



DELIBERATION N° 25-003

VALIDATION DU CHOIX DE LA SOCIETE KEOPS EN VUE DE LA REALISATION DES OPERATIONS « ALLIANCE 1 » ET « ALLIANCE 2 » SUR LA PARCELLE AK 605 A CAPESTERRE BELLE-EAU

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **mercredi 05 février 2025** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de monsieur Patrick SELLIN, en présence de madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, monsieur Jean-Marie SCHMIDER de la DRFIP Guadeloupe et de monsieur Patrick CLAIRE ancien commissaire aux comptes de l'établissement.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
ALIX NABAJOOTH	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE
EDMEE MAURIELLO	CANBT	TITULAIRE
BETTY ARMOUGON	CANGT	TITULAIRE
LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE
HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
GASTON GERAN	CAGSC	SUPPLEANT
LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
LOIC MARTOL	REGION	SUPPLEANT
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE

Etaient Représentés

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
PIERRE THICOT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE



LOUIS MUSSINGTON	COM SAINT- MARTIN	TITULAIRE	LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	LOIC MARTOL	REGION	SUPPLEANT
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE	PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE

Etaient Absents/Excusés

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
ERIC JALTON	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE	EXCUSE



Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DiCTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'établissement public foncier Guadeloupe, devenu « *TERRES CARAIBES - EPF Guadeloupe Saint-Martin* » et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Considérant les enjeux en matière d'habitat et d'hébergement sur le territoire ;

Considérant l'agrément en mai 2021 de TERRES CARAIBES en qualité d'Office Foncier Solidaire ;

Considérant la nécessité de promouvoir les opérations en Bail Réel Solidaire afin de permettre aux familles guadeloupéennes d'accéder à la propriété ;

Considérant les axes stratégiques du PPI 2024-2028 approuvé en juillet 2024 et en particulier l'axe n°1 qui prévoit d'intensifier l'intervention en faveur de la création d'une offre de logements accessibles à tous et de la résorption de l'habitat indigne et dégradé » ;

Considérant le projet « *200 lots pour l'habitat solidaire* » et l'intérêt à le mettre en œuvre pour lutter contre l'artificialisation des sols ;

Considérant la consultation lancée par TERRES CARAIBES en date du 22 novembre 2024 pour la réalisation des opérations en bail réel solidaire « Alliance 1 » et « Alliance 2 » ;

Considérant l'offre reçue par l'entreprise KEOPS pour la construction de deux maisons individuelles en bail réel solidaire ;

Après en avoir délibéré,

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA DELIBERATION DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE 1 : La Directrice Générale est autorisée à signer un bail réel solidaire opérateur avec la société KEOPS pour la construction de deux maisons individuelles sur la parcelle **AK 605** à Capesterre Belle- Eau.

ARTICLE 2 : La Directrice Générale et le Payeur Régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 : Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Basse-Terre dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.



Conseil d'administration – Mercredi 05 février 2025 – siège TERRES CARAIBES

Les ABYMES, le **05 FEV. 2025**

Le Président de
TERRES CARAIBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Patrick SELLIN

Le 1^{er} Vice-Président de
TERRES CARAIBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Alix NABAJOH

Les actes pris par TERRES CARAIBES - EPF Guadeloupe-Saint-Martin sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.



101334402

PF/ST/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE

A BAIE-MAHAULT (Guadeloupe), en l'Office notarial,

Maître, Notaire associé de la société dénommée "OFFICE DU LITTORAL SUD", Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, titulaire d'un office notarial ayant siège à BAIE-MAHAULT (97122), Immeuble Salamandre, Rue Marie-Louise Payen, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 97112,

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL REEL SOLIDAIRE.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1-OFS-BAILLEUR

La Société dénommée **TERRES CARAIBES**, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial dont le siège est à LES ABYMES (97139), Route de la Rocade Grand-Camp, identifiée au SIREN sous le numéro 794380733 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE A PITRE dont l'agrément en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire est intervenu par arrêté du Préfet de la Région Guadeloupe en date du....Mai 2021.

D'UNE PART

1.2- OPERATEUR

La Société dénommée **LES PROMOTIONS IMMOBILIERES QUEBEC GUADELOUPE**, Société à responsabilité limitée au capital de 150000 €, dont le



siège est à BAIE-MAHAULT (97122), 15 impasse des Palétuviers ZI de Jarry, identifiée au SIREN sous le numéro 380053876 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

D'AUTRE PART

1.3. PRESENCE - REPRESENTATION

1.3.1. En ce qui concerne l'OFS

L'OFS est représenté à l'acte par Madame Corine VINGATARAMIN agissant en sa qualité de Directrice Générale domiciliée à LES ABYMES (97139), Route de la Rocade, Grand camp,

Nommée à cette fonction en vertu de la délibération n°13-003 du conseil d'administration en date du 13 juin 2013, transmise à la Préfecture de la Guadeloupe qui en a accusé réception le 25 juin 2013,

Spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°..... du conseil d'administration en date du, transmise à la Préfecture de la Guadeloupe qui en a accusé réception ledont une ampliation est annexée aux présentes.

Madame Corine VINGATARAMIN ès-qualités, déclare que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il n'ait été reçu de Monsieur le préfet de la Guadeloupe, aucune notification de recours contre ces décisions devant le tribunal administratif.

Demeure ci-jointe et annexée une copie des pièces suivantes concernant EPF

-Extrait Kbis

-Statuts

-arrêté préfectoral portant agrément

-certificat relatif aux procédures collectives

-état relatif aux inscriptions de privilèges et publications

-décision du Conseil d'administration en date du....

1.3.2. En ce qui concerne l'Opérateur

La société **PROMOTIONS IMMOBILIERES QUEBEC CARAIBES** est représentée l'acte par Monsieur Patrice LASNIER...

2.SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES

1.IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE
--

1.1.OFS- Bailleur

1.2.Opérateur

1.3.Présence-Représentation



1.3.1.En ce qui concerne l'OFS
1.3.2.En ce qui concerne l'Opérateur
2.SOMMAIRE
3.DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE
4.ELECTION DE DOMICILE
5.DEFINITIONS
6.EXPOSE
6.1.Constitution de l'OFS- Mission
6.2.Cadre juridique de l'opération
6.3.Contexte de l'opération
6.4.PERMIS DE CONSTRUIRE -DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER
6.4.1.Arrêté de permis de construire
6.4.2.Procès-verbaux d'affichage du permis de construire
6.4.3.Certificat de non recours-non retrait du permis de construire
6.4.4.Déclaration d'ouverture de chantier
6.5.Acte de dépôt
7.OBJET DU BAIL
8.DESIGNATION - MENTIONS DE PUBLICITE FONCIERE
8.1.Désignation
8.1.1.désignation du terrain
8.1.2.Désignation des droits réels et des Biens
8.1.3.Observation liée au montage en BRS Opérateur
8.1.3.Effet relatif
9.OPERATIONS A PUBLIER
10.DUREE-PRISE D'EFFET DU BRS
10.1.Durée- Prise d'effet du BRS opérateur
10.2.Extinction du BRS Opérateur
11. DROIT REEL RESULTANT BU BRS OPERATEUR - JOUISSANCE
11.1.Droit réel résultant du BRS opérateur
11.2. Propriété des constructions-Jouissance
11.3.Hypothèques
12.DESTINATION DE L'IMMEUBLE-LIMITATIONS A LA LIBRE DISPOSITION ET LA LIBRE EXPLOITATION
12.1. BRS Opérateur conclu en vue de l'accession à la propriété des Biens-Obligation de cession à des tiers
12.2.Limitation réglementaire : Plafonds de ressources des Preneurs
12.3.Limitation des prix de cession
12.4.Usage d'habitation principale
12.5.Absence de possibilité de louer les biens par les preneurs
12.6.Activités accessoires autorisées
12.7.Interdiction de toute autre cession
14. ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION - CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE
14.1.Description de l'immeuble
14.2.Travaux de construction
14.2.1.Obligation d'achever



