur serait en droit d'exiger immédiatement la suppression des travaux réalisés et la remise des lieux en leur état antérieur, le tout sans préjudice de toutes demandes de dommages et intérêts à l'encontre de l'Acquéreur.

23. QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le Vendeur, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu aux termes de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, ce qui suit :

23.1. CONSERVATION PAR LE VENDEUR DE LA QUALITE DE MAITRE DE L'OUVRAGE

Le Vendeur conservera, malgré la Vente, 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 Vendeur restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

23.2. POUVOIRS POUR PASSER LES CONVENTIONS NECESSAIRES A L'EDIFICATION DE L'IMMEUBLE ET A SA MISE EN ETAT D'HABITABILITE

A) Le Vendeur disposera des pouvoirs nécessaires à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction des Biens Immobiliers.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

B) En outre, l'Acquéreur confèrera au Vendeur, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ;
- pour assurer la desserte de l'ouvrage d'infrastructures et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

L'Acquéreur confère au Vendeur les pouvoirs nécessaires pour solliciter toutes autorisations administratives, notamment tous permis de construire modificatifs nécessaires à la réalisation des Biens Immobiliers et en vue de l'obtention de la conformité.

C) L'Acquéreur investit le Vendeur de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de servitude et de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de droits de vue ou de passage, de terrains et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation des Biens Immobiliers projetés, soit à sa desserte.

L'Acquéreur investit le Vendeur de tous pouvoirs également afin d'apporter toutes modifications au Programme de Construction qui serait rendue nécessaire du fait de la nécessité de configurer l'Immeuble en tant qu'établissement recevant du public.

Le Vendeur s'engage à en informer préalablement l'Acquéreur, s'il est concerné, dont les remarques sur les projets seront prises en compte.

Si toutefois les modifications devant être apportées du fait du classement en tant qu'établissement recevant du public de l'Immeuble génèrent une dépense supplémentaire, celle-ci devra être prise en charge par l'Acquéreur. En cas de refus de ce dernier de s'acquitter de cette dépense, le Vendeur ne sera plus tenu de la réalisation d'un Immeuble répondant à ces caractéristiques et celui-ci relèvera du seul Code du travail. Il en sera de même si l'Acquéreur s'oppose à l'adoption de modifications sur l'Immeuble dès lors que le Vendeur n'est pas en mesure de proposer d'autres solutions techniques ou s'il apporte une nouvelle proposition mais entraînant une nouvelle dépense dont la prise en charge est refusée par l'Acquéreur.

D) Les pouvoirs résultant du présent Article sont conférés au Vendeur dans un intérêt commun et en contrepartie des engagements contractés par le Vendeur.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils dureront pendant toute la durée nécessaire à la réalisation de ces travaux.

E) Le Vendeur devra rendre compte à son mandant, conformément à l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers à titre notamment d'achat de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le Vendeur, seront supportées par ce dernier sans augmentation du Prix de Vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le Vendeur serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers l'Acquéreur. Corrélativement, toutes sommes versées au Vendeur au titre de ces conventions seront conservées par lui et ne pourront pas faire l'objet d'une compensation par les sommes dues par l'Acquéreur au Vendeur.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Dans cette hypothèse, le Vendeur s'engage à informer l'Acquéreur de toutes conventions qui seraient régularisées, dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature.

24. VISITE DE CHANTIER ET COMITE DE PILOTAGE

24.1. VISITE DE CHANTIER

En raison des dangers existants sur tout le chantier, l'Acquéreur s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction sur le chantier sans l'autorisation expresse du Vendeur.

Toutefois, l'Acquéreur, accompagné des conseils et hommes de l'art de son choix, pourra chaque fois qu'il le jugera utile et sous réserve d'en avoir informé le Vendeur au moins soixante-douze (72) heures à l'avance, visiter le chantier accompagné du Vendeur ou de ses représentants. Ces visites se feront aux risques et périls de l'Acquéreur.

L'Acquéreur n'assumera aucun rôle dans la réalisation et le suivi du chantier, les prérogatives du maître d'ouvrage relevant en totalité du Vendeur ; l'Acquéreur ne pouvant notamment pas interférer dans les relations du Vendeur avec les différents intervenants à l'opération de construire et s'immiscer dans les prérogatives du maître d'ouvrage.

24.2. COMITE DE PILOTAGE

Les Parties s'obligent à coopérer en pleine transparence et à mettre en place un comité de pilotage afin :

- Le cas échéant, de fixer les détails des modalités d'intervention des entreprises mandatées par l'Acquéreur;
- De satisfaire les obligations contractées dans le cadre du présent acte ;
- Et de coordonner leurs actions pour mener à bonne fin le projet.

Le comité de pilotage regroupera des représentants du Vendeur et de l'Acquéreur ainsi que les participants au projet dont elles estiment la présence nécessaire.

Les membres du comité de pilotage seront investis du mandat général de prendre toute décision au nom de la Partie qu'il représente dans le cadre du comité de pilotage.

Il se réunira aussi souvent que nécessaire à la diligence du Vendeur et au minimum :

- une (1) fois par mois ;
- et plus souvent à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

Chaque séance sera présidée par un représentant du Vendeur qui établira un compte-rendu de séance.

Les observations éventuelles des participants au comité de pilotage sur le compte-rendu du comité de pilotage diffusé devront être faites au plus tard lors de la séance suivante. A défaut d'observations, le compte-rendu diffusé sera réputé approuvé par les Parties.

Le comité de pilotage a notamment pour objet de recueillir toute information et d'émettre des avis en vue de la bonne fin des opérations.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

En aucun cas les droits et obligations de l'Acquéreur en vertu de la Vente en Etat Futur d'Achèvement ne sauraient avoir pour effet de lui conférer la qualité de maître d'ouvrage ou maître d'ouvrage délégué, ou de réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Ainsi, le Vendeur s'oblige, après réception d'une demande de l'Acquéreur, à communiquer les pièces et documents réclamés l'Acquéreur.

25. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

25.1. DELAI – CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DE DELAIS

Le Vendeur doit mener les travaux de telle manière que les Biens Immobiliers, y compris tous éléments nécessaires à sa desserte et à son usage conformément à sa destination, dans des conditions normales tant d'accessibilité que de sécurité et conformément à la définition de l'achèvement figurant à l'Article 21.1 ci-dessus, soient achevés et livrés à l'Acquéreur au plus tard le [] [20 mois à compter de la signature des présentes], le tout, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison.

Seront considérés comme causes légitimes de suspension des délais d'achèvement et de livraison ou d'achèvement, les seuls événements suivants :

- intempéries retenues par le maître d'œuvre et justifiées par la station météo la plus proche, empêchant les travaux de construction ;
- grève générale ou partielle affectant le secteur socio-professionnel du Bâtiment et de ses industries annexes, ou encore particulière à un service public qui perturberait le déroulement du chantier ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants, injections dans le sol) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement aux Présentes ;
- troubles résultants d'hostilités, attentats, cataclysmes, secousses sismiques et acte de terrorisme, ou accidents de chantier imposant l'arrêt du chantier ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ainsi que le sursis à exécution, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Vendeur ou à son entreprise ;



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

- les décisions, mesures, contraintes, ou prescriptions administratives imposant des interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité du chantier non imputables au Vendeur ou à l'entreprise ;
- empêchements de force majeure, des jours fériés ou chômés inhabituels ;
- retards imputables à la découverte de vestiges archéologiques et ceux pouvant résulter de la nécessité de procéder à des fouilles autres que les vestiges archéologiques révélés préalablement à la signature de la Vente en Etat Futur d'Achèvement. Toutefois, pour ces derniers, le Vendeur pourra se prévaloir d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison dès lors qu'il justifie à l'Acquéreur que les autorités administratives ont formulés de nouvelles demandes ayant un impact sur le chantier ;
- retards imputables à la présence éventuelle d'une pollution quelle qu'elle soit, même pyrotechniques ou en raison de la présence d'engins explosifs, dans le sol ou le sous-sol du Terrain d'Assiette et aux travaux nécessaires au traitement des sols, le tout pour le cas où serait découvert en cours de travaux, une pollution qui n'aurait pas été révélée dans les diagnostics établis préalablement à la vente en état futur d'achèvement des Biens Immobiliers ;
- retards engendrés par la réalisation de tous travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'Acquéreur ou devenus nécessaires par toute disposition législative ou réglementaire, d'application immédiate et impérative, en matière d'hygiène ou de sécurité ou prévoyant la mise en application de toute nouvelle norme technique ;
- retard de la mise à disposition par les organismes concessionnaires de différents fluides (ENEDIS, Orange, GRDF, Direction de l'eau et de l'assainissement etc.), le Vendeur devant toutefois avoir justifié à l'Acquéreur d'avoir accompli ses meilleures diligences à ce sujet ;
- retard de paiement de l'Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le Vendeur aurait accepté de réaliser.

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai de livraison ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. Ce report de délai sera calculé par jour ouvré. En cas de retard de paiement par l'Acquéreur, le différé serait égal à la durée de ce retard.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux sous sa responsabilité, accompagné des pièces justificatives, sauf pour les retards de paiement de l'Acquéreur.

En cas de contestation sur les jours de suspension retenus pour le délai d'achèvement de l'Immeuble, les Parties conviennent de s'en remettre aux conclusions d'un Expert qui sera désigné, à défaut d'accord amiable, par le magistrat des référés du tribunal de grande instance du lieu de situation des Biens Immobiliers, saisi à la requête de la Partie la plus diligente. La décision de l'Expert quant aux jours de suspension retenus s'imposera irrévocablement aux Parties sans contestation possible, ce qu'elles acceptent expressément.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

25.2. INDEMNITE DE RETARD POUR DEFAUT DE LIVRAISON DANS LES DELAIS

En cas de non-respect de l'obligation d'achever et de livrer les Biens Immobiliers dans le délai déterminé ci-dessus, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison, il est expressément convenu que le Vendeur sera redevable envers l'Acquéreur d'une indemnité de retard journalière, forfaitaire et libératoire, égale à DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) par Jour Calendaire de retard.