14.2.2.Définition de l'achèvement
14.2.3 Date d'achèvement
14.2.4.Pénalités de retard
14.2.5.Renvoi aux cessions des droits réels immobiliers
14.2.6. Conformité administrative
14.3.Qulité et pouvoirs de l'opérateur pour assurer l'exécution des travaux
14.4.Constatation de l'achèvement de l'immeuble et prise de possession des preneurs
14.5.Garantie des vices, de parfait achèvement, de bon fonctionnement et d'isolation phonique
14.6.GFA
14.7.Assurances construction
14.8.Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage
14.9.Tolérance
14.10.Tenue de chantier
14.11.Visite du chantier
14.12.Commercialisation aux preneurs-Affichage
14.13.Dépôt de pièces de fin des programme
14.14.Maintien des obligations de l'opérateur malgré l'extinction du BRS
15.PRIX ET REDEVANCE
15.1.Montants
15.1.1.Prix au titre de l'accession à la propriété des constructions dépendant du terrain
15.1.2.Au titre de la redevance
15.1.2.1.Jusqu'au procès verbal de livraison
15.1.2.2.Après le procès-verbal de livraison
15.2.Sanction
15.3.Fiscalité de la redevance
15.3.1.TVA
15.3.2.Taxe de publicité foncière
15.3.3.Contribution de sécurité immobilière
16.CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BRS OPERATEUR
16.1.Principe de l'absence de garantie-Limitation de l'obligation de délivrance
16.2.Garantie du profit de l'Opérateur - déclaration de l'OFS
16.3.Servitudes
16.4.Etat des biens
16.5.Contenance
16.6.Urbanisme
17. DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT
17.1.Association syndicale
17.2.Non maintien des règles d'urbanisme propres au lotissement
18.IMPOTS ET CHARGES
18.1.Contrats
18.2.Frais
18.3Fluides. Abonnements et consommation
18.4.Obligations d'entretien après l'achèvement pour les Biens lui restant en



propriété
18.5.Assurance multirisques et responsabilité civile après achèvement
16.6.Assurance souscrite par l'Opérateur
19.REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
19.1.Dossier de diagnostic technique (DDT)
19.1.1.Etat des risques et pollutions et Etat des nuisances sonores aériennes
19.2.Information concernant l'assainissement
19.3.Protection de l'environnement
19.3.1.Etat environnement au terrain-secteurs d'information sur les sols
19.3.2.Etat environnemental du terrain - Installations classées pour la protection de l'environnement
19.3.2.1.Rappel des textes
19.3.2.2.Déclarations de l'OFS
19.3.3 Sur la situation environnementale-Diagnostic des risques de pollution des sols
19.3.4.Etat environnement de l'immeuble - Déchets
19.3.4.1.Rappel des textes
19.3.4.2.Déclarations de l'OFS
19.3.5.Transformateur à pyralène
19.4.Vestiges immobiliers archéologiques
19.5.Absence de mines ou de carrières
19.6.Convention des parties relatives eaux réglementations particulières
20.ORIGINE DE PROPRIETE -SITUATION HYPOTHECAIRE
20.1. Situation hypothécaire
20.2.Origine de propriété
20.2.1.Du chef de l'EPF
20.2.2.Du chef des précédents propriétaires
21. RESILIATION DU BRS OPERATEUR
21.1.Pendant la période de construction de l'immeuble
21.2.Après livraison de l'immeuble
21.3.Modalités d'indemnisation de l'Opérateur
21.3.1.En cas de sinistre sans possibilité de reconstruire l'immeuble ou ses parties communes sinistrées
21.3.2.Autres cas
22.DISPOSITIONS FINALES
22.1.Expert
22.2.Annexes
22.3.Titres-Correspondance et renvoi des pièces
22.4.Renonciation à l'imprévision
22.5.Publicité foncière
22.6.Pouvoirs
22.7.Affirmation de sincérité
22.8.Certification d'identité
22.9.Mention légale d'information

3.DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE



Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment, chacune en ce qui la concerne :

L'OFS déclare :

-Qu'il est une personne morale de droit français dûment constituée et existant valablement , dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes à ce jour.

-Qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L620.1 et suivants du code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visée ci-dessus

-Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution
-qu'il a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes.

-Que la signature et l'exécution des présentes par lui 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 respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

L'Opérateur déclare :

-Qu'il est une personne morale de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes à ce jour.

-Qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L620.1 et suivants du code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visée ci-dessus

-Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution



-qu'il a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes.

-Que la signature et l'exécution des présentes par lui 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 respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

4.ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel que figurant en tête des présentes.

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

5.DEFINITIONS

Pour l'exécution des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

Acte de dépôt : désigne l'acte de dépôt de pièces reçu par Me.....et contenant l'ensemble des pièces relatives à l'Opération.

BRS Opérateur ou Présentes ; désigne le présent acte authentique contenant bail réel solidaire

Biens : désigne les logements et leurs locaux accessoires en cours d'édification par l'Opérateur sur le terrain, à la propriété desquels les Droits réels donnent vocation à l'accession de l'Opérateur

CCH : désigne le Code de la Construction et de l'Habitation

Cession De Droits Réels Immobiliers : désigne le contrat de cession des droits réels immobiliers du BRS Opérateur, donnant vocation à l'accession à la propriété des Biens en leur état futur d'achèvement ou achevés, conclu entre l'Opérateur et un Preneur

Droits réels : désigne les droits réels immobiliers attachés au terrain, tels que plus amplement désignés, conférés à l'Opérateur donnant vocation à l'accession à la propriété des Biens



Frais : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière (droits d'enregistrement), les rôles, les émoluments des notaires, les frais de publication auxquels donnera éventuellement lieu le BRS Opérateur ainsi que le coût des pièces et documents nécessaires à l'établissement du BRS Opérateur et plus généralement tous les frais entraînés par la signature du BRS Opérateur et les formalités en résultant.

Immeuble : désigne l'immeuble dans lequel se situent les Biens que l'opérateur doit édifier en application du BRS Opérateur

Jour ouvré : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche où les banques de la place sont ouvertes pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par les Présentes, étant précisé que si l'une quelconque des obligations, ou notifications des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré, elle devra alors être exécuté le jour ouvré suivant.

Notice descriptive : désigne les notices descriptives établies par l'Opérateur le précisant le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation établie conformément à l'arrêté ministériel du 10 Mai 1968 publié au Journal Officiel le 29 Juin 1968 dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

OFS : désigne l'EPF dont la comparution figure ci-dessus, bailleur au titre du présent BRS Opérateur

Opérateur ; désigne la société **Les Promotions immobilières Quebec Guadeloupe** dont la comparution figure ci-dessus

Opération : désigne le montage juridique auquel participent l'OFS, l'Opérateur et le Preneur

Parties ; au pluriel désigne ensemble l'OFS et l'Opérateur et au singulier désigne l'OFS ou l'Opérateur

Plans : désigne les plans de vente établis en.....2024, coupes et élévations avec les cotes utiles de l'immeuble établis par l'Opérateur, qui demeurent annexés aux présentes

Preneur(s) : désigne les preneurs à qui l'Opérateur doit céder les droits réels

Prix de cession : désigne le prix de cession des Droits réels à un preneur
Redevance : désigne la redevance du BRS Opérateur



Surface de plancher ou SDP : désigne la surface de plancher applicable depuis le 1^{er} Mars 2012 telle que définie par l'article L 112-1 du code de l'urbanisme et les textes règlementaires pris pour son application et notamment la circulaire du 03 Février 2012

Surface habitable : désigne la surface habitable de l'immeuble définie par l'article R 111-2 alinéa 2 du CCH

Terrain : désigne le terrain désigné à l'article 8.1.1

Il est ici précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps des Présentes.

6. EXPOSE

Préalablement à leurs conventions, les Parties ont exposé ce qui suit :

L'article L329-1 du Code de l'urbanisme définit comme suit l'Organisme de Foncier Solidaire.

Les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers..

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.



Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

En outre l'article R 329-1 du Code de l'urbanisme dispose :

Pour se voir reconnaître le statut d'organisme de foncier solidaire dans les conditions prévues à la section 2 du présent chapitre, une personne morale de droit public ou de droit privé ayant cet objet doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité.

Un organisme de foncier solidaire exerce les missions définies à l'article L. 329-1. Il peut en outre avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent et le montage d'opérations immobilières, hors du cadre de ce type de baux.

L'EPF a été agréé en tant qu'organisme de foncier solidaire suivant arrêté préfectoral pris par le Préfet de la Région Guadeloupe le.....

6.2. CADRE JURIDIQUE DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa mission, l'OFS a mis en place avec l'Opérateur un montage en BRS en faisant appel à l'Opérateur conformément à l'article L 255-3 CCH selon lequel :

Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.

Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

6.3.CONTEXTE DE L'OPERATION

L'OFS est propriétaire du Terrain par suite de l'acquisition qu'il en a faite ainsi qu'il est relaté ci-après au paragraphe « Effet relatif »

6.4.PERMIS DE CONSTRUIRE – DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Avec l'accord de l'OFS, l'OPERATEUR a présenté, après acceptation de la Déclaration préalable en vue de division, une demande de permis de construire sur chaque parcelle issue de la division.



Deux permis de construire ont donc été délivrés, avec autorisation de démolir par arrêtés de Monsieur le Maire de CAPESTERRE BELLE -EAU en date du et portant les numéros

Chaque arrêté a été transmis en Préfecture le.....et reçu le.....

Lesdits permis de construire autorisent chacun la création d'un logement destiné à l'habitation principale pour une surface de plancher respectivement de.....m2

6.4.2. Procès-verbaux d'affichage des permis de construire

Les arrêtés ont été régulièrement affichés sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage établis parhuissier de justice à.....dont les copies sont demeurées annexées à l'Acte de dépôt.

6.4.3. Certificat de non recours et non retrait des permis de construire

Le certificat de non recours et non retrait a été délivré par la Mairie de CAPESTERRE BELLE EAU le.....dont copie est annexée à l'Acte de dépôt

6.4.4. Déclaration d'ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture de chantier datée du a été reçue à la Mairie de CAPESTERRE BELLE EAU le.....

Une copie de la déclaration d'ouverture de chantier et du récépissé de dépôt de la Mairie demeure annexée à l'Acte de dépôt

6.5. ACTE DE DEPOT

Suivant acte reçu par Me.....ce jour, préalablement aux présentes, l'Opérateur a déposé les pièces du programme.

CECI EXPOSE il est passé au BRS Opérateur objet des présentes :

BAIL REEL SOLIDAIRE OPERATEUR

7.OBJET DU CONTRAT

L'OFS, par ces présentes, donne à bail réel solidaire, dans les termes des articles L255-1 et suivants du CCH,

A l'Opérateur, ici présent et qui accepte,

Les Droits Réels dont la désignation suit .



Le BRS Opérateur a pour objet la construction de l'immeuble par l'Opérateur qui s'engage à céder les Droits Réels immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété en état futur d'achèvement ou achevés des Biens dépendant de l'immeuble à des Preneurs, bénéficiaires des logements en accession sociale répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L 255-2 CCH et à un prix fixé en application du même article.

8.1. DESIGNATION

8.1.1. DESIGNATION DU TERRAIN

Commune de CAPESTERRE BELLE-EAU

Lieudit « Changy »

Le présent bail réel solidaire a pour assiette une parcelle de terrain sise au lieu susdit et figurant la matrice cadastrale de la Commune sous les relations suivantes :

Section	numéro	lieudit	surface
AK	605	Changy	00ha 10a 92ca

Tel que le terrain existe, avec tous droits attachés, sans aucune exception ni réserve.

Observation faite qu'il existe sur cette parcelle une construction vétuste vouée à la démolition

8.1.2. Désignation des Droits Réels et des Biens

Le bail réel solidaire confère ce jour un droit réel immobilier sur le terrain pour la durée du bail et dans les conditions et limites précisées aux présentes en vue de la construction des biens ci-après :

La désignation des Biens à construire est la suivante :

Lot numéro UN (1)

.....

Lot numéro DEUX (2)

.....

Lotissement

Le terrain d'assiette ci-dessus décrit forme le lot numéro 74 du lotissement dénommé "LA PLANTATION BELLE EAU".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté municipal délivré en date du 8 décembre 2005, portant le numéro LT 971070563003.



L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Michel DESGRANGES notaire à BAIE-MAHAULT, le 13 juin 2006, publié au service de la publicité foncière de BASSE-TERRE, le 12 juillet 2006, volume 2006P, numéro 1394.

Un dépôt de pièces complémentaires a été reçu par Maître Michel DESGRANGES, notaire à BAIE-MAHAULT (97122), le 27 mars 2007. Audit dépôt ont été annexées les pièces suivantes, savoir :

- attestation d'assurance de la responsabilité civile de la société dénommée DOYON délivrée par AGE le 2 juin 2006

- certificat municipal attestant l'exécution des prescriptions imposées à l'arrêté de lotir numéro LT9711070563003 délivré par la mairie de CAPESTERRE-BELLE-EAU (97130) le 12 février 2007 (première tranche du lotissement)

- arrêté municipal en date du 1er Mars 2007 autorisant la vente par anticipation des lots dépendant de la seconde tranche des travaux

- attestation de garantie d'achèvement des travaux relatifs à la seconde tranche des travaux du lotissement délivrée par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA GUADELOUPE en date à LES ABYMES (97139) du 12 février 2007.

Un second dépôt de pièces a été reçu par Maître Michel DESGRANGES, notaire à BAIE MAHAULT (97122) le 25 octobre 2007. Audit dépôt a été annexé le certificat municipal attestant l'exécution des prescriptions imposée à l'arrêté de lotir numéro LT9711070563003.

8.1.3.EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Me Jessica BOECASSE, notaire associé à BAIE MAHAULT le 23 Décembre 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de POINTE A PITRE

9. OPERATIONS A PUBLIER

Néant

10.DUREE – PRISE D'EFFET DU BRS

10.1. DUREE – PRISE D'EFFET DU BRS OPERATEUR

Le présent BRS Opérateur prend effet à compter de la date de signature des Présentes.

Il est conclu pour une durée de QUATRE VINGTS ANS (80 ans) à compter de la signature des présentes.

En aucun cas la durée du BRS Opérateur ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction

10.2.EXTINCTION DU BRS OPERATEUR



Le BRS Opérateur s'éteindra lorsque tous les Droits Réels initiaux auront été cédés, les obligations de l'Opérateur liées à la construction de l'immeuble et sa qualité de maître d'ouvrage subsistant néanmoins à cette extinction, **ainsi qu'il sera précisé ci-après.**

Nonobstant cette extinction, certains effets et obligations du présent BRS Opérateur perdureront jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des constructions édifiés par l'Opérateur pour lui permettre de jouir pleinement de sa qualité de maître de l'ouvrage afin d'édifier l'immeuble.

11. DROIT REEL RESULTANT DU BRS OPERATEUR - JOUISSANCE

11.1. DROIT REEL RESULTANT DU BRS OPERATEUR

Le présent BRS Opérateur confère un droit réel à l'Opérateur qui dispose, dans les conditions et limites légales et précisées ci-après, des prérogatives et obligations du propriétaire.

Compte tenu de la nature des Biens à ce jour, consistant notamment en des droits à construire, l'Opérateur est investi de la qualité de maître d'ouvrage de l'opération de construction de l'immeuble à compter de la signature des présentes.

L'Opérateur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation de l'immeuble. L'OFS donne d'ores et déjà son accord pour toutes servitudes passives au-delà de la durée du BRS Opérateur, dès lors que ces servitudes sont nécessaires à la réalisation de l'immeuble.

L'OFS interviendra néanmoins à tout acte de constitution de servitude pour grever le Terrain et constituées pour une durée au-delà de la durée du BRS Opérateur, l'accord ci-dessus n'étant pas constitutif d'un mandat.

Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par l'Opérateur, seront exclusivement supportées par ce dernier qui s'y oblige expressément.

11.2 PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS - JOUISSANCE

L'Opérateur a la jouissance des Droits réels à compter de ce jour, le terrain étant, après démolition par ses soins de la maison vétuste y édifiée, libre de toute location ou occupation.

11.3. HYPOTHEQUES

Comme conséquence du caractère réel des droits conférés par le présent BRS, l'Opérateur peut consentir sur les Droits Réels toutes sûretés réelles.



En application de l'article L 255-9 al.2 CCH, il est rappelé que les suretés prennent fin à la résiliation du BRS.

Par suite, en cas de résiliation donnant lieu au versement de l'indemnité stipulée à l'article 19.3 et pour permettre au créancier hypothécaire de préserver ses droits malgré l'extinction de la sureté lui bénéficiant, l'Opérateur devra déléguer irrévocablement, dans les conditions prévues aux articles 1336 et suivants du code civil, l'OFS, qui accepte d'ores et déjà, au prêteur, pour paiement de ladite indemnité de résiliation. Par conséquent, le montant de l'indemnité due par l'OFS à l'Opérateur en cas de résiliation su BRS Opérateur, sera, à première demande du créancier délégataire, payée directement à ce dernier.

12.DESTINATION DE L'IMMEUBLE - LIMITATIONS A LA LIBRE DISPOSITION ET LA LIBRE EXPLOITATION

12.1.BRS OPERATEUR CONCLU EN VUE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES BIENS - OBLIGATION DE CESSION A DES PRENEURS

Conformément aux statuts des baux réels solidaires et à l'objet de l'OFS, l'immeuble à édifier par l'Opérateur est destiné à l'accession à la propriété des Biens par des Preneurs sous des conditions de plafond de ressources, et de prix de cession comme indiqués ci-après.

L'Opérateur, conformément à l'alinéa 2 de l'article L255-3 CCH s'oblige à céder à des acquéreurs (les Preneurs) les Droits Réels donnant vocation à l'accession à la propriété des Biens formant les logements et locaux accessoires dépendant de l'immeuble, en état futur d'achèvement puis le cas échéant, achevé.

La cession des Droits Réels immobiliers sera soumise à la réglementation du secteur protégé des ventes en état futur d'achèvement, que l'Opérateur devra respecter Les avant-contrats visés par l'article L 255-10-1 CCH conclus par l'Opérateur constitueront un contrat préliminaire, au titre de l'article L 271-1 CCH, pour les BRS Preneurs.

En application de l'article L255-10-1 CCH, l'avant-contrat devra mentionner expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'OFS ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'OFS agrée la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'OFS, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée.

Un modèle du BRS Preneur contenant l'ensemble des charges et conditions acceptées par l'OFS figure en annexe.

L'Opérateur devra informer l'OFS de tout avant-contrat conclu dans les trente (30) jours qui suivent la signature.



Du fait des particularités de l'Opération, l'Opérateur s'oblige à soumettre pour avis à l'OFS les **projets de contrats de vente**, outils de communication et de commercialisation. **L'OFS devra formuler ses observations dans les 15 jours de la réception desdits documents**

Les Preneurs devront être agréés par l'OFS dans les conditions et délais fixés aux articles L 255-10-1 et L 255-11.1 CCH.