Toutefois, de convention expresse entre les Parties, le montant global de l'indemnité journalière ainsi déterminée sera plafonné à cinq pour cent (5 %) du montant du Prix de Vente hors TVA.

Ces indemnités devront être versées au jour de la livraison et seront liquidées au prorata effectif du nombre de Jours Calendaires de retard.

A défaut de paiement par le Vendeur, ces indemnités seront de plein droit déduites sur l'échéance exigible à la livraison.

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

Le paiement de cette indemnité ne dispensera en aucune manière le Vendeur de ses obligations mentionnées dans le présent contrat.

26. ACHEVEMENT - LIVRAISON

26.1. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

Il est convenu que l'achèvement s'entendra tel qu'il est défini à l'Article 21.1.

Etant précisé que pour l'appréciation de cet achèvement :

- les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel pour l'Acquéreur. Il en est de même des malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation ;
- la constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que l'Acquéreur tient de l'article 1641-1 du Code civil.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite de la façon suivante :

Le Vendeur informera l'Acquéreur au moins un (1) mois à l'avance, par courrier recommandé ou remise contre récépissé, du jour de livraison des Biens Immobiliers.

Le Vendeur s'oblige :

- soit à confirmer à l'Acquéreur la date prévisionnelle de livraison dans les conditions ci-dessus ;
- soit à informer officiellement l'Acquéreur de la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai entraînant une prorogation du délai de livraison.



Dans ce dernier cas, la lettre recommandée devra être accompagnée des justificatifs de la survenance des événements invoqués pour proroger le délai et devra mentionner précisément la durée de la prorogation.

26.2. MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

Principes

Dans les conditions ci-après, l'Acquéreur pourra demander au Vendeur une mise à disposition anticipée de tout ou partie de l'Immeuble avant son achèvement.

Cette mise à disposition anticipée ne pourra avoir comme objectif que la réalisation par l'Acquéreur, à ses frais et sous sa responsabilité, de travaux d'aménagement et ce à l'exclusion de toute exploitation et sous réserve de leur faisabilité technique au regard de l'organisation du chantier du Vendeur.

De plus, les travaux d'aménagement réalisés par l'Acquéreur dans le cadre de cette mise à disposition anticipée ne devront pas entraver la bonne marche du chantier et ne devront pas porter atteinte à la solidité des ouvrages composant le Programme de Construction, sa destination ou faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Cette mise à disposition anticipée interviendra au plus tôt onze (11) mois et au plus tard douze (12) mois à compter de ce jour.

➤ **Procédure de mise à disposition anticipée :**

L'Acquéreur pourra formuler au Vendeur une ou plusieurs demandes successives de mise à disposition anticipée par lettre recommandée avec demande d'accusé réception.

Celle-ci devra comporter les indications suivantes :

- La ou les date(s) de mise(s) à disposition anticipée(s) souhaitée(s) dans la limite calendaire indiquée ci-dessus ;
- Les locaux concernés par cette demande ;
- Les principales caractéristiques des travaux d'aménagement dont la réalisation est envisagée par l'Acquéreur, avec un descriptif technique de ces travaux et des plans ;
- La durée de réalisation de ces travaux avec un planning détaillé ;
- La liste des entreprises et intervenants qui interviendront pour la réalisation de ces travaux, avec toutes les références et informations exigées dans le cadre de la signature d'un marché de travaux (notamment : attestations assurances RC/RCD – respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à la lutte contre le travail dissimulé ou illégal, à la sous-traitance...) ;
- Les éventuelles autorisations administratives préalables à la réalisation de ces travaux selon la nature des travaux d'aménagement envisagés. L'Acquéreur s'engage à veiller à la conformité des éventuelles autorisations administratives préalables avec celles obtenues par le Vendeur pour l'édification du Programme de Construction.

➤ **Modalités de mise à disposition anticipée et conséquences :**

Suite à la demande de l'Acquéreur, le Vendeur lui notifiera la date et l'heure de la mise à disposition anticipée. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre simple contre récépissé expédiée au moins quinze (15) Jours



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Calendaires avant la date fixée pour une visite de mise à disposition anticipée au jour et à l'heure qu'il fixera.

Au jour et heures dits, il sera procédé contradictoirement à cette mise à disposition anticipée des locaux concernés et à l'établissement et la signature d'un procès-verbal (le « Procès-verbal de Mise à Disposition Anticipée »).

Par dérogation au principe du transfert des risques et du transfert de la garde au jour de la livraison de l'Immeuble, il est expressément convenu qu'à compter de la date figurant au Procès-verbal de Mise à Disposition Anticipée, l'Acquéreur aura la garde juridique et la responsabilité des locaux mis à sa disposition de manière anticipée.

L'Acquéreur et le Vendeur sont convenus que toute mise à disposition anticipée ne pourra en aucun cas être assimilée à la livraison. Toutefois pour les locaux mis à disposition anticipée, la signature du Procès-verbal de Mise à Disposition Anticipée vaudra prise de possession par l'Acquéreur en ce cas consignées dans le Procès-verbal de Mise à Disposition Anticipée. La liste des réserves ainsi établie dans le Procès-verbal de Mise à Disposition sera reprise sans possibilité d'y apporter des compléments aux termes du procès-verbal constatant l'achèvement et de la livraison de l'Immeuble telle que prévue aux présentes.

Par ailleurs pour les locaux mis à disposition anticipée, il sera procédé, préalablement à la signature du Procès-verbal de Mise à Disposition Anticipée, au mesurage par l'architecte de la Surface Utile desdits locaux.

Il est rappelé que les délais de garantie concernant les locaux mis à disposition anticipée ne prendront effet qu'à compter de la date de la livraison unique prononcée pour l'ensemble des Biens Immobiliers et non à compter de la date de la mise à disposition anticipée.

➤ Obligations de l'Acquéreur :

Dans le cadre de la mise à disposition anticipée, l'Acquéreur s'oblige, s'il y a lieu, à confier une mission au coordonnateur santé sécurité au bureau de contrôle désigné par le Vendeur.

Les honoraires complémentaires de ces intervenants seront à la charge de l'Acquéreur.

Les travaux de l'Acquéreur seront exécutés en coordination avec le maître d'œuvre d'exécution.

L'Acquéreur s'oblige à respecter et à faire respecter par les entreprises qui réaliseront ses travaux d'aménagement, ou par toute autre personne intervenant dans le cadre de la réalisation de ses travaux d'aménagement, toute consigne ou obligation qui lui serait imposée par le Vendeur relative à l'organisation générale du chantier et notamment relative aux aspects suivants :

- la sécurité,
- les prescriptions de l'assureur TRC du Vendeur relatives à la sécurité incendie et de tout intervenant ou responsable à ce titre désigné par le Vendeur dans le cadre de la mise en œuvre et du contrôle de ces prescriptions,
- l'accès au chantier et le contrôle d'accès,



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

- les voies de circulation à l'intérieur de l'emprise du chantier.

L'Acquéreur devra :

- assumer toutes les conséquences financières et les dommages ou nuisances pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Vendeur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait des travaux d'aménagement qu'il a réalisés,
- exécuter ces travaux d'aménagement à ses frais dans les règles de l'art et en respectant les documents approuvés par le Vendeur,
- supporter tous les frais entraînés par ces travaux d'aménagement et toutes les conséquences en résultant notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail,
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers relatifs aux travaux d'aménagement,
- garantir le Vendeur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux d'aménagement de l'Acquéreur,
- fournir après exécution des travaux d'aménagement à première demande du Vendeur les plans de récolement complets, accompagnés de plans d'architecte des ouvrages exécutés.

➤ Assurances :

L'Acquéreur s'engage à souscrire à ses frais et à en justifier préalablement à la signature du Procès-verbal de Mise à Disposition Anticipée, toute police d'assurance afin de couvrir tout risque lié au transfert de garde des locaux mis à disposition anticipée de façon à ce que la responsabilité du Vendeur ne puisse être recherchée, et/ou qu'il soit indemnisé de toute nature de préjudice qu'il subirait (et notamment des dommages survenant à tout ou partie des ouvrages composant le Programme de Construction à due concurrence de sa valeur totale).

A cet égard, une police d'assurance multirisques dommages aux biens, devra couvrir les locaux mis à disposition anticipée contre notamment l'incendie, et les dégâts des eaux, les événements naturels avec la stipulation expresse aux termes de laquelle l'assureur couvre les locaux mis à disposition anticipée objets de travaux d'aménagement en cours de réalisation dans un Programme de Construction lui-même en cours de réalisation, non réceptionné et non livré et ce sans recours envers le Vendeur, son assureur, ses entreprises et les assureurs de ses entreprises. Réciproquement, le Vendeur, ses entreprises, ses entreprises et les assureurs de ses entreprises ainsi que ses propres assureurs renoncent à tous recours contre l'Acquéreur ses entreprises et les assureurs de ses entreprises en cas de survenance d'un sinistre.

Les travaux d'aménagement dans les locaux mis à disposition anticipée seront réalisés sous la responsabilité de l'Acquéreur.