La liste des pièces devant être remises par l'Opérateur pour solliciter l'agrément d'un acquéreur en application de l'article L 255-10-1 CCH est la suivante :

- l'avis d'imposition de l'année N-2 du Preneur des droits réels (N étant l'année de signature du contrat de réservation)
- la copie du contrat préliminaire ou promesse signé entre l'Opérateur et le Preneur
- le plan de financement de l'acquisition

12.2.LIMITATION REGLEMENTAIRE : PLAFOND DE RESSOURCES DES PRENEURS

Conformément à l'article R 255-1 CCH, les plafonds de ressources sont ceux applicables aux PSLA de l'année de la signature de chaque réservation ou promesse par un Preneur ou à la signature de l'acte de vente (en l'absence de contrat de réservation ou de promesse) et à la date de chaque cession de droits réels à un Preneur ultérieur.

12.3.LIMITATION DES PRIX DE CESSION

En application de l'article L255-2 CCH les prix de Cession des droits réels sont plafonnés comme suit :

-Pour l'Opérateur, les Prix de Cession des Droits Réels ne pourront excéder les prix prévus à la grille de prix fournie en annexe sauf dérogation acceptée par l'OFS.

-Pour les futurs Preneurs, les Prix de Cession sont limités à (i) leur prix d'acquisition initial des Droits Réels, (ii) actualisé par application de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date du BRS Preneur, l'indice de révision étant le dernier publié au jour de l'émission de l'offre visée par l'article L 255-10 CCH.(En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément de lui substituer le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable),(iii) majoré le cas échéant de la valorisation de travaux effectués entre l'acquisition et la cession, tel que cela est stipulé dans le modèle de BRS Preneur susvisé, sans que le prix de cession ainsi déterminé ne puisse excéder le plafond fixé en application de l'article R 255-1 CCH.



Pour la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la cession, seront pris en compte les travaux suivants : travaux sur revêtements de murs, revêtements de sols, réparation ou remplacement d'équipement (hors coût d'entretien obligatoire), sanitaires, plomberie, électricité, hors travaux refusés par l'OFS.

Il est toutefois précisé que seuls seront pris en compte les travaux réalisés dans le respect de la procédure suivante : le Preneur s'oblige à fournir au Bailleur deux devis des travaux établis dès avant leur démarrage par deux entreprises distinctes ainsi qu'une facture acquittée lors de la demande de prise en compte de ces travaux pour le calcul du prix de cession ultérieur des droits

12.4.USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

Les Biens devront être affectés à usage d'habitation principale des Preneurs.

12.5. ABSENCE DE POSSIBILITE DE LOUER LES BIENS PAR LES PRENEURS

Les Preneurs ne pourront pas louer les Biens sauf accord exprès de l'OFS dont les conditions seront définies aux termes de l'acte de cession de droits réels par l'Opérateur

12.6. ACTIVITES ACCESSOIRES AUTORISEES

Aucune activité accessoire ne pourra être exercée dans l'immeuble, en dehors de la domiciliation d'entreprises telle que prévue par l'article L 213.-10 du code de commerce et les activités professionnelles à domicile (*type garde d'enfants*)

12.7. INTERDICTION DE TOUTE AUTRE CESSIION

L'Opérateur ne pourra procéder à aucune autre cession de tout ou partie de ses droits au BRS Opérateur ni les apporter en société ou de manière générale les aliéner.

Toutefois en cas de fusion ou de transmission universelle de patrimoine assimilée, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à l'Opérateur dans tous les droits et obligations découlant du BRS Opérateur.

12.8. SORT DES INVENDUS - RESILIATION - ABSENCE DE POSSIBILITE DE LOCATIONS PAR L'OPERATEUR

Le présent BRS Opérateur est consenti dans le strict cadre de l'article L255-3 CCH, de sorte que l'Opérateur ne pourra pas louer, après achèvement de l'immeuble, les Biens attachés à des Droits Réels Immobiliers qu'il n'aurait pas pu céder à des Preneurs.



S'il subsiste des invendus **deux** (2) ans après l'établissement contradictoire du procès-verbal de livraison de l'immeuble, il est convenu que l'OFS et l'Opérateur pourront se rapprocher pour résilier le BRS Opérateur en tant qu'il porte sur les lots invendus.

14. ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION - CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'OPERATON DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

L'Opérateur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord de l'OFS à leur sujet. L'Opérateur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement dans les conditions suivantes :

14.1. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble consiste enbâtiments dénommés.....

- Bâtiment ...
- Bâtiment.....

Le tout représente un ensemble de :

En conséquence l'ensemble sera constitué delots privatifs numérotés 1 à.....

Le tout représentant une surface habitable de.....m2

14.2 TRAVAUX DE CONSTRUCTION

14.2.1. Obligation d'achever

L'Opérateur s'oblige à engager et poursuivre la construction de l'immeuble conformément aux énonciations de la Notice descriptive et aux Plans susvisés et ci-annexés et à l'achever dans le délai fixé à l'article 14.2.3

L'Opérateur ne peut, sauf avenant au BRS Opérateur, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement.

14.2.2. Définition de l'achèvement

L'achèvement de l'immeuble s'entend de l'exécution des ouvrages formant les constructions, de la réalisation des réseaux nécessaires à leur exploitation et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation de l'immeuble.



La notion d'achèvement s'appliquera également à la réalisation des parties communes et des accès permettant la desserte de l'immeuble.

L'achèvement devra être conforme à la destination de l'immeuble, dans les limites des Plans et de la Notice descriptive

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 pas par elle-même reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat.

Il est précisé que si l'Opérateur accepte de réaliser, avant la livraison, des travaux modificatifs ou complémentaires à la demande des Preneurs, leur non-réalisation à cette date ne mettrait pas obstacle à la constatation de l'achèvement si l'immeuble remplit les conditions légales et conventionnelles d'achèvement ci-dessus visées.

14.2.3. Date d'achèvement

L'Opérateur mènera les travaux de telle sorte que l'immeuble soit achevé et livré au plus tard le.....

Le tout sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

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

Pour l'application de cette disposition pourraient notamment être considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai :

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire entraînant la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, et notamment tout retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou de la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).



- les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- les intempéries et notamment les intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au VENDEUR),

- les troubles résultant d'hostilités, émeutes, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

- les 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) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur exécution.

- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., SYMEG, ORANGE, Postes et Réseau téléphonique ou réseau câblé, service des EAUX et assainissement), le RESERVANT s'engageant bien entendu à justifier de ses diligences.

- les retards de paiement de l'ACQUEREUR tant en ce qui concerne la partie principale du prix, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le VENDEUR aurait accepté de réaliser pour son compte.

- Les retards pour instruction de tout permis de construire modificatif nécessité par des contraintes techniques ou par des travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par les Preneurs

- Les incendies ou inondations, à moins que ceux-ci ne résultent directement ou indirectement de fautes ou négligences de l'Opérateur

- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux dûment justifiées par l'entreprise et/ou les fournisseurs



▪ Le retard résultant des mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives ainsi que le cas d'épidémies ou de pandémies ayant une incidence sur l'organisation ou le déroulement du chantier, de nature à gêner ou ralentir l'avancement du chantier

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

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'architecte ou le bureau d'études ayant la direction des travaux, sous sa (leur) propre responsabilité.

14.2.4. Pénalités de retard

En cas de non-respect de l'obligation d'achever et de livrer l'immeuble 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 l'Opérateur sera redevable envers l'OFS de la redevance fixée à l'article 15.1.2.2.

14.2.5. Renvoi aux cessions des Droits Réels Immobiliers

Compte tenu de son engagement de construire et de commercialiser des Droits Réels Immobiliers donnant vocation à l'accession à la propriété de logements en état futur d'achèvement ou achevés à des Preneurs, l'Opérateur sera tenu vis-à-vis des Preneurs à toutes les obligations légales résultant de la réglementation du secteur dit « protégé » des ventes en état futur d'achèvement organisé par les articles L 261-1 et suivants du CCH.

14.2.6. Conformité administrative

L'obligation d'achever comporte pour l'Opérateur celle de déposer la déclaration d'achèvement auprès de l'autorité compétente et de faire ses meilleurs efforts pour obtenir, le moment venu, l'attestation de non recours et de non contestation de la conformité prévue par les articles L 461-1, L 462-2 et les articles R462-1 à 5 et 462-10 du Code de l'urbanisme

14.3. QUALITE ET POUVOIRS DE L'OPERATEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

Pour permettre à l'Opérateur d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever l'immeuble, l'Opérateur conserve et conservera jusqu'à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité desdits ouvrages la qualité de Maître de l'Ouvrage, malgré l'extinction du BRS Opérateur par l'effet de la signature des BRS Preneur résultant des dispositions de l'article L 253-3 al.3 CCH.



L'OFS et les Preneurs ne pourront pas s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de l'Opérateur et se prévaloir, concernant les Preneurs, de la qualité de titulaires de droits réels immobiliers pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

L'Opérateur se réserve en particulier le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatifs ou complémentaires, et , au cas où les autorisations administratives seraient obtenues, de mettre en œuvre les permis de construire modificatifs ou complémentaires.

En conséquence :

A- Les Preneurs devront constituer et l'OFS constitue l'Opérateur pour leur mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, de passer tous contrats de mitoyenneté, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra ou toute servitude qui serait demandée par la Commune ou les concessionnaires. Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

B- En outre les Preneurs devront conférer et l'OFS confère à l'Opérateur, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

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

Et tous pouvoirs pour déposer toute demande de permis de construire modificatif en vue de l'obtention de la conformité.

C- Les Preneurs devront investir et l'OFS investit l'Opérateur de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'immeuble soit à sa desserte.

D- En outre l'Opérateur aura seul qualité pour passer avec les sociétés concessionnaires de services publics les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'immeuble et notamment toutes constitutions de servitudes.



E- Les pouvoirs résultant du présent acte sont conférés à l'Opérateur dans l'intérêt des différents Preneurs et de l'OFS et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par l'Opérateur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et ils expireront le jour de l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité pour l'ensemble du projet. Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par les Preneurs ou l'OFS ni en cas de mutation entre vifs ou forcée ou à cause de mort.

F- L'Opérateur devra rendre compte à ses mandants 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, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par l'Opérateur seront supportées par ce dernier, sans diminution de la redevance due à l'OFS et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont l'Opérateur serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers les Preneurs ou l'OFS.

14.4. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE ET PRISE DE POSSESSION DES PRENEURS

L'Opérateur informera l'OFS de la date prévisionnelle de livraison quinze (15) jours avant celle-ci.

L'Opérateur notifiera à l'OFS l'achèvement de l'immeuble et la livraison des Biens aux Preneurs, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, dans un délai de huit (8) jours de ces achèvement et livraison.

Cette notification devra contenir une copie de l'attestation d'achèvement établie par le Maître d'œuvre d'exécution et une copie des procès-verbaux de livraison aux Preneurs et invitera l'OFS à constater la réalité de l'achèvement de l'immeuble aux jours et heure fixés.

Pour les logements n'ayant pas fait l'objet d'un BRS Preneur, cette constatation de l'achèvement n'aura que pour objet de constater que l'Opérateur a rempli son obligation, étant rappelé que les logements n'ayant pas fait l'objet d'un BRS Preneur resteront la propriété, du fait de l'accession résultant du BRS, de l'Opérateur.

14.5. GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT, DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

Il est rappelé que l'Opérateur sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents et cachés, à la garantie de bon fonctionnement et à la garantie d'isolation phonique dans les conditions légales, savoir :

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de		Le plus tardif des 2	1642-1



conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	1 mois	événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	Code civil
Délai d'action	1 an		1648 al 2 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement Eléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Domages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

L'Opérateur notifiera aux Preneurs et à l'OFS dès la signature du procès-verbal la date à laquelle aura été prononcée la réception de l'immeuble, ladite réception constituant le point de départ des garanties.

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 en vertu des articles figurant au Code civil autres que ceux-ci-dessus visés

14.6. GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par l'Acquéreur en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

« Article L261-11 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 75)

Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;*
- b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;*



c) *Le délai de livraison ;*

d) *Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la justification de la garantie financière prescrite à l'article L. 261-10-1, l'attestation de la garantie étant établie par le garant et annexée au contrat. »*

« Article R 261-17 (Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4)

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

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

« Article R. 261-21 (Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4)

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

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

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

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

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

« Article R. 261-22 (Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4)

La garantie financière de remboursement revêt la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement. »

« Article R. 261-23 (Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4)

Le vendeur et le garant ont la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie financière d'achèvement prévue à l'article R. 261-21, à la garantie financière de remboursement ou inversement, à la condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente.

Cette substitution doit être notifiée à l'acquéreur. »

« Article R 261-24 (Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4 et art. 6)

La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte



de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant.

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

« Article R 261-2 (Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4)

L'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui a reçu la vente à terme ; cet accord vaut livraison de l'immeuble.

La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties.

Cette personne est désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, soit parmi celles que le tribunal commet habituellement, soit parmi celles figurant sur une liste établie par arrêté du ministre de la justice et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente.

La constatation de l'achèvement est parfaite par la déclaration ainsi faite.

Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de cette réception. »

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à du, dont un exemplaire est annexé aux présentes, l'Opérateur a obtenu de la compagnie la garantie financière d'achèvement conférée par un tiers prévue par l'article R261-21 b) du Code de la Construction et de l'habitation sous forme de cautionnement.

Aux termes de cet acte, cet établissement s'est engagé, solidairement avec le l'Opérateur, à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des biens et droits immobiliers vendus et ce jusqu'à leur achèvement, conformément aux dispositions de l'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Bailleur-OFS, tant pour lui-même que pour tous ses ayants droit, déclare accepter cette stipulation et avoir pris connaissance de l'acte susvisé.

Une copie de cette décision de garantie est annexée aux présentes après mention.

14.7. ASSURANCE CONSTRUCTION



Il est rappelé que l'Opérateur, en application de l'article L 243-2 du Code des Assurances a souscrit auprès de

- un contrat d'assurance DOMMAGE OUVRAGE
- un contrat d'assurance RESPONSABILITE DECENNALE CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR
- un contrat d'assurance TOUT RISQUE CHANTIER

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée annexée à l'Acte de Dépôt.

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, le Preneur devra en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au §A alinéa 3 du chapitre « Obligations réciproques des parties » de l'annexe II à l'article L 241-1 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet alinéa.

14.8.DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

L'Opérateur déclare que l'immeuble objet des présentes sera édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du Travail sera remis par le coordonnateur à l'Opérateur lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par l'Opérateur à l'OFS lors de la prise de possession.

14.9.TOLERANCE

Une clause de tolérance de la surface des Biens pourra être stipulée dans la Cession des Droits Réels Immobiliers. L'OFS et l'Opérateur reconnaissent que cette tolérance ne concerne que les constructions, et donc que la Cession des Droits Réels Immobiliers et son prix, et que présent BRS Opérateur et la Redevance ne pourront pas être impactés par une mise en jeu de ladite clause de tolérance.

14.10.TENUE DU CHANTIER

L'Opérateur s'oblige à tenir le chantier dans le respect du voisinage et des règles imposées par la Commune de sorte que l'OFS ne puisse être appelé en responsabilité à ce titre.

14.11. VISITE DU CHANTIER



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

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

Toutefois, nonobstant toute stipulation antérieure, dans le souci de s'assurer le respect de l'exécution du projet avec les stipulations contractuelles, l'OFS se réserve le droit de prendre une assistance technique, à sa charge exclusive, dont la mission sera la suivante :

-vérification de la cohérence du budget des travaux de construction avec les biens réservés,

-vérification de la qualité, de la consistante et de la conformité des prestations exécutées avec les BIENS réservés tout au long de la réalisation de l'opération ;

Cet assistant technique sera également destinataire des rapports des bureaux de contrôle et aura la possibilité de requérir l'avis ou l'expertise d'un autre bureau de contrôle.

La mission éventuelle de cet assistant technique n'implique aucune responsabilité technique de ce dernier dans la conception de l'ouvrage et l'exécution des travaux. Il agira comme conseil de l'OFS et ne prendra aucune décision relative à la conduite de l'opération immobilière et, en tout état de cause ne rendra compte qu'à l'OFS.

14.12. COMMERCIALISATION AUX PRENEURS- AFFICHAGE

L'Opérateur pourra, à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de l'OFS ou des Preneurs, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc..et cela tant sur la façade, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative pendant toute la durée de la commercialisation du programme, il les enlèvera à ses frais.

La commercialisation devra se faire en précisant la nature particulière du montage en BRS Preneurs dans le respect des éléments de communication validés par l'OFS visés à l'article 12.1.

14.13. DEPOT DES PIECES DE FIN DE PROGRAMME

A l'issue de l'opération de construction, et afin d'assurer la mémoire de la construction de l'immeuble, l'Opérateur s'engage à déposer au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, les pièces suivantes :

- un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatifs éventuellement obtenus pendant le cours des travaux
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
- l'attestation de contestation de la conformité



- les éventuels avenants aux polices des assurances obligatoires de construction
- une attestation du paiement de la totalité des primes définitives émanant de la compagnie d'assurance elle-même ou de l'un de ses agents
- un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

14.14.MAINTIEN DES OBLIGATIONS DE L'OPERATEUR MALGRE L'EXTINCTION DU BRS

Il est rappelé que certains effets et obligations résultant des présentes et notamment l'engagement de construire et d'achever l'immeuble subsistera à l'extinction du BRS Opérateur, l'Opérateur étant investi par l'effet du BRS Opérateur de la qualité de maître d'ouvrage de l'immeuble.

Ainsi, malgré l'extinction du BRS Opérateur résultant de la signature de Cessions de Droits Réels Immobiliers sur l'ensemble des Biens composant l'immeuble à des Preneurs, l'Opérateur restera tenu à ses obligations liées à la clôture de l'opération de construction résultant des contrats de Cessions des Droits Réels Immobiliers et des garanties légales

15 – PRIX ET REDEVANCE

15.1.MONTANTS

15.1.1.Prix de l'accession à la propriété des constructions dépendant du terrain

Les Parties ont convenu de fixer le prix de l'accession à la propriété des Biens à la somme de.....