A cet effet, l'Acquéreur s'engage à souscrire à ses frais et à faire souscrire par les entreprises qui réaliseront ces travaux, ou à tout autre personne intervenant dans le cadre de la réalisation de ces travaux d'aménagement, toute police d'assurance afin de couvrir tout risque lié à la réalisation de ces travaux d'aménagement, de façon à ce que la responsabilité du Vendeur ne puisse être recherchée, et/ou qu'il soit indemnisé de toute nature de



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

préjudice qu'il subirait (et notamment des dommages survenant à tout ou partie du Programme de Construction à due concurrence de sa valeur totale), et à en justifier au Vendeur préalablement au démarrage effectif des travaux de l'Acquéreur.

L'Acquéreur et ses intervenants devront également préalablement à la signature de tout Procès-verbal de Mise à Disposition Anticipée souscrire une police Responsabilité Civile du fait des travaux réalisés.

Les travaux entrant dans le champ d'application de la garantie obligatoire pourront bénéficier des garanties dommages ouvrage sous réserve de l'analyse des éléments techniques par l'assureur. Tout surcoût d'assurances lié aux travaux d'aménagement sera supporté par l'Acquéreur.

26.3. HYPOTHESES LORS DE LA LIVRAISON

Première hypothèse

L'Acquéreur accepte la livraison, sans formuler aucune réserve : il procède au règlement de la partie du Prix de Vente alors due tel que prévu à l'Article 11 et il prend possession des Biens Immobiliers.

Deuxième hypothèse

L'Acquéreur accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement de la partie du Prix de Vente alors due tel que prévu à l'Article 11 et il prend possession des Biens Immobiliers.

Dans les deux hypothèses ci-dessus, la livraison des Biens Immobiliers sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

Le Vendeur devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires à compter de la signature du procès-verbal de livraison (hors mois d'août).

Il sera établi un procès-verbal contradictoire de levée de réserves.

Troisième hypothèse

L'Acquéreur refuse la livraison, considérant que les Biens Immobiliers et les ouvrages d'infrastructures et de superstructures dont ils dépendent ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Il ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus de livraison et l'absence de quittance de l'exécution de l'obligation de construire est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le Vendeur et l'Acquéreur dans les cinq (5) Jours Ouvrés de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, tel que défini ci-dessus, ceux-ci, dans les cinq (5) Jours Ouvrés de la constatation de ce désaccord, conviennent dès à présent et d'un commun accord de désigner un homme de l'art. A défaut d'accord des Parties sur l'identité de l'homme de l'art à désigner, la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente afin que soit nommé un expert.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Ce dernier indiquera si l'Immeuble et les ouvrages d'infrastructures et de superstructures dont ils dépendent sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les Biens Immobiliers et les ouvrages d'infrastructures et de superstructures dont ils dépendent soient achevés au sens de ces mêmes critères. Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle réception en présence de cet homme de l'art.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art seront à la charge de l'Acquéreur ou du Vendeur suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des Biens Immobiliers au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'homme de l'art conclut que les Biens Immobiliers et les ouvrages dont ils dépendent sont achevés, la partie du Prix de Vente due à cette échéance sera réputé exigible à dater du jour où le Vendeur aura convoqué l'Acquéreur pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison, avec application des pénalités de retard prévues à l'Article 11.4.2, et sous déduction des éventuelles pénalités pouvant être dues par le Vendeur à l'Acquéreur, pour retard de livraison.

Quatrième hypothèse

Au cas où l'Acquéreur ne répondrait pas à la première convocation, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze (15) Jours Calendaires courant depuis son défaut de comparution. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il sera réputé avoir pris possession des lieux à cette date qui constituera alors le point de départ des délais de garanties des vices et défauts de conformité apparents.

Le procès-verbal serait alors valablement établi par le Vendeur seul et signifié à l'Acquéreur auquel il serait alors opposable. Le paiement du Prix de Vente sera dû à dater du jour où le Vendeur aura convoqué pour la deuxième fois l'Acquéreur pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison avec les pénalités convenues à l'Article 11.4.2 et sous déduction des éventuelles pénalités pouvant être dues par le Vendeur à l'Acquéreur en application des dispositions prévues à l'article ci-dessus, pour retard de livraison.

Dispositions diverses

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

Pour le cas où l'Acquéreur refuserait de prendre livraison du fait des réserves contredites par le Vendeur, il sera statué comme dans les conditions prévues à l'hypothèse 3°/ ci-dessus.

Il est expressément convenu que cette procédure sera également applicable en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de livraison. Les travaux nécessaires à la levée des réserves devront être exécutés dans les quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires de la formulation des réserves (hypothèse 2°/) ou dans les quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires, hors mois d'août, de la remise de son rapport par l'homme de l'art (hypothèse 3°/).

La date du procès-verbal constituera le point de départ de la garantie des vices et défauts de conformité apparents telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code civil.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

27. GARANTIE DES VICES

Il est précisé au préalable que la durée des garanties visées ci-dessous commencera à courir à compter de la livraison de l'Immeuble.

27.1. GARANTIE DES VICES ET DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

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

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices et défauts de conformité qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Article 1642-1

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

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

Article 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 ou des défauts de conformité apparents."

27.2. GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

La garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil prévoit que les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Le Vendeur s'engage à demander aux entrepreneurs la réparation des désordres, révélés postérieurement à la réception, pour ceux qui lui auront été signalés par l'Acquéreur dans le délai de onze mois et quinze jours à compter de la réception. L'Acquéreur donnera tous pouvoirs au Vendeur à l'effet d'intervenir auprès des entrepreneurs.

27.3. GARANTIE DECENNALE ET GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, le Vendeur sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage-ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du Code civil.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

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

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

Toutefois, en ce qui concerne les appareils mécaniques et électriques qui ne rentreraient pas dans le cadre de la garantie biennale, le Vendeur sera déchargé de toute garantie à l'expiration du délai prévu pour les vices apparents.

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

27.4. DISPOSITIONS DIVERSES

Le point de départ de toutes les garanties susvisées, exception faite de la garantie de vices et défauts de conformité apparents, est constitué par la « réception des travaux », c'est-à-dire l'acte par lequel le Vendeur, maître de l'ouvrage, déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément à l'article 1792-6, alinéa 1 du Code civil.

Pour l'application de cette clause, le Vendeur fera connaître à l'Acquéreur la date à laquelle est intervenue la réception des travaux avec les entreprises par la production du procès-verbal de réception.

27.5. SUBSTITUTION DE CE REGIME DE GARANTIE A CELUI DU DROIT COMMUN DE LA VENTE

La garantie, tant des vices apparents que des vices cachés, ci-dessus prévue, se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente, en vertu des articles figurant au Code civil (titre VI, chapitre IV, section III, paragraphe 2), autres que ceux ci-dessus visés.

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

27.6. GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

Le Vendeur remet à l'instant à l'Acquéreur une copie de la garantie financière d'achèvement délivrée par [] et datée du [], conformément aux dispositions de l'article R. 261-21 b) garantissant tant l'achèvement des Biens Immobiliers que l'achèvement du surplus du Programme de Construction dont le Vendeur a la maîtrise d'ouvrage.

L'original de cette garantie a été déposé au rang des minutes de Maître Laurent PAOLI, notaire à PARIS, le [].



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

La copie de cette garantie financière d'achèvement, dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance et accepter en tant que de besoin les termes et le bénéfice, est ci-annexée.

27.7. ASSURANCES DE CONSTRUCTION

Le Vendeur a souscrit conformément à la loi n° 78-12 du 04 janvier 1978 et aux textes subséquents, les polices d'assurance suivantes :

- * une police d'assurance « dommages-ouvrage », sous le numéro []
- * une police d'assurance « responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs », sous le numéro []
- * une police « Tous risque chantier » sous le numéro []
- * et une police « d'assurance collective de responsabilité décennale obligatoire » sous le numéro []

Le Vendeur a produit à ce titre :

- une attestation d'assurance « dommages-ouvrage » délivrée le [] par la société dénommée [] ;
- une attestation de souscription d'une assurance Constructeur Non Réalisateur délivrée le [] par [] .

Les copies de ces attestations sont ci-annexées.

Enfin, le Vendeur s'oblige à remettre à l'Acquéreur, dès qu'il en sera en possession et au plus tard dans le délai d'un an à compter de l'octroi de la décision administrative de non-opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité du Programme de Construction ou de tout autre document en tenant lieu, une attestation émanant de la Compagnie d'assurance faisant état du paiement par ses soins des primes définitives dues au titre de ces polices « dommages-ouvrage » et « responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs ».

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, l'Acquéreur ou ses ayants-droit devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police « dommages-ouvrage », conformément au paragraphe A, alinéa 2 du chapitre "Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L 243-1 du Code des Assurances, en observant le délai imposé par la police d'assurance pour la déclaration. Ce délai ne pouvant être inférieur à cinq (5) jours, conformément aux dispositions de l'article L.113-2 dudit Code.

D'une manière générale, l'Acquéreur devra observer strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police « dommages-ouvrage ».

La méconnaissance de ces obligations entraînera pour l'Acquéreur ou ses ayants-droit la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du Vendeur, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code Civil, pour obtenir réparation des dommages sus visés.

Pour permettre à l'Acquéreur de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le Vendeur lui fournira toutes les indications et justifications nécessaires.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

28. CHARGES ET CONDITIONS DIVERSES DU CONTRAT DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

La Vente en Etat Futur d'Achèvement est conclue sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en particulier sous les conditions suivantes :

28.1. ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

La contenance du Terrain d'Assiette de l'opération de construction décrite aux Présentes n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, excéderait-elle un/vingtième, ferait le profit ou la perte de l'Acquéreur.

28.2. DESTINATION, CLASSEMENT ET ACCESSIBILITE DES BIENS IMMOBILIERS

28.2.1. Destination

En cas de changement de destination de tout ou partie des Biens Immobiliers, l'Acquéreur devra solliciter toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires.