Dont Quittance

15.1.2. Au titre de la Redevance

14.1.2.1. Jusqu'au procès-verbal de livraison

Pour la période de construction considérée comme durant jusqu'à l'établissement contradictoire du procès-verbal de livraison de l'immeuble, le BRS Opérateur ne donnera pas lieu à versement d'une Redevance

14.1.2.2. Après le procès-verbal de livraison

A compter du jour de l'établissement contradictoire du procès-verbal de livraison de l'immeuble, et pour les seuls Biens qui n'auraient pas donné lieu à une Cession de Droits Réels Immobiliers, le BRS Opérateur donnera lieu au versement d'une Redevance mensuelle, que l'Opérateur s'oblige à payer à l'OFS en son siège social le dernier jour de chaque mois, d'un montant de.....euros pour l'ensemble des Biens, répartie de la manière suivante :

Logement	Typologie	Surf.Habitable	Redevance
----------	-----------	----------------	-----------



Lot 1			
Lot 2			

Cette redevance n'est due qu'à compter du procès-verbal de livraison de l'immeuble.

Le paiement de la Redevance pour la période courant du procès-verbal de livraison de l'immeuble au dernier jour du mois au cours duquel le procès-verbal aura été établi, calculée au prorata temporis du nombre de jours, interviendra le dernier du mois suivant, en majoration de l'échéance due le dernier jour de ce mois.

La Redevance de base ainsi fixée sera indexée, annuellement, à la date anniversaire du procès-verbal de livraison des parties communes de l'immeuble, en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, étant toutefois précisé que :

-pour la première indexation qui devra intervenir à la première date anniversaire du procès-verbal de livraison de l'immeuble, le taux de variation indiciaire annuel sera calculé en fonction de la variation entre l'indice de base qui sera le dernier indice publié à la date du procès-verbal de livraison de l'immeuble et l'indice de révision, qui sera l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante.

-pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision ayant servi pour la précédente indexation et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante et ainsi de suite pour les années successives.

En cas d'absence de publication ou de disparition de l'indice retenu par les Parties ou dans le cas où l'indice choisi ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les Parties conviennent expressément :

-de lui substituer soit le nouvel indice légal qui serait publié en remplacement et qui serait obligatoirement applicable, aux termes des lois et règlements, au BRS Opérateur, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles et

-faute d'indice de remplacement ou d'accord entre les parties, de faire désigner par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens et statuant par ordonnance de référé, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties ; ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer, un indice reflétant le plus exactement possible les loyers des activités tertiaires à l'échelon national.

L'indice choisi par l'expert ayant les pouvoirs de mandataire commun s'appliquera rétroactivement à partir de la date de la première indexation contractuellement applicable après la disparition de l'indice retenu initialement par les Parties. Les honoraires et les frais de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés par moitié par l'OFS et le Preneur.



Il est ici précisé que cette Redevance respecte les dispositions de l'article L 255-8 alinéa 1 CCH : « *Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objet du bail réel solidaire.* »

15.2.SANCTION

A défaut de paiement de la Redevance et/ou des accessoires et/ou de toute autre somme due au titre des présentes, à leur échéance, lesdites sommes porteront de plein droit intérêt au taux légal applicable aux créances des particuliers, dix jours ouvrés après mise en demeure de payer restée infructueuse, jusqu'à leur paiement effectif ; et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et du jeu éventuel de la clause de résiliation de l'article 19.

En outre, 15 jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans suite, les sommes dues par le Preneur pourront être recouvrées par voie d'huissier, à la seule initiative de l'OFS, et ces sommes seront alors automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire des frais associés et ce indépendamment du jeu éventuel de la clause de résiliation.

Cette indemnité viendra en complément des intérêts dus au titre du paragraphe précédent.

5.3. FISCALITE DE LA REDEVANCE

15.3.1. TVA

Le présent BRS Opérateur est exonéré de TVA (Art. 261 D, 2° CGI)

15.3.2. Taxe de publicité foncière

Le BRS Opérateur est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0 du CGI et de la taxe de publicité foncière en vertu de l'article 743 5° du même Code.

15.3.3. Contribution de sécurité immobilière

La contribution de sécurité immobilière doit être perçue sur la valeur des Droits Réels du Preneur correspondant au cumul des Redevances et au prix de l'accession à la propriété sur la durée du BRS Opérateur, soit :

- représentant le prix de l'accession à la propriété
-représentant le cumul des redevances sur la durée du bail



16. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BRS OPERATEUR

16.1. PRINCIPE DE L'ABSENCE DE GARANTIE – LIMITATION DE L'OBLIGATION DE DELIVRANCE

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont été menées à la signature des Présentes ont été menées de bonne foi.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du même Code qui dispose que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.* », l'OFS déclare avoir transmis directement ou par l'intermédiaire des notaires les documents et informations en sa possession relatifs à la propriété et l'état de l'immeuble.

Le notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

L'Opérateur en sa qualité de professionnel de la promotion immobilière a pu analyser, visiter le Terrain et réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaire et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du Terrain, de l'immeuble à construire et de l'Opération, et qu'en conséquence le BRS Opérateur a lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction, que les garanties d'ordre public et que celles, le cas échéant stipulées aux Présentes.

L'OFS, tenu par ailleurs à l'obligation de délivrance, convient avec l'Opérateur que cette obligation de délivrance sera limitée aux Biens dans leur état actuel, l'Opérateur faisant son affaire à ses risques de la compatibilité des Biens avec l'Opération, notamment au titre de l'état géotechnique et environnemental des Biens.

16.2. GARANTIE AU PROFIT DE L'OPERATEUR – DECLARATION DE L'OFS

L'OFS déclare :

-qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la constitution des Droits Réels, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer
-qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Opérateur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à ce BRS.



16.3. SERVITUDES

L'Opérateur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Terrain, 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 l'OFS et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le l'OFS déclare qu'à sa connaissance, le Bien, assiette des droits réels n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées, celles résultant des anciens titres de propriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété.

L'Opérateur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations de l'OFS résultant desdites servitudes.

16.4. ETAT DES BIENS

L'Opérateur prend les Biens dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part de l'OFS pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des vices apparents ou cachés
- soit de l'état du sol et du sous-sol du Terrain (sources de pollution quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, présence de réseaux, nappes, excavations, massifs de fondation, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements, propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, empiètements, mitoyennetés ;
- de la présence de déchets quelconques sur le Terrain
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance ou contenance des Biens

16.5. CONTENANCE

L'OFS ne donne à l'Opérateur aucune garantie de contenance des Biens, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire la perte ou le profit de l'Opérateur

16.6.URBANISME

Sont demeurées jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'Opérateur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications et éclaircissements reçus du notaire :

- un certificat d'urbanisme.

....



L'Opérateur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever le Terrain et l'immeuble et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Opérateur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Terrain et de l'Immeuble au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre l'OFS

17 . DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "LA PLANTATION BELLE EAU". Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été établi suivant acte sous seing privé de juin 2005.

Le règlement du lotissement a été établi et approuvé par l'arrêté de création du lotissement. Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement.

Une copie du cahier des charges et du règlement, ci-annexée, a été remise à l'OPERATEUR dès avant ce jour, et est demeurée annexée aux présentes.

17.1.ASSOCIATION SYNDICALE

Les statuts de l'association "ASL LA PLANTATION BELLE EAU" existant entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement ont été établis. Tout propriétaire de l'un des lots du lotissement est membre de plein droit de l'association.

Engagements

LOPEATEUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été remise dès avant ce jour.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Etat contenant diverses informations sur l'association

Une note de renseignements en date du 1..... relative à l'association "ASL LA PLANTATION BELLE EAU" contenant les informations sur son patrimoine et ses engagements est annexée.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'OFS réglera au représentant de l'association "ASL LA PLANTATION BELLE EAU" le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.



L'**ACQUEREUR** supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter de ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux **PARTIES** de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

Avis de mutation - avertissement

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours des présentes.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée par exploit extrajudiciaire dans les quinze jours de la réception de l'avis au domicile du notaire du **VENDEUR**, en indiquant la cause et le montant du ou des créances, et en faisant éléction de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de l'immeuble, et ce à peine de nullité.

Le tout sauf si le **VENDEUR** a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

17.2-NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

18.-IMPOTS ET CHARGES

L'OFS déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété du Terrain.



L'Opérateur acquittera à compter de ce jour les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Droits Réels et les Biens peuvent et pourront être assujettis.

En particulier l'Opérateur sera redevable des charges suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) :

-La Taxe foncière sur les propriétés bâties pour les Biens faisant l'objet des Droits Réels non cédés à l'achèvement de l'Immeuble

-sa quote-part des éventuelles charges de l'Association syndicale du lotissement relatives à l'immeuble après achèvement.

18.1. CONTRATS

L'OFS déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat susceptible de pouvoir être transmis à l'opérateur au titre des Biens

18.2. FRAIS

Tous les frais du BRS Opérateur seront intégralement à la charge de

18.3. FLUIDES, ABONNEMENTS ET CONSOMMATION

L'Opérateur fera son affaire personnelle des abonnements auprès des compagnies des eaux, électricité et téléphone

Il paiera intégralement le montant de la consommation d'eau potable et les frais d'entretien des conduites et appareils nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

18.4. OBLIGATION D'ENTRETIEN APRES L'ACHEVEMENT POUR LES BIENS LUI RESTANT EN PROPRIETE

L'Opérateur s'engage à conserver les Biens lui restant en propriété après achèvement en parfait état d'entretien pendant toute la durée du BRS Opérateur

L'Opérateur sera tenu d'assurer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations et tous travaux d'entretien, y compris de grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil, les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement des tous éléments d'aménagement au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

Il devra faire effectuer à ses frais les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'imposent au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire.



Dans le cas où, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet adressé par l'OFS, l'Opérateur n'a pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les travaux qui sont à sa charge en vertu des présentes, l'OFS peut, après lui avoir donné avis écrit quarante huit heures seulement à l'avance, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux, aux entiers frais, risques et périls de l'Opérateur.

18.5. ASSURANCE MULTIRISQUES ET RESPONSABILITE CIVILE APRES ACHEVEMENT

Après achèvement, l'Opérateur répondra pour les Biens restant sa propriété de tous les risques les affectant.

18.6. Assurance souscrite par l'Opérateur

L'Opérateur sera tenu de souscrire, après réception de l'immeuble, pour les Biens qui resteraient sa propriété, une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que l'Opérateur pourra alors encourir en sa qualité de propriétaire par accession desdits Biens.

L'Opérateur souscrira également une police d'assurance destinée à garantir les dommages pouvant atteindre tous les aménagements qu'il aura pu apporter à l'immeuble ainsi qu'à tous les biens meubles, matériels et marchandises contenus à l'intérieur ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des voisins, y compris le trouble de jouissance.

L'Opérateur fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

L'Opérateur sera tenu, sauf faute de l'OFS de renoncer à tout recours contre celui-ci et ses assureurs (i) en cas de vol, cambriolage, déprédation ou tout autre acte délictueux ou criminel, dont l'Opérateur ou les personnes dont il a la responsabilité pourraient être victime dans l'immeuble ;(ii) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à des tiers,(iii) au cas où l'immeuble viendrait à être détruit en totalité ou en partie ou exproprié.

Les assurances ci-dessus visées devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable qui renoncera à tous recours contre l'OFS et ses assureurs.

L'OFS pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment en cours de bail. La justification de cette assurance résulte de la remise à l'OFS d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

19. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES



19.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT) (sans objet)

19.1.1 Etat des risques et pollutions et Etat des nuisances sonores aériennes

L'état des risques et pollutions contenant l'état des nuisances sonores aériennes en date du.....et fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de Région est demeuré annexé.

A cet état sont également joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existant sur la Commune avec localisation du Bien concerné sur le plan cadastral
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la Commune

L'Opérateur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation des Biens au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatives 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.

19.2. INFORMATION CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT

.....

19.3. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

19.3.1. Etat environnemental du Terrain – Secteurs d'information sur les sols

Rappel des textes

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement modifiées par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 et 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 ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, 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. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.



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

Déclaration de l'OFS

L'OFS déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées aux paragraphes suivants relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux déchets

19.3.2. Etat environnemental du Terrain - Installations classées pour la protection de l'environnement

19.3.2.1 Rappel des textes

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi 2014-366 du 24 Mars 2014 et 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 du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre le notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, « le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur »

19.3.2.2. Déclaration de l'OFS

L'OFS 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 l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Par suite il déclare :

-ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes.

-qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.



L'OFS a, en outre, effectué des vérifications auprès des sites BASOL, BASIAS, GEORISQUES, et auprès de la base des installations classées du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de l'ensemble de ces fiches BASOL, BASIAS, GEORISQUES et MEDD est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

19.3.3. Sur la situation environnementale - Diagnostic des risques de pollution du sous-sol

Une copie du diagnostic de pollution du sous-sol demeure ci-annexée

19.3.4. Etat environnemental de l'immeuble - Déchets

19.3.4.1 Rappel des textes

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 :

« *Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :- les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ;* »

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Opérateur, qu'il résulte des dispositions sus-visées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement des déchets appropriés.

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.

19.3.4.2 Déclaration de l'OFS



L'Opérateur s'oblige, le cas échéant, à éliminer les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Etant ici rappelé que l'OFS donne à bail réel solidaire les Biens en l'état et qu'en conséquence l'Opérateur s'oblige, s'il y a lieu, à prendre en charge l'élimination de tous déchets, et ce, à ses frais exclusifs.

19.3.5.Transformateur à pyralène

Le notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles R 543-17 à R 543-41 du Code de l'environnement.

Il résulte de ces dispositions, et en particulier de celles de l'article R 543-20 du code de l'environnement, que la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite.

Concernant les appareils contenant des PCB d'une teneur inférieure à ces seuils, il résulte des dispositions de l'article R543-21 du code de l'environnement qu'il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse – soit entre 0,005% et 0,05% en poids) :

-à partir du 1^{er} janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1^{er} janvier 1976

-à partir du 1^{er} janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1^{er} janvier 1976 et avant le 1^{er} janvier 1981

-à partir du 1^{er} janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1^{er} janvier 19681

L'OFS déclare qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Biens, aucun appareil dont le fluide contient des PCB/PCT.

19.4. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

Les Parties reconnaissent avoir été informées :

-des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et des textes subséquents, notamment du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

Il résulte de ces dispositions que le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soient organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises lorsque sont engagées des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique



-des dispositions de l'article L 541-1 du code du patrimoine relatif à la propriété de tels vestiges, qui disposent notamment que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du code civil* »

L'Opérateur se déclare informé des dispositions légales et réglementaires susvisées et des conséquences qui peuvent résulter de la découverte de vestiges tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de son Projet.

Il fera son affaire personnelle de cette situation sans recours contre l'OFS.

19.5 ABSENCE DE MINES OU CARRIERES

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L 154-2 du code minier ci-après relatées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

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

L'OFS déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'immeuble.

19.6. CONVENTIONS DES PARTIES RELATIVES AUX REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

L'Opérateur reconnaît :

-faire son affaire personnelle de la présence passée des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;

-avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour faire les investigations nécessaires dans les Biens et pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux, géotechniques, archéologiques et techniques mis à sa disposition ;

-faire son affaire personnelle et à ses frais de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines des Biens



-prendre à sa charge les coûts de traitement environnemental et sanitaire des sols et du sous-sol prévus dans le cadre de ses travaux, le tout sans aucun recours de sa part, ni de la part de ses ayants-droits contre l'OFS à ce sujet, quelle que soit la nature et l'ampleur des pollutions qui pourraient être découvertes.

-prendre à sa charge les coûts afférents à la découverte dans les sols et du sous-sol de contraintes géotechniques, le tout sans aucun recours de sa part ni de la part de ses ayants-droits contre l'OFS à ce sujet.

20. ORIGINE DE PROPRIETE - SITUATION HYPOTHECAIRE

20.1. SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le....

L'OFS déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement

20.2. ORIGINE DE PROPRIETE

Le Bien, assiette du BRS, appartient à l'OFS pour e voir fait l'acquisition de Madame Marianne **OUADARBI**, infirmière, demeurant à CAPESTERRE-BELLE-EAU (97130) 74 lotissement Plantation Belle Eau née à BOUSSU (BELGIQUE), le 18 novembre 1963 veuve de Monsieur Alain **PEVENAGE** et non remariée, aux termes d'un acte aux minutes de Me Jessica BOECASSE, notaire associée de la SELARL OFFICE DU LITTORAL SUD titulaire d'un Office notarial à BAIE MAHAULT, en date du 23 Décembre 2024,dont une expédition est en cours de publication au service de la publicité foncière de POINTE A PITRE .

Origine plus antérieure

1/-Originaires

-Le terrain, avait été acquis par Monsieur Alain PEVENAGE ci-après plus amplement dénommé et par Madame Marianne OUADARBI, son épouse, susnommée **VENDEUR** aux présentes, pour le compte de leur communauté de biens, suivant acte reçu par Maître Michel DESGRANGES notaire à BAIE-MAHAULT, le 4 avril 2008, de :

La Société dénommée DOYON, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.625,00 € ayant son siège social à BAILLIF (97123), Bellevue, identifiée sous le numéro SIREN 480 388 693 RCS BASSE TERRE.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de CENT NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (109.200,00 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BASSE-TERRE le 9 mai 2008, volume 2008P, numéro 1095.

-Et la construction, pour l'avoir fait édifier par suite de la délivrance d'un permis de construire .

2/-Décès de Monsieur Alain PEVENAGE

Monsieur Alain PEVENAGE en son vivant, Opérateur sur machines industrielles, époux en secondes noces de Madame Mariane OUADARBI, demeurant à CAPESTERRE BELLE EAU (97130) 74 Lotissement La Plantation Belle Eau.

Né à CHARLEROI (BELGIQUE) le 13 juillet 1955.



Marié sous le régime légal belge de la communauté des revenus et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de CHARLEROI (BELGIQUE), le 14 janvier 1989. Ce régime non modifié.

Divorcé en premières noces de Madame Béatrice Ariane Germaine Ghislaine PIGELET suivant jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de CHARLEROI (BELGIQUE) le 18 novembre 1987.