L'Acquéreur s'interdira de faire effectuer dans les Biens Immobiliers, après la livraison, tous travaux pouvant faire obstacle à l'obtention de la conformité, ainsi que tout changement de destination jusqu'à l'obtention de cette conformité.

28.2.2. Travaux de second œuvre, d'équipement et d'aménagement de l'Immeuble

Il est rappelé que la mise en exploitation de l'Immeuble suppose la réalisation par l'Acquéreur (et/ou ses locataires) de l'ensemble des travaux de second œuvre, d'aménagement et d'équipement dudit Immeuble.

Par suite, l'Acquéreur s'engage irrévocablement à réaliser ou à faire réaliser, après livraison des Biens Immobiliers, sous sa seule responsabilité et sans frais pour le Vendeur, les travaux de second œuvre, d'équipement et d'aménagement de l'Immeuble.

L'Acquéreur s'engage en conséquence à effectuer ou à faire effectuer, à ses frais, tous les travaux de second œuvre, d'aménagement et d'équipement de l'Immeuble, notamment, d'équipement électrique (tout équipement intérieur aux locaux hors armoires de branchement tarifs jaunes), de plomberie, de chauffage, de climatisation, de sécurité, etc. et d'une manière générale tous les travaux qui ne sont pas mis expressément à la charge du Vendeur aux termes des Présentes et de ses annexes.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux à sa charge, de telle manière que le Vendeur ne soit jamais recherché, ni inquiété à cet égard.

Pour la réalisation de ces travaux, et à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Vendeur, l'Acquéreur s'oblige à respecter l'ensemble des prescriptions résultant :

- des documents d'urbanisme applicables à l'Immeuble ;
- des règles de l'art ;
- des autorisations de construire obtenues.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

L'Acquéreur déclare au surplus avoir connaissance des obligations à respecter au titre de la réalisation des travaux d'aménagement de l'Immeuble et de leur exploitation de nature à permettre le maintien des caractéristiques acoustiques et les caractéristiques de performance énergétiques de l'Immeuble.

A cet égard, les Parties conviennent que l'Acquéreur devra imposer à ses propres entreprises et/ou à ses preneurs à bail le respect des préconisations susvisées, à charge pour lesdits preneurs à bail de faire respecter celles-ci par leurs propres entreprises ou employés ; le Vendeur n'entendant encourir aucune responsabilité en cas de non-respect desdites préconisations.

28.3. CONTRATS D'ABONNEMENTS

L'Acquéreur fera son affaire, à compter de la livraison des Biens Immobiliers, de la souscription de tous contrats d'abonnement, et tous contrats nécessaires à la desserte des Biens Immobiliers, et notamment tous contrats d'eau, électricité, et chauffage.

28.4. IMPOTS

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquelles peuvent et pourront donner lieu les Biens Immobiliers et qui seraient exigibles à dater de la livraison seront supportés par l'Acquéreur.

Il est rappelé que l'article 1383 du Code général des impôts exonère partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux (2) années qui suivent celles de leur achèvement, notamment les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406 du même code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée, à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre-vingt-dix (90) jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Le Vendeur s'oblige à adresser à l'Acquéreur dans les quarante-cinq (45) jours de l'achèvement des Biens Immobiliers les déclarations spéciales complétées (Cerfa n°6660 et 6660-rev), de manière à ce que l'Acquéreur profite de l'éventuelle exonération même partielle de la taxe foncière.

28.5. FRAIS

L'Acquéreur acquittera les frais, droits et émoluments de la présente Vente en Etat Futur d'Achèvement et ceux qui en seront la suite et la conséquence, mais, à l'exception toutefois de la taxe à la valeur ajoutée (T.V.A) exigible sur la Vente en Etat Futur d'Achèvement ; laquelle taxe (incluse dans le prix à la charge de l'Acquéreur) devant être acquittée par le Vendeur en sa qualité de débiteur légal.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

28.6. SERVITUDES ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME

L'Acquéreur fera son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives applicables.

28.7. SERVITUDES CONVENTIONNELLES

L'Acquéreur sera tenu de respecter l'ensemble des servitudes applicables au Programme de Construction décrit aux présentes. Il souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, publiques ou privées, pouvant grever lesdits Biens Immobiliers, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

A cet égard, le Vendeur déclare que lesdits Biens Immobiliers ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter :

- de la loi et des règlements en vigueur ;
- des prescriptions d'urbanisme ;
- de la situation naturelle des lieux ;
- des anciens titres de propriété ;
- des servitudes d'accès et de passage nécessaires à l'utilisation des emplacements de stationnement dépendant du Programme de Construction par l'ensemble des propriétaires, locataires, clients, de pouvoir se garer sur tout parking de l'ensemble du site. Ces servitudes sont constituées à l'Article 10 ci-dessus ;
- de la reprise de celles existantes qui sont relatées dans le titre de propriété du Vendeur et sont littéralement retranscrites ci-dessous :

« SERVITUDES

Le Vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence de servitude grevant le Terrain à l'exception de ce qui sera dit ci-après.

Servitudes conventionnelles

Le Vendeur précise que les servitudes ci-après relatées grevant les parcelles cadastrées section AE numéros 59 et partie de 50 et 51, dont seront issues les parcelles objet de la présente Promesse, n'impactent pas ces dernières. En effet la partie grevée de ces parcelles est celle constituant l'Allée des Camélias et ses abords immédiats qui resteront la propriété du Vendeur.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Servitudes conventionnelles existantes

Vente MACS / SCAR du 09 septembre 2014

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître François CAPDEVILLE, notaire à SAINT VINCENT DE TYROSSE, le 09 septembre 2014, consenti par MACS à la société SCAR portant sur la parcelle cadastrée section AE 60, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rapportées par extraits :

« Servitude de passage de canalisation d'eaux usées

(...) FONDS DOMINANT (...):
Cadastre : Section AE, numéro 60 (...) »

« (...) FONDS SERVANT (...):

Cadastre :

- Section AE, numéro 59 (...)
- Section AE, numéro 51 (...)

Nature de la servitude :

Servitude de passage de canalisation d'eaux usées

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux usées.

Ce droit de passage est figuré sous hachuré bleu au plan de bornage demeurée ci-joint et annexé après mention.

La canalisation est déjà existante à ce jour et dessert les bâtiments provisoires de la Communauté de Communes figurant sur la parcelle AE 59.

L'entretien de la canalisation sera à la charge

- *Du propriétaire du fonds dominant jusqu'au regard existant situé dans la carré hachuré sur le plan annexé*
- *Du propriétaire du fonds servant pour la partie en aval.*

Lorsque les bâtiments provisoires auront été supprimés et si la canalisation existante ne dessert plus que le fonds dominant son propriétaire aura seul la charge de son entretien.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fait du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

(...) ».

Le Vendeur déclare et garantit que le Terrain ne constitue pas le fonds servant et s'oblige à en justifier, préalablement à la Date de Signature, au moyen de la production d'un plan de recollement établi par un géomètre expert de son choix, à ses frais. En outre, un acte authentique de cantonnement de la servitude hors emprise du



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Terrain devra être établi par le notaire participant préalablement à la Date de Signature.

« Servitude de passage des plus étendue

(...) FONDS DOMINANT (...):
Cadastre : Section AE, numéro 60 (...) »

« (...) FONDS SERVANT (...):
Cadastre :

- Section AE, numéro 59 (...)
- Section AE, numéro 51 (...)

Nature de la servitude :

Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit :

- *de passage en tous temps et heure et avec tous véhicules à l'exception des véhicules lourds, sauf pour les véhicules et engins nécessaires à la construction de l'immeuble, et les véhicules de livraison.*
- *de passage de canalisations, réseaux et regards pour permettre la viabilisation du lot.*

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande telle que figurée sous quadrillage rose au plan de bornage demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

L'acquéreur devra remettre le fonds servant dans l'état où il se trouvait avant la réalisation des travaux, qui devront, au préalable, avoir reçu l'accord du vendeur, propriétaire du fonds servant.

A titre d'indemnité, l'acquéreur versera à la communauté des communes une indemnité forfaitaire annuelle de 300 euros (valeur août 2013) à titre de participation aux frais d'entretien par la Communauté de Communes de l'allée des Camélias (entretien de la chaussée, fauchage des bas-côtés, éclairage...).



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Cette indemnité est réévaluée annuellement au premier janvier de chaque année, l'indice de référence étant l'index TP 01 (index général tous travaux publics) du mois d'août de l'année précédente.

Cette indemnité ne sera plus exigible si l'allée des Camélias est transférée dans le Domaine Public.

Précision faite que l'assiette de ladite servitude servira aussi aux parcelles conservées par la communauté de communes ainsi qu'à la propriété voisine de la SCI TROIDETRA (groupe médical).

Cette servitude constitue une extension de celle constituée dans l'acte de vente par la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud à la SCI TROIDETRA de la parcelle voisine à celle aujourd'hui vendue.

(...) ».

Le Vendeur déclare et garantit que le Terrain ne constitue le fonds servant et s'oblige à en justifier préalablement à la Date de Signature au moyen de la production d'un plan de recollement établi par un géomètre expert de son choix, à ses frais.

Vente MACS / SCI TROIDETRA des 11, 14 et 16 janvier 2013

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître François CAPDEVILLE, notaire à SAINT VINCENT DE TYROSSE, les 11, 14 et 16 janvier 2013, consenti par MACS à la société SCI TROIDETRA portant sur la parcelle cadastrée section AE 57 (dont est issu la parcelle AE 59), il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportées :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

Dans les conventions qui vont suivre, le terme « Propriétaire du fonds dominant » désignera la société TROIDETRA acquéreur aux présentes, et celui de « Propriétaire du fonds servant » la Communauté de Communes MAREMNE ADOUR COTE-SUD.

SERVITUDE DE PASSAGE

La Communauté de Communes MAREMNE ADOUR COTE-SUD ici représentée par Monsieur Hubert DOSBA es-qualité, propriétaire du fonds servant susnommée Constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit de la société TROIDETRA propriétaire du fonds dominant et de ses propriétaires successifs ce qui est accepté par Messieurs DUMAS de la ROQUE et TRAVINI ses représentants,

Un droit :

- *de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules à l'exception des véhicules lourds (sauf pour les véhicules et engins nécessaires à la construction de la maison médicale) et les véhicules de livraison.*
- *de passage de canalisations, réseaux et regards pour permettre la viabilisation du lot*

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise de la servitude est figurée sous des croisillons rouge sur le plan demeuré annexé aux présentes après avoir été visé par les parties.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

L'acquéreur devra remettre le fonds servant dans l'état où il se trouvait avant la réalisation des travaux, qui devront, au préalable, avoir reçu l'accord du vendeur, propriétaire du fonds servant.

Cette servitude de passage pourra faire l'objet d'une extension au profit de la parcelle objet du pacte de préférence, dans les mêmes conditions.

INDEMNITE

A titre d'indemnité, l'acquéreur versera d'avance à la Communauté de Communes une indemnité forfaitaire annuelle de trois cents euros (300 euros – valeur janvier 2012) à titre de participation aux frais d'entretien par la Communauté des Communes de l'allée des Camélias (entretien de la chaussée, fauchage des bas-côté, éclairage ... ;)

Le premier versement interviendra au plus tard le 31 janvier 2013.

Cette indemnité est réévaluée annuellement au quinze janvier de chaque année, l'indice de référence étant l'index TP 01 (index général tous travaux publics) du mois d'août de l'année précédente.

Cette servitude de passage pourra faire l'objet d'une extension au profit de la parcelle objet du pacte de préférence, dans les mêmes conditions.

Cette indemnité ne sera plus exigible si l'allée des Camélias est transférée dans le Domaine Public

Fonds Servant

Section AE n° 58 « Grand Tourren » d'une contenance de 1 h 24 a 04 ca propriété de la Communauté de Communes MAREMNE ADOUR COTE-SUD en vertu d'un acte reçu par Maître CAPDEVILLE, notaire à ST VINCENT DE TYROSSE, le 14 mai 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de DAX, le 26 mai 2005, volume 2005P, numéro 4179.

Fonds Dominant

Section AE n° 57 « Grand Tourren » d'une contenance de 15 a 00 ca propriété de la société TROIDETRA aux termes du présent acte. ».

Est ci-annexé le plan visé aux termes de cette convention de servitudes de laquelle il résulte que l'emprise grevée de cette servitude correspond à l'actuelle Allée des Camélias.

Le Vendeur apporte la précision suivante :

Cet acte, reçu par Maître François CAPDEVILLE, notaire à SAINT VINCENT DE TYROSSE, les 11, 14 et 16 janvier 2013, comporte un pacte de préférence devenu depuis sans objet du fait de l'expiration de sa durée de validité.

Il est en effet stipulé ce qui suit aux termes dudit pacte :

« PACTE DE PREFERENCE

.../...

Délai d'exercice du pacte de préférence



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Le droit de préférence est consenti et accepté pour une durée expirant le TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE QUINZE (31 décembre 2015). ».

En outre, il a été constitué diverses servitudes aux termes du titre de propriété du Vendeur (Vente MACS / LINKCITY CENTRE SUD OUEST, le [REDACTED], reçu par Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED]).

Le texte de celles-ci est ci-après littéralement retranscrit :

Servitudes de passage qui grèveront les parcelles restant la propriété du Vendeur et profiteront au Terrain

Servitudes de passage réseaux profitant au Terrain et grevant les parcelles restant la propriété du Vendeur et profitant au Terrain

Fonds dominant (le Terrain)

Cadastre : Section AE, numéros 50p, 51p et 59p tel que figuré sur le plan des servitudes ci-après.

Fonds servant (la partie des parcelles cadastrées section AE, numéros 50p, 51p et 59p restant la propriété du Vendeur et correspondant à l'assiette de l'Allée des Camélias et ses bas-côtés immédiats)

Cadastre : Section AE, numéros 50p, 51p et 59p tel que figuré sur le plan des servitudes ci-après.

Désignation : Sur la commune de SAINT VINCENT DE TYROSSE, lieudit Grand Tourcen.

Le plan s'intitulant « Plan de bornage » et figurant la localisation de cette servitude (consistant en le tréfonds de l'allée des Camélias et du bas-côté au sud de celle-ci faisant le lien avec le Terrain) a été établi par la société ARGEO, géomètre-expert à SAINT VINCENT DE TYROSSE, le 08 novembre 2017. Il est ci-annexé.

Nature de la servitude : Servitude de passage sous-terrain de canalisations, réseaux et pose de regards pour permettre la viabilisation du Terrain.

A titre de servitude réelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage sous-terrain de canalisations, réseaux et regards pour permettre la viabilisation du lot.

Les travaux d'implantation seront réalisés par ou pour le propriétaire du fonds dominant à ses frais.

L'entretien de la canalisation sera à la charge du propriétaire du fonds dominant jusqu'au raccordement au réseau collectif situé dans le tréfonds de l'allée des Camélias.

Par exception, l'auteur de dégradations devra prendre seul en charge le coût des travaux de réparation ou de remplacement.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

Servitude d'accès et de passage piétons et véhicules grevant les parcelles restant la propriété du Vendeur et profitant au Terrain

Fonds dominant (le Terrain) :

Cadastre : Section AE, numéros 50p, 51p et 59p tel que figuré sur le plan des servitudes ci-après.

Fonds servant (la partie des parcelles cadastrées section AE, numéros 50p, 51p et 59p restant la propriété du Vendeur et correspondant à l'assiette de l'Allée des Camélias et ses bas-côtés immédiats)

Cadastre : Section AE, numéros 51p et 59p tel que figuré sur le plan des servitudes ci-après.

Désignation : A SAINT VINCENT DE TYROSSE, lieudit Grand Tourren

Le plan s'intitulant « Plan de bornage » et figurant la localisation de cette servitude (consistant en l'allée des Camélias et le bas-côté au sud de celle-ci faisant le lien avec le Terrain) a été établi par la société ARGEO, géomètre-expert à SAINT VINCENT DE TYROSSE, le 08 novembre 2017. Il est ci-annexé.

Nature de la servitude : Servitude d'accès et de passage piétons et au moyen de tous véhicules

A titre de servitude réelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit d'accès et de passage en tout temps et heure pour piétons et pour tous véhicules, de jour comme de nuit, tous les jours de l'année.

Ce droit d'accès et de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Le propriétaire du fonds dominant pourra réaliser tous travaux et aménagements nécessaires à l'exercice de ladite servitude.

Ce droit d'accès et de passage s'exercera exclusivement sur l'assiette de l'Allée des Camélias et ses bas-côtés immédiats.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Le propriétaire du fonds servant déclare que ledit passage est d'ores-et-déjà réalisé.

L'exercice de ce droit d'accès et de passage ne devra cependant pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Cette servitude est consentie à titre gratuit, en contrepartie des obligations de la Vente.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

Le propriétaire du fonds servant devra assurer la gestion, l'entretien, la réparation et le cas échéant le remplacement de la voie de circulation et de ses équipements.

Les frais d'entretien et de réfection de ladite emprise grevée de cette servitude de passage et ses éléments d'équipements ainsi que le coût de toute dégradation occasionné par le passage des véhicules sera pris en charge, à compter de ce jour, par le fonds dominant à concurrence du nombre d'emplacements de stationnement qui seront réalisés sur l'emprise du fonds servant par rapport aux emplacements de stationnement existant ou qui existeront sur l'emprise du fonds servant ainsi que sur l'emprise de tout autre fonds dominant au titre du droit de passage sur cette voie.

Par dérogation à ce qui vient d'être dit, toute dégradation qui serait causée par le propriétaire d'un fonds dominant, ses préposés ou ayants-droit, sera intégralement pris en charge par son auteur.

Précision étant faite que le Fonds Servant devra veiller à ce que la voirie soit en permanence accessible.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds servant et dominant concernés.

Servitudes grevant le Terrain et profitant au surplus restant la propriété du Vendeur

Servitude de passage de canalisation d'eaux usées grevant le Terrain et profitant au surplus restant la propriété du Vendeur

Fonds dominant (la partie des parcelles cadastrées section AE, numéros 50p, 51p et 59p restant la propriété du Vendeur

Cadastré : Section AE, numéros 50p, 51p et 59p tel que figuré sur le plan visé ci-après.

Fonds servant (partie du Terrain)

Cadastré : Section AE, numéros 50p, 51p et 59p tel que figuré sur le plan visé ci-après.

Désignation : A SAINT VINCENT DE TYROSSE, lieudit Grand Tourren

Le plan s'intitulant « Plan de bornage » et figurant la localisation de cette servitude (trait épais et continu de couleur marron) a été établi par la société ARGEO, géomètre-expert à SAINT VINCENT DE TYROSSE, le 08 novembre 2017. Il est ci-annexé.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Nature de la servitude : Servitude de passage sous-terrain de canalisations, d'eaux usées desservant les bâtiments édifiés sur lesdites parcelles et restant la propriété de MACS.

A titre de servitude réelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage sous-terrain de canalisations d'eaux usées et regards

Il est précisé que la canalisation est aujourd'hui existante. Celle-ci part des bâtiments existant sur la parcelle cadastrée section AE numéro 50 et longe la propriété sur sa partie Sud pour rejoindre le réseau public situé sur la route départementale située au Sud.

L'entretien de la canalisation sera à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Par exception, l'auteur de dégradations devra prendre seul en charge le coût des travaux de réparation ou de remplacement.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

Servitude de passage de canalisation et de drain d'évacuation des eaux pluviales grevant partie du Terrain et profitant au surplus restant la propriété du Vendeur

Fonds dominant (la partie des parcelles cadastrées section AE, numéros 50p, 51p et 59p restant la propriété du Vendeur

Cadastre : Section AE, numéros 50p, 51p et 59p tel que figuré sur le plan ci-après.

Fonds servant (partie du Terrain)

Cadastre : Section AE, numéros 51p et 59p tel que figuré sur le plan ci-après.

Désignation : A SAINT VINCENT DE TYROSSE, lieudit Grand Tourren

Le plan s'intitulant « Plan de bornage » et figurant les localisations de cette servitude (double trait continu de couleur bleu) a été établi par la société ARGEO, géomètre-expert à SAINT VINCENT DE TYROSSE, le 08 novembre 2017. Il est ci-annexé.

Nature de la servitude : Servitude de passage sous-terrain de canalisation d'eaux pluviales et de drain d'évacuation des eaux pluviales

A titre de servitude réelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du propriétaire du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage sous-terrain de canalisations et drain d'évacuation des eaux pluviales



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Il est précisé qu'un drain et une canalisation souterraine d'évacuation des eaux pluviales traversent la parcelle objet de la présente Vente. Cette canalisation et ce drain partent de l'actuelle allée des Camélias, traversent les parcelles objet de la présente vente pour rejoindre le fossé public longeant la route départementale situé au Sud.

L'entretien de la canalisation sera à la charge du propriétaire du fonds servant.

Par exception, l'auteur de dégradations devra prendre seul en charge le coût des travaux de réparation ou de remplacement.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

Il est précisé que les canalisations objet des servitudes grevant tout ou partie du Terrain pourront être dévotées par l'Acquéreur dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagement qu'il va réaliser sur l'emprise du Terrain. L'Acquéreur devra alors s'assurer que les nouvelles canalisations qu'il mettrait en place seront d'une capacité suffisante pour absorber le débit des flux existants. ».

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la situation et est subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le Vendeur.

28.8. ORIGINE DE PROPRIETE

Origine de propriété immédiate :

Le Vendeur déclare qu'il est propriétaire de l'Emprise Foncière de l'Opération, et donc du Terrain, consistant en les parcelles cadastrées section [] numéros [] pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître [], notaire à PARIS, avec la participation de Maître François CAPDEVILLE, notaire à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE (Landes) le [] 2018, auprès de la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD, Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, dont le siège est à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE (40230), Allée des Camélias, identifiée au SIREN sous le numéro 244 000 865 mais non immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Cette acquisition est intervenue moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de DAX.

Origine de propriété antérieure :

Les parcelles cadastrées section AE numéros 50, 51 et 59, appartenaient la COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD, Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, dont le siège est à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE (40230), Allée des Camélias, identifiée au SIREN sous le numéro 244 000 865 mais non immatriculée au Registre du commerce et des sociétés,



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Suivant acte reçu par Maître François CAPDEVILLE, notaire à SAINT VINCENT DE TYROSSE, le 14 mai 2005.

Cette acquisition est intervenue moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de DAX, le 26 mai 2005, volume 2005P, numéro 4179.

Origine de propriété plus antérieure :

Les parcelles cadastrées section AE numéros 50 et 51 proviennent de la subdivision, respectivement, de la parcelle cadastrée section AE numéro 13 et de la parcelle cadastrée section AE numéro 42, aux termes d'un changement de désignation à l'occasion de l'acte authentique de vente en date du 08 avril 2005, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de DAX, le 26 mai 2005, volume 2005P, numéro 4159.

La parcelle cadastrée section AE numéro 59 provient de la parcelle cadastrée section AE numéro 58 aux termes d'un procès-verbal de cadastre publié au Service de la publicité foncière de DAX, le 17 juillet 2014, volume 2014P, numéro 4908.

Origine de la parcelle AE 59

A l'origine, les parcelles B 77, B 822 et B 81 ont fait l'objet d'un procès-verbal de remaniement cadastral du 13 juin 1988, publié au Service de la publicité foncière de DAX, le 13 juin 1988, volume 6639, numéro 17, pour former la parcelle cadastrée section AE numéro 14.

La parcelle cadastrée section AE numéro 14 a été divisée en plusieurs parcelles parmi lesquelles la parcelle AE numéro 47 aux termes d'un document d'arpentage publié au Service de la publicité foncière de DAX, le 26 mai 2005, volume 2005P, numéro 4159.

La parcelle AE numéro 47 a été divisée en plusieurs parcelles parmi lesquelles la parcelle AE numéro 59 aux termes d'un document d'arpentage 1732H publié au Service de la publicité foncière de DAX, le 11 février 2013, volume 2013P, numéro 1091.

Origine de propriété encore plus antérieure :

[]



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

28.9. ASSURANCES

À dater de la livraison, l'Acquéreur devra faire son affaire d'assurer les Biens Immobiliers contre les risques d'incendie et explosions et autres risques. Il devra en outre assurer sa responsabilité civile de propriétaire.

28.10. SUBVENTION – AIDE FINANCIERE DE LA REGION NOUVELLE AQUITAINE

La Région Nouvelle-Aquitaine accorde une aide financière aux organismes publics réalisant des projets de bâtiments innovants en termes de consommation énergétique et d'émission de carbone. Un appel à projet a été lancé courant 2018.

L'Acquéreur déclare qu'il peut prétendre à l'obtention de cette aide dans le cadre de cette opération.

Il a été convenu entre les Parties que, afin d'obtenir cette aide, le bâtiment soit pourvu de panneaux photovoltaïques et de murs à ossatures bois pour la façade de l'étage. Ces prestations entraînent toutefois un surcoût pour le Vendeur.

Le Vendeur et l'Acquéreur se sont rapprochés afin de déterminer les modalités de rémunération des travaux supplémentaires nécessaires à la réalisation de ces prestations et ont adopté, d'un commun accord, les dispositions ci-après :

Engagements du Vendeur :

Le Vendeur prend l'engagement de faire réaliser les travaux correspondant à la notice descriptive ci-annexée et de répercuter cet engagement dans les contrats qu'elle signe avec ses cocontractants et notamment le constructeur.

Le Vendeur s'engage enfin, à apporter son aide à l'Acquéreur dans l'établissement de la demande de subvention auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Engagements de l'Acquéreur :

L'Acquéreur s'engage à tout mettre en œuvre afin d'obtenir l'aide accordée par la région Nouvelle-Aquitaine et à tenir informé le Vendeur de l'avancement de ses démarches.

L'Acquéreur s'engage à reverser au Vendeur, en une seule fois, la totalité de l'aide obtenue le cas échéant et ce, dans les quinze (15) Jours Ouvrés qui suivront le versement des fonds par la région à l'Acquéreur.

Dans le cas où la région Nouvelle-Aquitaine ne répondrait pas favorablement à la demande d'aide, l'Acquéreur fournira au Vendeur le courrier de réponse officielle de ladite région. Dans ce cas, les Parties conviennent de ne pas procéder à un quelconque reversement.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

29. INFORMATION RELATIVE A LA SITUATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INSTALLATIONS CLASSEES

29.1. RAPPEL DES TEXTES

- Communication des informations rendues publiques sur le risque de pollution des sols

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

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

Le projet de décret d'application de ces dispositions, visé par le dernier alinéa de l'article susvisé, est au jour de la conclusion des Présentes en cours d'élaboration. Dans cette attente, il convient de se reporter aux bases de données publiques que constituent BASOL, BASIAS, ICPE et GEORISQUES.

- Réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« 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



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. ».

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le Terrain d'Assiette d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

- Réglementation relative aux déchets

Le Notaire Soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :
« *Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement), sauf à pouvoir faire l'objet d'un emploi.

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

29.2. DECLARATIONS DU VENDEUR QUANT A L'ETAT ENVIRONNEMENTAL DU TERRAIN D'ASSIETTE

29.2.1. Le Vendeur a effectué des vérifications auprès des sites BASOL, BASIAS et Bureau de l'Environnement et des Installations Classées de la Préfecture :

- une fiche émanant de la base de données BASOL ne révèle pas la présence d'un terrain pollué sur le site ;
- une fiche émanant de la base de données BASIAS dont il résulte : « *aucune activité inventoriée sur le Terrain »* ;
- une fiche émanant de la base de données ICPE.FR dont il résulte : « *aucun*



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

établissement n'a été trouvé sur le ressort de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse » ;
- une fiche descriptive des risques recensés par la base GEORISQUES.

Une copie de l'ensemble de ces fiches BASOL, BASIAS et Bureau de l'Environnement et des Installations Classées de la Préfecture est demeurée ci-annexée aux présentes.

29.2.2. Le Vendeur déclare avoir mandaté la société VAL ENERGIE ENVIRONNEMENT (« VALÉEN »), 7 bis rue Bernard Palissy, 33700 MERIGNAC, à l'effet d'établir un diagnostic intitulé « Diagnostic initial de la qualité des sols – mission de type CPIS et LEVE en référence à la norme NFX 31-620 de juin 2011 », en date du 22 juin 2017.

Elle a reposé sur la réalisation des prestations suivantes :

- A100 : visite de site,
- A 110 : étude historique,
- A 120 : étude de vulnérabilité des milieux,
- Reconnaissances initiales de la qualité du sol et du sous-sol :
 - A200 (prélèvements, mesures, observations et/ou analyses sur les sols) ;
 - A230 (prélèvements, mesures, observations et/ou analyses sur les gaz du sol) ;
 - A260 (prélèvements, mesures, observations, analyses sur les terres excavées dans le cas de remblais).

Il résulte notamment de ce diagnostic ce qui suit, ci-après littéralement rapporté par extrait :

« 4. ETUDE HISTORIQUE SUCCINTE

4.1. INVENTAIRE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES

4.1.1. Au droit du site

Le terrain d'étude n'est pas recensé sur la base de données BASOL concernant les sites pollués, ni sur BASIAS relative aux anciens sites industriels et activités de services ni sur celle des installations classées soumises à autorisation préfectorale (réglementation ICPE) de la DREAL Aquitaine.

4.1.2. Au voisinage du site

1 site BASOL est répertorié sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse à environ 1000 m à l'est du terrain d'étude dans la zone industrielle de Casablanca. Il s'agit d'une installation, sur une superficie d'environ 13 hectares, exploitée par la société LABAT-MERLE spécialisée dans la fabrication de bobines en bois pour câbles, mobilier et jeux d'extérieur traité en autoclave avec du produit à base de chrome, cuivre et arsenic autorisé par arrêté préfectoral du 21 août 1992.

Un diagnostic initial de la qualité des sols et une évaluation simplifiée des risques ont été réalisés en 1999 (...). Cette seconde étude a montré l'absence de risque sanitaire et l'absence d'impact sur les eaux souterraines en aval hydraulique.(...)

La situation technique du site est la suivante : site sous surveillance après diagnostic, pas de travaux complets de réhabilitation dans l'immédiat.

Compte tenu de la pollution identifiée (nature, extension et milieu concerné) et des modalités de gestion mises en place (pollution des eaux souterraines en PCP et chlorophénols sur un ouvrage au droit des installations, sans impact sur les piézomètres plus éloignés), ce site BASOL n'est pas susceptible d'avoir des impacts sur la qualité des milieux au droit du site d'étude.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Quatre établissements sont recensés dans la base de données BASIAS dans un rayon de 1000 m autour du site d'étude (cf. Figure 3). Il s'agit des installations suivantes :

Référence	Localisation	Régime ICPE	Date activité	Activités	Stockage / Autres
AQI4000751 LAGRAVE ROLAND PLUSQUELLEC YVES	RN 10 à St Vincent de Tyrosse 430 m au sud-est	Déclaration	1955 – en activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) Garage, ateliers, mécanique et soudure	Hydrocarbures : 40 m3
AQI4000170 BELLOCQ ETS	Rue de la Gare à St Vincent de Tyrosse 680 m au sud-est	Déclaration	1961 – activité terminée	Fabrication de chaussures	-
AQI4000354 LARRERE ALBERT	Terrain de Monsempe à Vincent de Tyrosse 760 m au sud-est	Déclaration	1968 – activité terminée	Fabrication de coutellerie	-
AQI4000625 GARAGE BENOIT MAX	850 m à l'est	Déclaration	1949 – activité terminée	Garage, ateliers, mécanique et soudure	Réaménagement en bar depuis les années 1979

Sur la base de données de la DREAL Aquitaine, quatre installations à autorisation préfectorale d'exploitation sont recensées sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse dont une est localisée à 1000 m au sud-est du site d'étude.

Il s'agit d'une déchetterie exploitée par la SITCOM COTE SUD DES LANDES toujours en fonctionnement. (...)

8. INTERPRETATIONS – CONCLUSIONS

(...)

Au regard de la lithologie des sols et des résultats des analyses réalisées, aucune contamination significative des sols n'a été mise en évidence au droit des sondages effectués.

(...)



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

1. Gestion des déchets

Les résultats du pack analytique type « ISDI » réalisés sur les échantillons de sols EC1 représentatifs des sables plus ou moins limoneux sont conformes aux critères d'acceptation en installations de stockage des déchets inertes.

2. Recommandations

Au regard des résultats de l'étude, la qualité des sols ne justifie pas de mesures de gestion particulière. »

Une copie de ce diagnostic est ci-annexée.

Le Réservataire déclare avoir pu en prendre connaissance dès avant ce jour.

- Sur l'exploitation d'installations classées sur le Terrain d'Assiette

Le Vendeur déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, savoir :

- qu'il n'a personnellement pas utilisé le Terrain d'Assiette ou les constructions anciennement édifiées sur ledit Terrain pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, au sens de la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 et des textes pris pour son application, et notamment de la nomenclature des installations classées fixée par le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié ;
- qu'à sa connaissance il n'a jamais été exploité par les anciens propriétaires ou occupants dudit Terrain d'Assiette de telles activités ;
- qu'il n'existait pas de telles installations classées dans les constructions anciennement édifiées sur le Terrain d'Assiette et qu'il ne projette pas d'en implanter au sein du Programme de Construction ;
- qu'à sa connaissance, il n'a pas été exercé d'activité sur le Terrain d'Assiette ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances radioactives ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement.

Compte-tenu des déclarations ci-dessus, l'Acquéreur déclare que le Vendeur a satisfait à son obligation d'information au regard de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

- Sur la présence de déchets et l'état du sol

Le Vendeur déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Terrain d'Assiette.

29.2.3. Le Vendeur conservera à sa charge les frais inhérents aux traitements liés à la pollution éventuelle du Terrain d'Assiette en vue de le rendre conforme et compatible avec l'usage auquel il est destiné savoir l'édification du Programme de Construction, de sorte que l'Acquéreur ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

29.3. SITUATION DU TERRAIN D'ASSIETTE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES ET L'INFORMATION SUR LES SOLS

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. — Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. ».

Sur le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) :

Le Terrain d'Assiette n'est concerné ni par un PPRn prescrit, ni par un PPRn appliqué par anticipation, ni par un PPRn approuvé, et n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement d'un PPRn.

Sur le plan de prévention des risques miniers (PPRM) :



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Conformément à la loi numéro 94-588 du 15 juillet 1994, consolidée par la loi numéro 99-245 du 30 mars 1999, le Vendeur doit informer l'Acquéreur sur l'existence ou non de risques miniers, au vu des éléments mis en ligne par la Préfecture.

Le Terrain d'Assiette n'est concerné ni par un PPR miniers prescrit, ni par un PPR miniers appliqué par anticipation, ni par un PPR miniers approuvé, et n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement d'un PPRM.

Sur le plan de prévention des risques technologiques (PPRT):

Le Terrain d'Assiette n'est pas concerné par un PPRT prescrit et non approuvé, ni par un PPRT approuvé, ni en secteur d'expropriation ou de délaissement, ni en zone de prescription.

Zone de sismicité :

Le Terrain d'Assiette est compris dans une commune de sismicité modérée et dépend de la zone 3 (zone modérée), ainsi qu'il résulte de l'état des servitudes « risques » et d'information sur les sols ci-annexé.

Aléa-retrait gonflement des argiles :

Il résulte du rapport Géorisques ci-annexé que la Commune de SAINT VINCENT DE TYROSSE est exposée aux retrait-gonflements des sols argileux – type d'exposition : aléa moyen.

Etat des risques et pollution :

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques et pollutions, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral ;
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'Acquéreur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation des Biens Immobiliers au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du Notaire Soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

Absence de sinistre :

Le Terrain d'Assiette n'a subi, à la connaissance du Vendeur, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances, art. L.125-2) ou technologiques (Code des assurances, art. L. 128-2).

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé tant par le Vendeur que le Notaire Soussigné de la situation du Terrain d'Assiette au regard des risques ci-dessus ainsi que des conséquences qui en découlent.

L'Acquéreur, dûment informé de la situation du Terrain d'Assiette, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

30. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

30.1. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Les Parties reconnaissent être informées :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

30.2. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose :

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

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 disposent que *« s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »*

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des Biens Immobiliers traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

31. STIPULATIONS DIVERSES – CLOTURE DE L'ACTE

31.1. DROIT DE PREEMPTION URBAIN



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente en état futur d'achèvement à édifier sur un terrain nu.

31.2. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Vendeur déclare que le Terrain d'Assiette n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire, ce qui est confirmé par un état hypothécaire délivré le [] et certifié à la date du []

31.3. ABSENCE DE DELAI DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes.

31.4. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des Parties aux Présentes, il est fait expressément attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation du Terrain d'Assiette.

31.5. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Pour la validité de l'inscription de privilège de vendeur à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'office notarial.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

31.6. CAPACITE

31.6.1. Pour le Vendeur

Le représentant du Vendeur déclare et garantit que rien ne peut limiter la capacité du Vendeur pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des Présentes.

En outre, le représentant du Vendeur déclare et garantit ce qui suit :

- le Vendeur est une société de droit français valablement constituée ;
- le Vendeur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des lois portant sur les difficultés des entreprises, portant sur le redressement judiciaire et aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des lois visées ci-dessus, n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- le Vendeur n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- le Vendeur et lui-même ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées des Présentes ;
- l'intervention du Vendeur aux Présentes ne contrevient à aucun contrat ou



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

31.6.2. Pour l'Acquéreur

Le représentant de l'Acquéreur déclare et garantit que rien ne peut limiter la capacité de l'Acquéreur pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des Présentes.

En outre, le représentant de l'Acquéreur déclare, ce qui suit :

- L'Acquéreur et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées des Présentes ;
- La signature et l'exécution des Présentes par l'Acquéreur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

31.7. AFFICHAGE

Le Vendeur pourra, jusqu'à la livraison et à ses frais, mais sans que l'Acquéreur ou les occupants ou toute autre personne ne puissent élever quelque protestation que ce soit ou y faire obstacle et sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de l'Acquéreur ou toute autre personne, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. aux emplacements qu'il choisira et cela tant sur la façade, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

31.8. DROIT A L'IMAGE

Le Vendeur se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers, etc...) les photographies du Programme de Construction, achevé ou en cours de construction, sur lesquelles peuvent apparaître les Biens objet des présentes.

Cette autorisation est donnée par l'Acquéreur sans limitation de durée pour la confection des dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la société venderesse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle ou par le groupe.

31.9. COMMUNICATION ENTRE LES PARTIES

Sauf lorsque l'Acte Authentique de Vente requiert ou prévoit expressément une autre forme, tout avis, notification ou autre communication devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par lettre remise contre décharge, aux personnes et adresses indiquées ci-après.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi et constituera le point de départ des différents délais indiqués dans le présent acte.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

<u>Pour le Vendeur</u>	<u>Pour l'Acquéreur</u>
Dénomination : LINKCITY CENTRE SUD OUEST	Dénomination : [REDACTED]
Adresse : 22, avenue Pythagore (33700) MERIGNAC	Adresse : [REDACTED]
A l'attention de : Monsieur Jules SAUVAGE	A l'attention de : [REDACTED]
Courriel : j.sauvage@linkcity.com	Courriel : [REDACTED]
Téléphone : 06 69 74 34 03	Téléphone : [REDACTED]

31.10. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'Office dénommé en tête des Présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent Acte Authentique de Vente en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

31.11. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFiP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 03 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude ROCHELOIS-BESINS & ASSOCIES, Société d'exercice libéral par actions simplifiée titulaire d'un office notarial à PARIS (17^{ème}), 22 rue Bayen - Téléphone : 01.44.09.40.00 - Télécopie : 01.44.09.40.07 - Courriel : rba@paris.notaires.fr.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

31.12. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

31.13. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 02 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

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

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineurs ou majeurs protégés.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'informatique et des Libertés.

31.14. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire Soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le présent Acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

31.15. CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

31.16. FORMALISMES LIE AUX ANNEXES

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

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

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

31.17. ANNEXES

Les Parties reconnaissent que les documents annexés visés par elles, acquièrent de ce fait le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de l'acte.



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	2
PREMIÈRE PARTIE - PARTIE NORMALISEE	3
1. COMPARUTION ET REPRESENTATION DES PARTIES.....	3
1.1. Vendeur.....	3
1.2. Acquéreur	3
2. QUOTITES ACQUISES	4
3. VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT	4
4. DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	5
4.1. Terrain d'Assiette.....	5
4.1.1. Désignation du Terrain d'Assiette	5
4.1.2. Divisions cadastrales.....	5
4.1.3. Non application du régime des lotissements	6
4.1.4. Limites de propriété et bornage du Terrain d'Assiette	6
4.2. Désignation de l'Immeuble.....	7
4.3. Désignation des Parkings.....	7
5. CONSISTANCE ET AUTRES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE	7
6. EFFET RELATIF	7
7. CHARGES ET CONDITIONS.....	8
8. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS	8
9. PROPRIETE.....	8
10. JOUISSANCE.....	8
11. PRIX DE VENTE.....	8
11.1. Montant du Prix de Vente.....	8
11.2. Exigibilité du Prix de Vente	9
11.3. Fraction du Prix de Vente payable ce jour.....	10
11.4. Dispositions relatives aux fractions du Prix de Vente stipulées payables à terme	11
11.4.1. Exigibilité.....	11
11.4.2. Pénalités de retard	11
11.4.3. Garantie de paiement de la partie payable à terme du Prix de Vente.....	12
12. PUBLICITE FONCIERE – DECLARATIONS FISCALES.....	12
12.1. Impôt sur la plus-value.....	12



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

12.2. Taxe sur la valeur ajoutée	13
12.1. Exonération de taxe de publicité foncière - Contribution de Sécurité Immobilière	13
12.1.1. Droits	13
12.2. Exonération de Contribution de sécurité immobilière	13
13. PUBLICITE FONCIERE.....	13
14. DEFINITIONS	14
15. INTERPRETATION – OBLIGATION D’INFORMATION – DOCUMENTATION – EQUILIBRE DU CONTRAT – IMPREVISION ET RESOLUTION	16
15.1. Interprétation	16
15.2. Obligation d’information - Documentation.....	17
15.3. Equilibre du contrat	17
15.4. Résolution – Imprévision – Groupe de contrats.....	17
15.5. Confidentialité	18
16. EXPOSE.....	18
16.1. MAITRISE PAR LE VENDEUR DE L’EMPRISE FONCIERE DE L’OPERATION.....	18
17. PROGRAMME DE CONSTRUCTION DU VENDEUR.....	20
18. AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE.....	22
19. ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE.....	25
20. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS IMMOBILIERS.....	26
20.1. Documents définissant les Biens Immobiliers.....	26
20.2. Modifications	26
21. MODALITES DE CONSTRUCTION ET DE LIVRAISON DES BIENS IMMOBILIERS.....	27
21.1. Engagement d’achever les travaux - Définition de l’achèvement des Biens Immobiliers	27
21.2. Engagement d’achever les travaux	28
21.3. Conditions d’exécution des travaux - Tolérance.....	28
21.3.1. Conditions d’exécution des travaux	28
21.3.2. Tolérances	29
21.3.2.1. En ce qui concerne l’Immeuble.....	29
21.3.2.2. En ce qui concerne les Parkings	29
21.4. Travaux de parachèvement	29
21.5. Travaux modificatifs ou complémentaires demandés par l’Acquéreur	29
21.6. Levée des réserves - Reprises des malfaçons	30
22. CONFORMITE ADMINISTRATIVE.....	31
23. QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR ASSURER L’EXECUTION DES TRAVAUX	32
23.1. Conservation par le Vendeur de la qualité de maître de l’ouvrage.....	32



23.2. Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à l'édification de l'Immeuble et à sa mise en état d'habitabilité.....	32
24. VISITE DE CHANTIER ET COMITE DE PILOTAGE	34
24.1. Visite de Chantier	34
24.2. Comité de Pilotage	34
25. DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX.....	35
25.1. Délai – Causes légitimes de suspension de délais	35
25.2. Indemnité de retard pour défaut de livraison dans les délais	37
26. ACHEVEMENT - LIVRAISON	37
26.1. Constatation de l'achèvement	37
26.2. Mise à disposition anticipée	38
26.3. Hypothèses lors de la Livraison	41
27. GARANTIE DES VICES	43
27.1. Garantie des vices et défauts de conformité apparents	43
27.2. Garantie de parfait achèvement.....	43
27.3. Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement.....	43
27.4. Dispositions diverses	44
27.5. Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente.....	44
27.6. Garantie Financière d'Achèvement	44
27.7. Assurances de Construction.....	45
28. CHARGES ET CONDITIONS DIVERSES DU CONTRAT DE VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT	46
28.1. Absence de garantie de contenance du Terrain d'Assiette	46
28.2. Destination, classement et accessibilité des Biens Immobiliers.....	46
28.2.1. Destination.....	46
28.2.2. Travaux de second œuvre, d'équipement et d'aménagement de l'Immeuble.....	46
28.3. Contrats d'abonnements	47
28.4. Impôts.....	47
28.5. Frais.....	47
28.6. Servitudes administratives et d'urbanisme	48
28.7. Servitudes conventionnelles	48
28.8. Origine de propriété	57
28.9. Assurances.....	59
28.10. Subvention – Aide financière de la Région Nouvelle Aquitaine	59
29. INFORMATION RELATIVE A LA SITUATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INSTALLATIONS CLASSEES.....	60
29.1. Rappel des textes.....	60
29.2. Déclarations du Vendeur quant à l'état environnemental du Terrain d'Assiette	61
29.2.1. Le Vendeur a effectué des vérifications auprès des sites BASOL, BASIAS et Bureau de l'Environnement et des Installations Classées de la Préfecture :	61
29.2.2. Le Vendeur déclare avoir mandaté la société VAL ENERGIE ENVIRONNEMENT (« VALÉEN »), 7 bis rue Bernard Palissy, 33700 MERIGNAC, à l'effet d'établir un diagnostic intitulé « Diagnostic initial de la	



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

qualité des sols – mission de type CPIS et LEVE en référence à la norme NFX 31-620 de juin 2011 », en date du 22 juin 2017.....	62
29.2.3. Le Vendeur conservera à sa charge les frais inhérents aux traitements liés à la pollution éventuelle du Terrain d'Assiette en vue de le rendre conforme et compatible avec l'usage auquel il est destiné savoir l'édification du Programme de Construction, de sorte que l'Acquéreur ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.	64
29.3. Situation du Terrain d'Assiette au regard de la réglementation sur les risques naturels, miniers et technologiques et l'information sur les sols	65
30. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	67
30.1. Archéologie préventive	67
30.2. Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement	67
31. STIPULATIONS DIVERSES – CLOTURE DE L'ACTE.....	67
31.1. Droit de préemption urbain.....	67
31.2. Situation hypothécaire	68
31.3. Absence de délai de rétractation.....	68
31.4. Attribution de juridiction	68
31.5. Election de domicile	68
31.6. Capacité	68
31.6.1. Pour le Vendeur	68
31.6.2. Pour l'Acquéreur	70
31.7. Affichage	70
31.8. Droit à l'Image.....	70
31.9. Communication entre les Parties	70
31.10. Pouvoirs	71
31.11. Mention légale d'information.....	71
31.12. Affirmation de sincérité	72
31.13. Mention légale d'information.....	72
31.14. Certification d'identité	73
31.15. Certificat de conformité.....	73
31.16. Formalismes lié aux annexes	73
31.17. Annexes.....	73



VEFA LINKCITY CSO / MACS (site : St Vincent de Tyrosse)
Projet (v3) du 31 octobre 2018

DONT ACTE sur [] pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les Parties ont signé le présent acte avec le Notaire Soussigné.

VENDEUR	
ACQUEREUR	
NOTAIRE PARTICIPANT	
NOTAIRE SOUSSIGNE	