De nationalité belge.

Est décédé à CAPESTERRE BELLE EAU (97130) le 1er janvier 2017.

Laissant pour recueillir sa succession :

-Son conjoint survivant : Madame Mariane OUADARBI veuve PEVENAGE susnommée **VENDEUR** aux présentes.

-Et ses quatre enfants :

1/-Monsieur Olivier PEVENAGE, Employé, époux de Madame Alisson Brigitte Pauline ZINQUE, demeurant à 6040 JUMET (BELGIQUE) 22 Rue Frère Orban. Né à CHARLEROI - Section de GOSELIES (BELGIQUE) le 16 mai 1982. De nationalité belge, déclarant comprendre parfaitement le français. Marié sous le régime légal belge de communauté à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la maison communale annexe de Jumet – Ville de CHARLEROI (BELGIQUE) le 27 juin 2015. Déclarant ne pas avoir modifié son régime matrimonial.

2/-Mademoiselle Stéphanie PEVENAGE, Employée, demeurant à 6230 THIMEON (BELGIQUE) 107 Rue d'Azebois, célibataire. Née à CHARLEROI - Section de GOSELIES (BELGIQUE) le 2 mars 1984. De nationalité belge, déclarant comprendre parfaitement le français. Ayant la qualité de 'Non-résident' au sens de la réglementation fiscale. N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

3/-Monsieur Robin PEVENAGE, Employé, demeurant à BAVAY (59570 Nord) 61 Rue Pierre Mathieu, célibataire. Né à CHARLEROI - Section de GOSELIES (BELGIQUE) le 12 mai 1989. De nationalité belge, déclarant comprendre parfaitement le français. Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale. N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

4/-Monsieur Louis PEVENAGE, Collégien, demeurant à CAPESTERRE BELLE EAU (97130) 74 Lotissement La Plantation Belle Eau, célibataire. Né à CHARLEROI (BELGIQUE) le 15 janvier 2003. De nationalité belge. Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale. N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Elodie LOZANO-FERRARI notaire à BAIE-MAHAULT (GUADELOUPE), le 19 octobre 2017.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Elodie LOZANO-FERRARI notaire à BAIE-MAHAULT (GUADELOUPE), le 19 octobre 2017, dont copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BASSE-TERRE le 7 novembre 2017, volume 2017P, numéro 1877.

3/-Partage successoral sur autorisation judiciaire entre les Consorts PEVENAGE

Le **BIEN** appartient en propre à Madame Mariane OUADARBI susnommée **VENDEUR** aux présentes, par suite de l'attribution qui lui en été faite aux termes d'un acte reçu par Maître Elodie LOZANO-FERRARI notaire à BAIE-MAHAULT, le 14 décembre 2020 contenant partage entre les Consorts PEVENAGE susnommés.



Ce partage a eu lieu moyennant la soulte à sa charge d'un montant global de trente mille trois cent cinquante-huit euros et douze centimes (30 358,12 eur) payable, savoir :

*En ce qui concerne la soulte due à Monsieur Robin PEVENAGE de 7.589,53 € payée comptant par la comptabilité de Maître Elodie LOZANO-FERRARI notaire à BAIE-MAHAULT.

*En ce qui concerne la soulte due à Monsieur Louis PEVENAGE de 7.589,53 €, payée comptant à concurrence de 5.000,00 € par la comptabilité de Maître Elodie LOZANO-FERRARI notaire à BAIE-MAHAULT ;

Le solde de 2.589,53 € payable à terme, a été entièrement payé depuis, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

*En ce qui concerne la soulte due à Monsieur Olivier PEVENAGE de 7.589,53 € payée comptant par la comptabilité de Maître Elodie LOZANO-FERRARI notaire à BAIE-MAHAULT.

*En ce qui concerne la soulte due à Mademoiselle Stéphanie PEVENAGE de 7.589,53 € payée comptant par la comptabilité de Maître Elodie LOZANO-FERRARI notaire à BAIE-MAHAULT.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BASSE-TERRE, le 22 décembre 2020, volume 2020P, numéro 2133.

21. RESILIATION DU BRS OPERATEUR

21.1. PENDANT LA PERIODE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Le BRS Opérateur ne pourra pas être résilié par défaut d'exécution de l'obligation de construction de l'immeuble dès que l'Opérateur est en mesure de justifier de la fourniture de la garantie (GFA)

21.2. APRES LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

Après livraison de l'immeuble, pour le cas où l'ensemble des Droits Réels de l'Opérateur sur l'immeuble n'auraient pas été cédés à des Preneurs et donc d'absence d'extinction du BRS Opérateur, le BRS Opérateur pourra être résilié :

-à défaut pour l'Opérateur d'exécuter les obligations contractuelles à sa charge

-en cas de sinistre entraînant la résiliation du BRS Opérateur dans les cas visés à l'article 16.12.

Cette résiliation pourra intervenir si bon semble à l'OFS, deux mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter notifiée à l'Opérateur demeurée infructueuse sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur(e) à l'expiration du délai ci-dessus. Cette clause étant stipulée au bénéfice du seul OFS, il pourra y renoncer si bon lui semble.



Cette résiliation entraînera le retour des Droits Réels dans le patrimoine de l'OFS et par conséquent l'accession des Biens au profit de l'OFS moyennant le paiement de l'indemnité visée à l'article 19.3.

Dans le cas où l'Opérateur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du BRS Opérateur, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de l'OFS, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

21.3. MODALITES D'INDEMNISATION DE L'OPERATEUR

21.3.1. En cas de sinistre sans possibilité de reconstruire ou réhabiliter/rénover l'immeuble et/ou ses parties communes sinistré(es)

En cas de résiliation dans le cas de sinistre visé à l'article 16.12.1, l'indemnisation de la valeur des Droits Réels de l'Opérateur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- 1- Total du chiffre d'affaires théorique à réaliser résultant de la Grille de prix
- 2- Déduction faite du cumul des Prix de Cession à des Preneurs
- 3- Le tout dans la limite de l'indemnité d'assurance dûe

Conformément aux dispositions de l'article R 255-5 CCH, l'Opérateur sera indemnisé par l'OFS dans un délai de six mois à compter de la survenance de l'évènement conduisant à l'indemnisation.

Si le résultat du calcul ci-dessus est négatif, il sera retenu pour un montant nul

21.3.2. Autres cas

En cas de résiliation pour défaillance de l'Opérateur visée à l'article 19.2., l'indemnisation de la valeur des Droits Réels du Preneur au titre des Présentes sera calculée comme suit :

- 1- Total du chiffre d'affaires théorique à réaliser résultant de la Grille de Prix
- 2- Déduction faite du cumul des Prix de Cession à des Preneurs
- 3- Déduction faite des montants correspondant au manquement ayant entraîné la résiliation du BRS Opérateur
- 4- Déduction faite le cas échéant de l'estimation par l'Expert du coût de la remise en état de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 16.11.



Conformément aux dispositions de l'article R 255-5 CCH, l'Opérateur sera indemnisé dans un délai de six mois à compter de la notification par l'OFS de sa décision conduisant à indemnisation ou à compter de la date d'expiration du BRS Opérateur.

Durant ce délai de six mois, l'OFS pourra toujours se substituer pour tout ou partie des Biens restant la propriété de l'Opérateur, tout tiers de son choix justifiant du respect des critères prévus à l'article 12 pour acquérir les Droits Réels correspondant à un Prix de Cession pour chacun des Biens indiqué à l'article 12.3., ce que l'Opérateur accepte expressément ; dans ce cas, l'OFS ne sera pas redevable de l'indemnité visée au présent article.

Si le résultat du calcul ci-dessus est négatif, il sera retenu pour un montant nul.

22. DISPOSITIONS FINALES

22.1 EXPERT

Dans les cas expressément prévus aux présentes, les Parties désigneront d'un commun accord un expert choisi sur la liste d'Experts de la Cour d'Appel.

Dans l'hypothèse où les Parties n'arriveraient pas à s'entendre sur le nom de l'Expert, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens statuant en référé qui nommera un expert sur la liste des experts inscrits près la Cour d'Appel de Basse Terre.

Les frais et honoraires de l'Expert seront supportés par moitié par chacune des Parties

L'Expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun

L'Expert devra rendre sa décision dans les soixante jours de sa saisine et adressera sa décision aux Parties par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, laquelle liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours

22.2. 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.

22.3. TITRES – CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis à l'Opérateur aucun ancien titre de propriété.



L'**Opérateur** sera subrogé dans tous les droits de l'OFS pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'immeuble

Il sera délivré à l'OFS, par les soins du notaire soussigné, une copie exécutoire nominative des Présentes.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Chacune des Parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

22.4. RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les Parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du code civil permettant la révision du contrat pour imprévision

22.5. PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au service de la publicité foncière de POINTE A PITRE

22.6. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

22.7. 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 des engagements financiers du présent BRS Opérateur

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

22.8. 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 à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'inscription au Registre du Commerce et des sociétés

22.9. 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 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique 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, pour 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 fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 mineures ou majeures protégées.

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 Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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.



DONT ACTE sans renvoi

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

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET