

CONVENTION

LA SOCIÉTÉ MARTINICAISE D'HABITATION A LOYER MODÉRÉ (SM HLM)

N° Convention : DHAM / HABITAT SOCIAL / 05 / 2025

Montant total de l'aide accordée : 50 000,00 €, soit 2 500 € par logement

Convention entre :

La Société Martiniquaise d'habitation à Loyer Modéré (SM HLM)

Immeuble Tempo – Jambette Beauséjour – Voie n°13

CS 10597

97207 Fort-de-France Cedex

Représentant : Madame Prescilla RASCAR

Agissant en qualité de Directrice Générale (DG)

Ci-après désigné par « le bénéficiaire »

N° SIRET : 305 306 375 00034

ET

La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) de la Guyane

Chemin la Chaumière

Quartier Balata

BP 9266

97 351 Matoury

Représentant : Monsieur Serge SMOCK

Agissant en qualité de Président

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

Vu l'Arrêté Préfectoral N° 698/2D/2B en date du 9 juin 1997 portant création de la Communauté des Communes du Centre Littoral (CCCL) modifié ;

Vu l'Arrêté Préfectoral N° 2134/SG/2D/1B en date du 23 décembre 2011 portant transformation de la CCCL en Communauté d'Agglomération modifié ;

Vu la loi N° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Vu la délibération N° 117/2016/CACL relative à la modification des statuts de la CACL ;

Vu la Délibération N° 31/2020/CACL relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020 – 2025 ;

Vu la délibération N° 90/2021/CACL portant approbation du règlement des aides à l'habitat de la CACL ;

Vu l'avis favorable de la Commission « habitat et aménagement de l'espace communautaire » en date du jeudi 14 avril 2025 ;

Vu l'avis favorable de la Commission « finances et fiscalités » en date du mardi 22 avril 2025 ;

Vu l'avis favorable du Bureau en date du mercredi 23 avril 2025 ;

Vu le projet présenté par la SM HLM ;

Vu la convention DHAM / HABITAT SOCIAL / 05 / 2025.

Considérant les orientations du PLH visant à :

- ☀ Affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique intercommunale de l'habitat ;
- ☀ Faciliter les parcours résidentiels ;
- ☀ Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané ;
- ☀ Réhabiliter le parc existant dans une perspective d'amélioration durable du parc ;
- ☀ Renforcer le partenariat sur l'habitat.

Il a été arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir le cadre commun de partenariat entre la CACL et le bénéficiaire, à savoir : la SM HLM.

Elle définit les engagements réciproques de chacune des parties.

Elle intervient dans le cadre de l'aide attribuée à ce dernier.

Elle est liée au règlement des aides à l'habitat de la CACL pour la construction de 20 (vingt) LLTS issue de l'opération « ELLIS PARK » à Macouria.

Elle précise en particulier les conditions et modalités de versement de l'aide et la durée d'application de la convention.

ARTICLE 2 : PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La SM HLM s'engage à réaliser une opération de construction de logements sociaux :

- ☀ Intitulé : Opération « ELLIS PARK » ;
- ☀ Type : construction de 20 LLTS ;
- ☀ Adresse : Avenue Belle Humeur
Lieu-dit « Pointe Liberté »
Parcelle cadastrée AO 233
97 355 Macouria
- ☀ Typologie :
 - ☀ 16 (seize) T4 ;
 - ☀ 4 (quatre) T5.
- ☀ Plan prévisionnel de financement (voir Annexe 2) :

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CACL LLTS	50 000,00	0,31 %
Crédit d'impôt sur logements LLS	4 172 470,00	25,62 %
CTG LLTS	100 000,00	0,61 %
SUBVENTION LBU Compl. LLTS	224 840,00	1,38 %
SUBVENTION LBU LLS 973	1 626 506,67	9,99 %
SUBVENTION LBU LLTS 973	931 449,51	5,72 %
Total Subventions	7 105 266,18	43,63 %

Le coût total de l'opération « ELLIS PARK » s'élève à 16 282 942,95 € (seize millions deux cent quatre-vingt-deux mille neuf cent quarante-deux euros et quatre-vingt-quinze centimes) pour la construction de 65 (soixante-cinq) logements, dont 45 (quarante-cinq) Logements Locatifs Sociaux (LLS), et 20 (vingt) Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS).

ARTICLE 3 : DURÉE D'EXÉCUTION

La convention est établie pour une durée de quatre ans à partir de sa notification au bénéficiaire. Elle entre donc en vigueur à partir de sa date de signature.

Le compte rendu d'exécution devra être adressé au plus tard dans les six mois après la date anniversaire de la convention.

Les travaux subventionnés doivent être commencés dans un délai de deux ans et achevés dans un délai de quatre ans à compter de la date de notification de la décision au bénéficiaire.

ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DE L'AIDE ATTRIBUÉE

La participation financière de la CACL s'établit à **50 000 € (cinquante mille euros)** et sera imputée en investissement sur le poste de dépenses suivant :

Fonction	Article
555	20422

L'aide ainsi accordée n'entre pas dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) du fait de l'absence de lien direct.

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE VERSEMENT

Le montant fixé à l'article 4 sera versé au bénéficiaire par la CACL conformément aux dispositions définies dans le règlement des aides à l'habitat.

La participation de la CACL sera versée en deux fois dans les conditions suivantes :

- ☀ **60 %**, soit **30 000 €** (douze mille euros) sur production :
 - ☀ De l'acte de vente ;
 - ☀ De la convention CACL – bailleur signée ;
 - ☀ De la demande de versement ;
 - ☀ De l'ordre de service de commencement des travaux (la déclaration d'ouverture de chantier) ;
 - ☀ Du Permis de Construire (PC) ;
 - ☀ Des plans ;
- ☀ **40 %**, soit **20 000 €** (huit mille euros) sur production :
 - ☀ D'un bilan financier global par poste ;
 - ☀ De la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et de la demande de versement ;
 - ☀ Des justificatifs des dépenses (CAECO).¹

L'utilisation de ces fonds à une fin autre que celles définies par la présente convention entraînera le remboursement et l'annulation de la subvention accordée.

Le versement sera effectué selon les procédures comptables en vigueur sur le compte bancaire ouvert au nom du bénéficiaire dont le Relevé d'Identité Bancaire (RIB) est joint :

Titulaire du compte : « SOCIETE MARTINICAISE D HLM »

Code banque : 40 031 / Code guichet : 00 001 / N° du compte : 000 024 970 4S / Clé
RIB : 26
Nom de la banque : Groupe Caisse des Dépôts
Domiciliation : Caisse des Dépôts et Consignations

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Le bénéficiaire s'engage à :

- ☀ Utiliser la subvention accordée pour la réalisation citée en objet de la présente convention ;
- ☀ Respecter les caractéristiques décrites à l'article 2² ;
- ☀ Honorer la durée d'exécution des travaux conformément à l'article 3 ;
- ☀ Appliquer des loyers de sortie calculés sur la base du coût des LLTS ;
- ☀ Attribuer un quota de réservation de logements à la CACL sur la base du calcul suivant : 2 500 (le montant forfaitaire de la subvention) multiplié par le nombre de logements financés divisé par 18 000.

Un quota de réservation de 3 (trois) logements sera donc accordé à la CACL pour cette opération (2 500 X 20 / 18 000).

Le non-respect par le bénéficiaire de ses engagements conventionnels (ou de l'un de ses avenants)³ peut entraîner :

¹ À la clôture de l'opération, la CACL procédera à l'analyse du bilan d'opération définitif. Au regard des pièces justificatives fournies, en cas de diminution de plus de 5 % du prix de revient par rapport au prix de revient prévisionnel, la CACL ajustera l'aide communautaire à la baisse proportionnellement à la diminution constatée et au coût réel des travaux.

² En cas de modification du programme décrit à l'article 2, le bénéficiaire en informera la CACL.

³ Inexécution, exécution partielle ou utilisation non conforme.

- ☀ Une reprise totale ou partielle de la subvention accordée ;
- ☀ Le remboursement par le bénéficiaire de la subvention indûment versée correspondant à la partie des travaux non exécutés ;
- ☀ La résiliation de celle-ci, unilatéralement et à tout moment, par le Président de la CACL :
 - ☀ Qui s'en réserve la faculté après un préavis d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ;
 - ☀ Dès lors que dès le mois suivant la réception de la mise en demeure envoyée par la CACL par lettre recommandée avec accusé de réception, le bénéficiaire n'aura pas pris les mesures appropriées ;
 - ☀ Sans préavis en cas de faute lourde ;
 - ☀ De plein droit, sans préavis, ni indemnité, en cas de faillite, de liquidation judiciaire ou d'insolvabilité notoire de l'organisme ;
- ☀ Sa caducité ;
- ☀ Sa remise en cause ;
- ☀ Son annulation.

L'organisme prestataire doit mentionner la participation de la CACL, notamment en cas de publication de documents, d'organisation de manifestations publiques, d'acquisition d'équipements ou de réalisation de travaux donnant lieu à publicité ou à des opérations de communication et notamment sur le panneau de chantier.

ARTICLE 7 : SUIVI DE L'ACTION

La CACL se réserve le droit de vérifier l'effectivité des travaux et leur conformité par rapport au projet validé en procédant à tout contrôle ou toute investigation qu'elle jugera utile, tant directement que par des personnes ou organismes dûment mandatés par elle pour s'assurer de l'effectivité des travaux par le bénéficiaire et du respect de ses engagements vis-à-vis de la CACL.

Sur simple demande de la CACL, le bénéficiaire s'engage à faciliter l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile dans le cadre de ce contrôle en communiquant tous ses documents comptables et de gestion relatifs aux périodes couvertes par la convention, aux fins de vérification par la personne habilitée par la CACL.

ARTICLE 8 : MODALITÉS DE RÉVISION

Les dispositions de la convention peuvent être modifiées par la signature d'un avenant.

ARTICLE 9 : RESPONSABILITÉ / ASSURANCES

Les activités du bénéficiaire sont placées sous sa responsabilité exclusive.
Le bénéficiaire devra souscrire à tout contrat d'assurance de façon à ce que la CACL ne puisse être recherchée ou inquiétée.

ARTICLE 10 : LITIGES

La présente convention est soumise au droit français.

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout litige qui pourrait survenir entre elles à propos de l'interprétation ou de l'exécution des termes de la présente convention.

En cas de désaccord persistant, celui sera porté devant le tribunal administratif compétent.

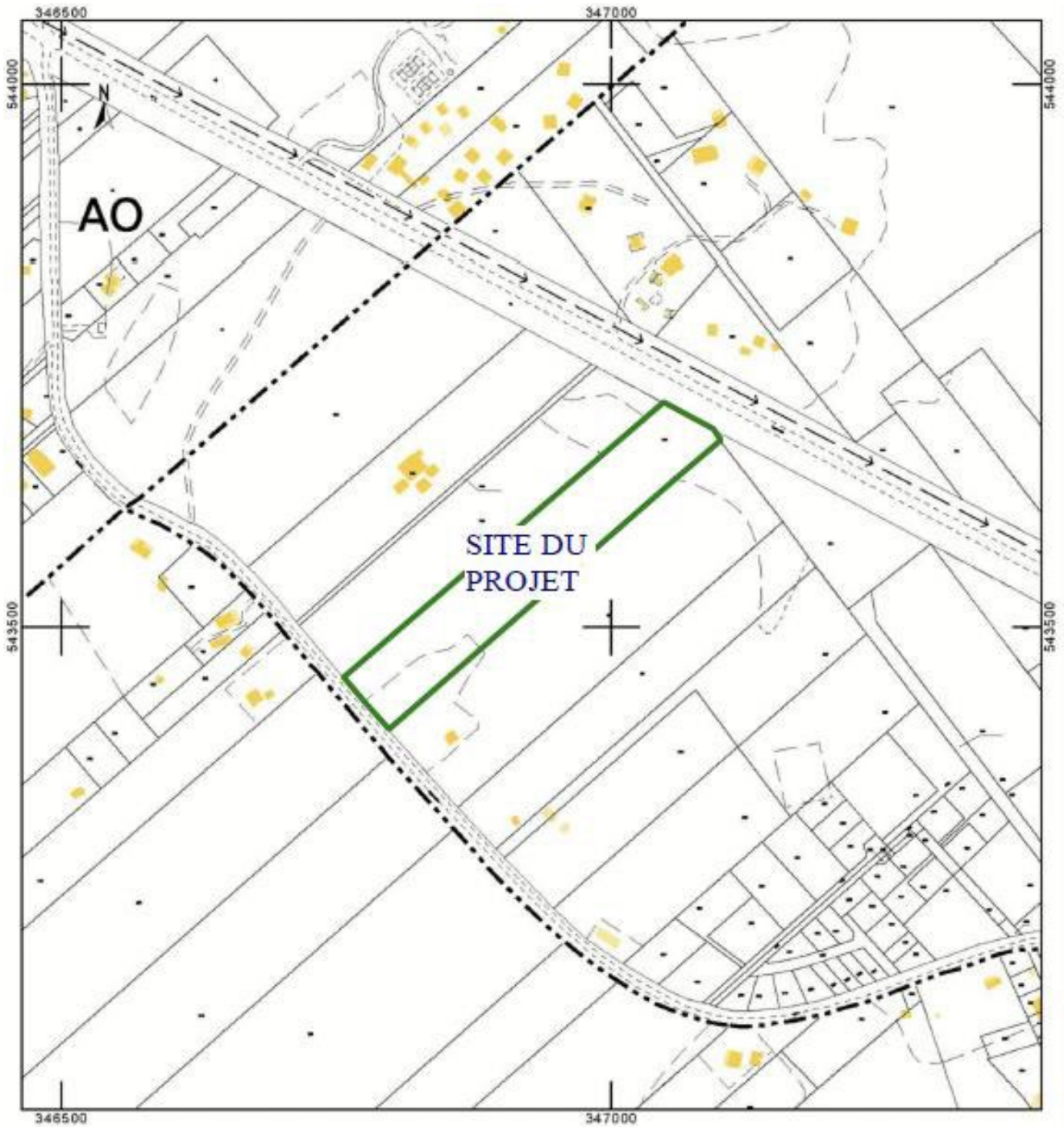
**LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DU CENTRE LITTORAL**

**LA DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA
SM HLM**

Serge SMOCK

Prescilla RASCAR

Annexe 1 : présentation projet





Annexe 2 : plan de financement global du projet

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CACL LLTS	50 000,00	0,31 %
Crédit d'impôt sur logements LLS	4 172 470,00	25,62 %
CTG LLTS	100 000,00	0,61 %
SUBVENTION LBU Compl. LLTS	224 840,00	1,38 %
SUBVENTION LBU LLS 973	1 626 506,67	9,99 %
SUBVENTION LBU LLTS 973	931 449,51	5,72 %
Total Subventions	7 105 266,18	43,63 %



**PRÉFET
DE LA GUYANE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Générale
des Territoires et de la Mer**

Direction de l'aménagement des territoires
et transition écologique

Service urbanisme, logement et aménagement
Unité Logement

**CONVENTION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION POUR UNE OPÉRATION
DE CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Numéro de la convention : 2024 12 05 043

Nom de l'opération : 65 LLS / LLTS ELLIS PARK

N° de l'opération : 2024DD97300050

Commune : Macouria

Bénéficiaire : SOCIÉTÉ MARTINIQUEAISE D'HLM

N° SIRET : 30530637500034

Nombre de logements : 65
répartis comme suit :
– 45 LLS (Logement Locatif Social)
– 20 LLTS (Logement Locatif très Social)

Montant de la subvention accordée : 2 782 796,18 €
soit 1 626 506,67 € pour les 45 LLS et 1 156 289,51 € pour les 20 LLTS

Domaine fonctionnel : 0123-01-01
Code d'activité : 012300000101 - 012300000103

ENTRE

L'État représenté par le Préfet de la Région Guyane et désignée sous le terme « l'État », d'une part,

ET

LA MARTINICAISE D'HLM dont le siège social est situé Immeuble Tempo – Jambette Beauséjour voie n° 13 – CS 10597 – FORT DE FRANCE Cedex représentée par Mme Prescilla RASCAR d'autre part,

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU la le décret n° 2019-894 du 28 août 2019 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État en Guyane ;

VU le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Antoine POUSSIER, administrateur de l'État du deuxième grade, en qualité de préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

VU le décret du 16 mai 2024, relatif à la nomination de Mme Florence GHILBERT, sous-préfète, en qualité de secrétaire générale des services de l'État, responsable de la coordination des politiques publiques, auprès du préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

VU l'arrêté n° R03-2023-04-06-00001 du 3 avril 2023 portant organisation des services de l'État en Guyane ;

VU l'arrêté n° R03-2024-05-27-00002 du 27 mai 2024 portant délégation de signature à Mme Florence GHILBERT, secrétaire générale des services de l'État ;

VU le dossier de demande de subvention déposé par LA MARTINICAISE D'HLM le 11 novembre 2024 ;

EST CONVENU

ARTICLE 1

La présente convention porte agrément au bénéficiaire désigné LA LA MARTINICAISE D'HLM pour la construction de 65 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération 65 LLS/LLTS ELLIS PARK sur la commune de Macouria.

Les caractéristiques techniques et financières de l'opération sont annexées à la présente convention.

ARTICLE 2

Il est accordé une subvention d'un montant de 2 782 796,18 €, imputée sur le budget du ministère des Outre-mer pour l'exercice 2024 :

- Programme 123 – Conditions de vie outre-mer
- Action 1 – Logement

La présente convention ouvre droit à :

- l'accord de prêt par la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC).

ARTICLE 3

En application des dispositions de l'article R.372-8 du CCH, la validité de la présente convention est subordonnée aux respects des dispositions suivantes :

- les travaux doivent être commencés dans un délai de 18 mois à compter de la date de signature de la présente convention ;
- les travaux doivent être achevés dans un délai de 4 ans à compter de la Date de signature de la présente convention. Une prorogation de ce délai, dans la limite de 2 ans, peut-être accordée par le responsable de l'État du département.

ARTICLE 4

En cas de non-respect des dispositions de la présente convention, de non-réalisation ou la réalisation partielle de l'opération, la présente convention est réputée caduque. Les subventions perçues doivent être reversées par le bénéficiaire.

ARTICLE 5

Conformément à l'article R.441-5 du CCH, 30 % des logements faisant l'objet de la présente convention sont réservés aux personnes et aux familles prioritaires désignés par le préfet, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État.

ARTICLE 6

Le versement de la subvention est réalisé suivant les conditions suivantes :

- un premier acompte peut, dans la limite de 30 % de son montant, être versé aux organismes bénéficiaires, après passation des marchés et sur constatation du commencement d'exécution des travaux.
- un ou plusieurs acomptes peuvent être versés, au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures ;
- le montant total des acomptes ne peut excéder 80 % du montant de la subvention ;
- le règlement du solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux. Il est versé dans la limite du montant recalculé conformément à la modification de l'assiette prévue à l'article D.372-10 du CCH.

ARTICLE 7

Le loyer maximal mensuel est fixé en euros par mètre carré de surface financée par la présente convention à :

- 6,37 € / m² pour les logements LLS.
- 5,11 € / m² pour les logements LLTS

ARTICLE 8

Le directeur général des territoires et de la mer de la Guyane et le directeur régional des finances publiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État.

Fait à Cayenne, le **19 DEC. 2024**

Le Préfet

VISA CB
Contrôleur Budgétaire
en région Guyane

*n° 389 du
14/12/24*

Pour le préfet, la sous-préfète,
secrétaire générale des services de l'État


Florence GHILBERT

La Représentante de
LA SOCIETE MARTINICAISE D'HLM
(Nom, cachet et signature)

Mme Pucilla RASCAR





société martiniquaise d'hlm

N/REF. KS/LV -N° 76



Monsieur le Président
Communauté d'agglomération du Centre Littoral de la
GUYANE - CACL
Chaumière-Quartier Balata
97351, Route de L'est, MATOURY

Objet : Demande de convention d'attribution
de l'aide communautaire de la CACL
Opération : « ELLIS PARK 65 logements »
45 LLS + 20 LLTS

Fort-de-France, le 3 janvier 2025

A l'attention de madame Anne-Flore RIODIN

Monsieur le Président,

La SM HLM a pour projet la réalisation d'une opération en VEFA de 65 logements à MACOURIA : l'opération « ELLIS PARK » 45 LLS / 20 LLTS, qui a fait l'objet d'une demande de financement LBU.

Sachant que votre EPCI participe activement au financement du logement social, nous vous sollicitons, Monsieur le Président, afin de bénéficier d'une subvention d'aide au logement locatif social public pour les 20 LLTS (Logements Locatifs Très Sociaux)

- Montant de la subvention demandée : **50 000,00 €** (cinquante mille euros)
→ Soit **2 500,00 € par logement**

Cette subvention, nous permettra d'atteindre un équilibre raisonnable et ainsi dans le même temps faire profiter aux futurs locataires de cette résidence, de loyers le plus attractif possible leur permettant ainsi de diminuer leur taux d'effort.

En complément de ce courrier, nous vous prions de bien vouloir trouver joint un dossier descriptif de l'opération, contenant l'ensemble des documents nécessaires à son instruction.

Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos salutations distinguées.



Krystel SIMAX
Directrice des Affaires Financières et Générales

AP/MO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT HUIT NOVEMBRE**

A PARIS (75008), 39 Avenue Franklin D. Roosevelt, en l'Office notarial dont est titulaire la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, ci-après nommée,

Maître PASCUAL Ariel soussigné,

Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Ariel PASCUAL, Catherine BOURNAZEAU-MALAVIALLE, Anne-Christelle BATTUT-ESCARPIT et Thomas MILHES, Notaires associés », dont le siège social est situé à TOULOUSE (Haute-Garonne), 21, Avenue Georges Pompidou, titulaire :

- d'un office notarial situé à PARIS (8^{ème}), 39 Avenue Franklin Roosevelt,**
- et d'un office notarial situé à TOULOUSE (31500), 21, Avenue Georges**

Pompidou,

Exerçant en l'office notarial de PARIS,

A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après identifiées.

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

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Bernadette Raymonde Etiennise **DECHAMP**, retraitée, épouse de Monsieur Létare Arthur René **CARISTAN**, demeurant à SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176) 800 avenue Pierre Mendès.

Née à CAYENNE (97300) le 2 septembre 1939.

Mariée à la mairie de REMIRE-MONTJOLY (97354) le 5 mars 1960 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Odile Christiane **CARISTAN**, consultant informatique, épouse de Monsieur Patrick **MARIE-SAINTE**, demeurant à ARLES (13200) 75 route De Crau Appt 4-304 Appt 4-304.

Née à CAYENNE (97300) le 1er juillet 1960.

Mariée à la mairie de BEZONS (95870) le 27 décembre 1980 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Catherine Maud Pierre **CARISTAN**, IASS, demeurant à CHALETTE-SUR-LOING (45120) 36 rue Raymond Farruggia.

Née à CAYENNE (97300) le 26 novembre 1964.

Divorcée de Monsieur Thierry **MARIE-SAINTE** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de CAYENNE (97300) le 27 janvier 1999, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Bernard-René Pétronille **CARISTAN**, adjoint technique principal, demeurant à CHARENCEY (61190) lieu-dit La drouarderie.

Né à CAYENNE (97300) le 31 mai 1961.

Divorcé de Madame Sophie Catherine Isabelle **JOUX** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de EVREUX (27000) le 3 mars 2016, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCCV ELLIS PARK**, Société Civile de Construction Vente au capital de 200 €, dont le siège est à PARIS 2ÈME ARRONDISSEMENT (75002), 6 rue de la Michodière, identifiée au SIREN sous le numéro 899425664 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

QUOTITES VENDUES

Madame Bernadette **DECHAMP** vend la pleine propriété indivise à concurrence de 40/76èmes.

QUOTITES VENDUES

Madame Odile **MARIE-SAINTE** vend la pleine propriété indivise à concurrence de 12/76èmes.

QUOTITES VENDUES

Madame Catherine CARISTAN vend la pleine propriété indivise à concurrence de 12/76èmes.

QUOTITES VENDUES

Monsieur Bernard-René CARISTAN vend la pleine propriété indivise à concurrence de 12/76èmes.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SCCV ELLIS PARK acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Bernadette DECHAMP, à ce non présente mais représentée par Madame Marine PASTOR, Collaboratrice du notaire soussigné, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS, du 26 octobre 2023, annexée.

- Madame Odile CARISTAN, à ce non présente mais représentée par Madame Marine PASTOR, collaboratrice du notaire soussigné, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS, du 26 octobre 2023, annexée.

- Madame Catherine CARISTAN à ce non présente mais représentée par Madame Marine PASTOR, collaboratrice du notaire soussigné aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS, du 26 octobre 2023, annexée.

- Monsieur Bernard-René CARISTAN à ce non présent mais représenté par Madame Marine PASTOR, collaboratrice du notaire soussigné, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS, du 26 octobre 2023, annexée.

- La Société dénommée SCCV ELLIS PARK est représentée à l'acte par :
La Société dénommée PROMEOR, S.A.R.L. au capital de 10 000 Euros, dont le siège est situé à PARIS (75002), 6 rue de la Michodière, immatriculée au R.C.S. de PARIS, sous le n° 793646472,

Ladite société agissant en qualité de gérante de la SCCV ELLIS PARK, nommée à cette fonction aux termes de l'article 13 des statuts, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 14 des statuts de ladite société

La SARL PROMEOR elle-même représentée par Monsieur Hugues LACAM, domicilié au siège de la société qu'il représente, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs aux termes des articles 2 et 13 des statuts de ladite société.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Madame Bernadette DECHAMP

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Madame Odile CARISTAN

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Madame Catherine CARISTAN

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Bernard-René CARISTAN

- Extrait d'acte de naissance.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MACOURIA (GUYANE) 97355 Avenue Belle Humeur,
Un terrain à bâtir .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	233	Pointe Liberté	02 ha 43 a 02 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue **depuis l'avenue Belle Humeur**.

L'ACQUEREUR atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

L'ACQUEREUR déclare qu'il entend y édifier un ensemble immobilier collectif à usage d'habitation.

EFFET RELATIF

Partage suivant acte reçu par Maître Lucien PREVOT notaire à CAYENNE le 25 juillet 2003 , publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 26 août 2003, volume 2003P, numéro 1460.

Donation partage suivant acte reçu par Maître Ariel PASCUAL, notaire à CAYENNE le 26 octobre 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de CAYENNE .

CONSENTEMENT A ALIENATION

EXPOSE :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ariel PASCUAL notaire à PARIS le 26 octobre 2023 il a été établi la donation-partage par Madame Bernadette DECHAMP,

l'une des venderesses aux présentes, susnommée, au profit de Madame Catherine CARISTAN, Madame Odile MARIE-SAINTE et Monsieur Bernard-René CARISTAN, tous trois vendeurs aux présentes également, du bien immobilier sus-désigné.

Compte tenu des dispositions suivantes :

1 de l'article 1077-1 du Code civil ci-après littéralement rapportées :

"L'héritier réservataire, qui n'a pas concouru à la donation-partage, ou qui a reçu un lot inférieur à sa part de réserve, peut exercer l'action en réduction, s'il n'existe pas à l'ouverture de la succession des biens non compris dans le partage et suffisants pour composer ou compléter sa réserve, compte tenu des libéralités dont il a pu bénéficier."

2 du deuxième alinéa de l'article 1077-2 du Code civil ci-après littéralement rapportées :

"L'action en réduction ne peut être introduite qu'après le décès du disposant qui a fait le partage. En cas de donation-partage faite conjointement par les deux époux, l'action en réduction ne peut être introduite qu'après le décès du survivant des disposants, sauf pour l'enfant non commun qui peut agir dès le décès de son auteur. L'action se prescrit par cinq ans à compter de ce décès."

3 et du deuxième alinéa de l'article 924-4 du Code civil ci-après littéralement rapportées :

"Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant de biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."

A l'instant et aux présentes intervient Madame Marine PASTOR, ès-qualité, agissant au nom et pour le compte de :

Madame Odile Christiane **CARISTAN**, consultant informatique, épouse de Monsieur Patrick **MARIE-SAINTE**, demeurant à ARLES (13200) 75 route De Crau Appt 4-304 Appt 4-304.

Née à CAYENNE (97300) le 1er juillet 1960.

Mariée à la mairie de BEZONS (95870) le 27 décembre 1980 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Madame Catherine Maud Pierre **CARISTAN**, IASS, demeurant à CHALETTE-SUR-LOING (45120) 36 rue Raymond Farruggia.

Née à CAYENNE (97300) le 26 novembre 1964.

Divorcée de Monsieur Thierry **MARIE-SAINTE** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de CAYENNE (97300) le 27 janvier 1999, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Monsieur Bernard-René Pétronille **CARISTAN**, adjoint technique principal, demeurant à CHARENCEY (61190) lieu-dit La drouarderie.

Né à CAYENNE (97300) le 31 mai 1961.

Divorcé de Madame Sophie Catherine Isabelle **JOUX** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de EVREUX (27000) le 3 mars 2016, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

- Qui, ès-qualité, déclarent pour le compte de Madame Catherine CARISTAN, Madame Odile MARIE-SAINTE et Monsieur Bernard-René CARISTAN, tous trois vendeurs aux présentes, qu'après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 924-4 du Code civil et avoir été pleinement informés de la présente vente, donner leur consentement pur et simple à celle-ci et renoncer à intenter l'action en réduction ou revendication conformément aux dispositions de l'article 924-4 du Code civil, à la suite de l'acte de donation-partage sus-analysé.

RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

A l'instant et aux présentes intervient Madame Sandra BROQUET, ès-qualité, agissant au nom et pour le compte de :

Madame Bernadette Raymonde Etiennise **DECHAMP**, retraitée, épouse de Monsieur Létare Arthur René **CARISTAN**, demeurant à SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176) 800 avenue Pierre Mendès.

Née à CAYENNE (97300) le 2 septembre 1939.

Mariée à la mairie de REMIRE-MONTJOLY (97354) le 5 mars 1960 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

En vertu des pouvoirs sus-analysés,

Qui, connaissance prise des présentes, déclare ès-qualité, conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à cette vente, et par suite :

- Renoncer irrévocablement à toutes les charges et conditions qui ont pu lui être imposées dans l'acte de donation reçu par Maître Ariel PASCUAL, notaire à PARIS, le 26 octobre 2023, en ce qui concerne le **BIEN**, à savoir :
 - l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer,
 - le droit de retour conventionnel permis par les articles 951 et 952 du Code civil,
 - l'action révocatoire dont les éléments constitutifs sont énoncés aux articles 953 et suivants du Code civil.
- Garantir à cet effet l'**ACQUEREUR** contre tous troubles et risques d'éviction.
- Attester avoir pour héritier réservataire Madame Catherine CARISTAN, Madame Odile MARIE-SAINTE et Monsieur Bernard-René CARISTAN, tous trois vendeurs aux présentes.

Cette renonciation au droit de retour conventionnel ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de retour légal, droit d'ordre public prévu à l'article 738-2 du Code civil. Ce droit s'exerce dans la mesure où le **VENDEUR** prédécède au donateur en ne laissant aucune postérité. Dans cette hypothèse, compte tenu de la vente, ce droit, s'il venait à s'appliquer, s'exercera non en nature mais en valeur dans la limite de l'actif successoral.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760 000,00 EUR)**.

Dont revenant, savoir :

- à Madame Bernadette DECHAMP : QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000 €)
- à Madame Odile MARIE-SAINTE : CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €)
- à Madame Catherine CARISTAN : CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €)
- à Monsieur Bernard-René CARISTAN : CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €).

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits d'hypothèque légale spéciale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de CAYENNE .

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Bernadette DECHAMP

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Partage suivant acte reçu par Maître Lucien PREVOT, notaire à CAYENNE le 25 juillet 2003 pour une valeur de trente-sept mille quarante-huit euros et seize centimes (37 048,16 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAYENNE , le 26 août 2003 volume 2003P, numéro 1460.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

Monsieur DECHAMP Joseph et Madame BRUN Eugénie son épouse

Madame DECHAMP Louise Adélaïde Victoire, épouse de Monsieur FLEURY Jean Thomas,

Madame DECHAMP Jeanne Eugénie Joséphine Camille, veuve de Monsieur DECHAMP Jean-Marie Philippe Victor,

Monsieur DECHAMP Louis Marie Victor Charles, époux de Madame SAINT CHARLES Julia Maxime Paule
 Mademoiselle DECHAMP Germaine Victoire Alice
 Monsieur DECHAMP Raymond Paul Bernard
 Monsieur DECHAMP Victor Marie Antonin.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Madame Odile MARIE-SAINTE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation partage suivant acte reçu par Maître Ariel PASCUAL, notaire à CAYENNE le 26 octobre 2023 pour une valeur de cent vingt mille euros (120 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CAYENNE .

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Madame Bernadette DECHAMP, domiciliée SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176) 800 avenue Pierre Mendès.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : la quote part vendue par Madame Odile SAINTE MARIE est évaluée à 120.000 €, montant équivalent à la quote part reçue aux termes de l'acte de donation partage reçu par le notaire soussigné le 26 octobre 2023.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Madame Catherine CARISTAN

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation partage suivant acte reçu par Maître Ariel PASCUAL, notaire à CAYENNE le 26 octobre 2023 pour une valeur de cent vingt mille euros (120 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CAYENNE .

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Madame Bernadette DECHAMP, domiciliée SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176) 800 avenue Pierre Mendès.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : la quote part vendue par Madame Odile SAINTE MARIE est évaluée à 120.000 €, montant équivalent à la quote part reçue aux termes de l'acte de donation partage reçu par le notaire soussigné le 26 octobre 2023.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Monsieur Bernard-René CARISTAN

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation partage suivant acte reçu par Maître Ariel PASCUAL, notaire à CAYENNE le 26 octobre 2023 pour une valeur de cent vingt mille euros

(120 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CAYENNE .

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Madame Bernadette DECHAMP, domiciliée SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176) 800 avenue Pierre Mendès.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : la quote part vendue par Madame Odile SAINTE MARIE est évaluée à 120.000 €, montant équivalent à la quote part reçue aux termes de l'acte de donation partage reçu par le notaire soussigné le 26 octobre 2023.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Madame Bernadette DECHAMP dépend actuellement du centre des finances publiques de MELUN – CITE ADMINISTRATIVE 20 QUAI HIPPOLYTE ROSSIGNOL - 77010 MELUN.

Madame Odile MARIE-SAINTE dépend actuellement du centre des finances publiques de ARLES CEDEX – AVENUE DES ALYSCAMPS CS 20021 - 13637 ARLES CEDEX.

Madame Catherine CARISTAN dépend actuellement du centre des finances publiques de MONTARGIS CEDEX – 33 RUE DEPORTES INTERNES DE LA RESISTANCE CS 50214 - 45214 MONTARGIS CEDEX.

Monsieur Bernard-René CARISTAN dépend actuellement du centre des finances publiques de SAINT LANGIS LES MORTAGNE – ROUTE D'ALENCON BP 90 - 61400 SAINT LANGIS LES MORTAGNE.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe de 10 % sur les deux tiers du prix de cession, taxe due par le **VENDEUR** comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, la commune n'ayant pas instauré cette taxe aux termes d'une délibération de plus de trois mois. En effet, Il résulte d'un courriel des services de l'urbanisme de la commune de MACOURIA en date du 7 septembre 2023,

demeuré ci-annexé, que la taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts n'a pas été instaurée sur ladite commune.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Il résulte d'un courriel des services de l'urbanisme de la commune de MACOURIA en date du 7 septembre 2023, demeure ci-annexé, que la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'a pas été instaurée sur ladite commune.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un ensemble immobilier collectif à usage d'habitation.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : édifier un ensemble immobilier collectif à usage d'habitation. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Il est perçu une taxe de publicité foncière de 125 euros.

DETERMINATION DES DROITS

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	125,00
TOTAL	125,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	760 000,00	0,10%	760,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et la SARL PROMEOR suivant acte reçu par le notaire soussigné le 9 novembre 2021 (ayant fait l'objet d'un avenant en date du 29 décembre 2022). Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, la SARL PROMEOR a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'une lettre demeurée ci-annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par la SARL PROMEOR lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Compte tenu du fait que le droit de propriété résulte d'un acte de donation, et en application des dispositions de l'article 924-4 du Code civil qui pose le principe de la réduction des libéralités excessives lorsqu'il y a des héritiers réservataires aux droits du donateur, il y a lieu d'apporter la précision suivante.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 6 juin 2023 et certifié à la date du 1er juin 2023 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé le 22 août 2023 et à la date du 6 octobre 2023.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle au **VENDEUR** qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CUa9733052210171, le 26 septembre 2022.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.

- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

LIMITES DU TERRAIN

Le **VENDEUR** précise qu'un plan d'état des lieux sur lequel figurent des bornes implantées sur le terrain, établi par le cabinet ARMEGE, Géomètre-Expert à REMIRE MONTJOLY, le 10 janvier 2022, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur déclare ne pas avoir fait établir de bornage en application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, quand bien même il destine le terrain vendu à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Il déclare en faire son affaire personnelle déchargeant le vendeur et le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 5 août 2022. Cette notification a été réceptionné par ladite mairie le 11 août 2022.

Par mention portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

* Arrêté de permis de construire

Il a été délivré le 25 mai 2022 par Monsieur le Maire de la commune de MACOURIA un permis de construire portant le N°PC 973 305 22 10013 au profit de la société SARL PROMEOR.

* Affichage du permis de construire

Le représentant de la SCCV ELLIS PARK déclare que le permis de construire susvisé a été régulièrement affiché ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Me Patrick FOLRIMOND, huissier de Justice associé à CAYENNE, les 22 juin et 29 août 2022.

* Non recours - non retrait du permis de construire

Le représentant de la SCCV ELLIS PARK déclare qu'à ce jour aucun recours administratif gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de cet arrêté de permis de construire n'a été notifié ni à la SARL PROMEOR, ni à la SCCV ELLIS PARK dans les délais et formes prévus par les articles L 600-3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme.

Il résulte de deux certificats délivrés par le tribunal administratif de CAYENNE les 21 septembre 2022 et 8 juin 2023 que le permis de construire susvisé n'a fait l'objet d'aucun recours.

Le représentant de la SCCV ELLIS PARK déclare faire son affaire personnelle des recours ou retrait administratif qui pourraient être formulés, sans recours contre le vendeur, déchargeant le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le représentant de la SCCV ELLIS PARK déclare :

- qu'un arrêté de transfert du permis de construire susvisé au profit de ladite société a été délivré le 20 juillet 2023 sous le numéro PC 973 305 22 10013T01
- que cet arrêté a été affiché pour la première fois le 28 juillet 2023, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Me Patrick FOLRIMOND, huissier de Justice associé à CAYENNE, le 28 juillet 2023.

Le représentant de la SCCV ELLIS PARK déclare faire son affaire personnelle du caractère définitif de ladite autorisation, sans recours contre le vendeur déchargeant le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Suite à la délivrance du permis de construire susvisé, Monsieur le Préfet de la Région de Guyane a, par arrêté n° 2022-23 du 23 mars 2022, décidé une intervention de fouilles préventives visant, par des études, des travaux de terrains et de laboratoire, à recueillir les données archéologiques présentes sur le site, à en faire l'analyse, à en assurer la compréhension et à présenter l'ensemble des résultats dans un rapport final, réalisé préalablement aux aménagements, ouvrages ou travaux portant sur le terrain objet des présentes.

L'emprise de l'intervention archéologique a été définie par Monsieur le Préfet.

Est demeuré ci-annexé après mention le document graphique auquel il est fait référence.

Il est ici précisé que l'opération de fouilles archéologiques incombe à la personne projetant d'exécuter les travaux, c'est-à-dire la Société SCCV ELLIS PARK.

Il résulte d'une lettre adressée à l'ACQUEREUR, établie le 24 juillet 2023 par la Direction Générale Cohésion et Populations – agissant par délégation du Préfet de la Région Guyane, notamment ce qui suit littéralement rappelé :

« Objet : accusé de réception de rapport final d'opération

P. j. : un exemplaire du rapport

Dossier SA : 33S9-2

Arrêté de prescription de diagnostic n°2022-23 du 23 mars 2022

Commune, lieu-dit : Macouria, avenue Belle Humeur, parcelle AO 233

Responsable scientifique : Gaëtan JUILLARD

Dates de l'opération : du 25 janvier au 2 février 2023

Numéro d'opération archéologique dans la carte archéologique nationale : 898

Monsieur,

Pour faire suite à l'opération archéologique susvisée, je vous informe que le Service de l'archéologie a reçu le rapport conforme, dont vous trouverez un exemplaire ci-joint, à la date du 3 juillet 2023.

Je vous informe également que les résultats de l'opération n'appellent pas de complément d'investigation. En conséquence, la parcelle est libérée de toute contrainte archéologique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée. »

Le représentant de la SCCV ELLIS PARK déclare avoir reçu et pris connaissance du rapport dont s'agit, et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, déchargeant le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

L'ensemble des pièces susvisé est demeuré ci-annexé.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le

premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code

des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Etude géotechnique

Etude géotechnique de conception G2

Une étude géotechnique de conception de type G2 a été établie par la société GINGER LTPG, 32 rue Molé CS 90297 - 97326 CAYENNE CEDEX, le 23 février 2022, pour le projet à réaliser. Cette étude est annexée.

L'**ACQUEREUR** atteste qu'elle ne révèle pas de dispositions techniques constructives exorbitantes à mettre en œuvre dans le processus de construction du bâtiment projeté.

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution 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."

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

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"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"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de 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 et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIETE

A – ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

I – PARTAGE CONSORTS DECHAMP

Madame Bernadette DECHAMP épouse CARISTAN est devenu propriétaire du terrain dont s'agit de la façon suivante :

Attribution aux termes des opérations de partage des successions confondues de :

Monsieur DECHAMP Joseph et Madame BRUN Eugénie son épouse
Madame DECHAMP Louise Adélaïde Victoire, épouse de Monsieur FLEURY Jean Thomas,

Madame DECHAMP Jeanne Eugénie Joséphine Camille, veuve de Monsieur DECHAMP Jean-Marie Philippe Victor,

Monsieur DECHAMP Louis Marie Victor Charles, époux de Madame SAINT CHARLES Julia Maxime Paule
 Mademoiselle DECHAMP Germaine Victoire Alice
 Monsieur DECHAMP Raymond Paul Bernard
 Monsieur DECHAMP Victor Marie Antonin.

Suivant acte reçu par Maître Lucien PREVOT notaire à CAYENNE, le 25 juillet 2003.

Ce partage a eu lieu entre Madame Bernadette DECHAMP épouse CARISTAN et :

1°- Mademoiselle Juliana Richard Antonine DECHAMP, Aide Soignante retraitée, demeurant à CAYENNE (GUYANE) 12 lotissement les Orchidées.
 Née à MANA (GUYANE) le 3 avril 1935,
 Célibataire.
 De nationalité française.

2°- Monsieur Daniel Guillaume Joseph DECHAMP, Professeur, époux de Madame Jonas Thérèse LABEAU, demeurant à CAYENNE (GUYANE), 112 cité Grant.

Né à CAYENNE (GUYANE) le 10 janvier 1937.
 Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de 97300 CAYENNE , le 12 décembre 1959.
 De nationalité française.

3°- Madame Camille Irène Clet Marcelline DECHAMP, Agent de Service, divorcée de Monsieur Véronique Honorât NAQUIN, demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (HAUTS DE SEINE), 52 me des Abondances. Née à CAYENNE (GUYANE) le 26 avril 1937.
 De nationalité française.

Ce partage a eu lieu sans soulte à sa charge.
 Audit acte, le terrain dont s'agit a été évalué à la somme de TRENTE SEPT MILLE QUARANTE HUIT EUROS ET SEIZE CENTS (37.048,16 €).
 Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.
 Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CAYENNE , le 26 août 2003, volume 2003P, numéro 1460.

II – DONATION-PARTAGE DECHAMP/CTS CARISTAN

Suivant acte reçu par Maître Ariel PASCUAL, notaire à PARIS, le 26 octobre 2023, il a été établi la DONATION PARTAGE par Madame Bernadette DECHAMP épouse CARISTAN, venderesse aux présentes, du bien objet des présentes, au profit de :

- Madame Odile MARIE-SAINTE à concurrence de 12/76èmes en pleine propriété, ladite quote part évaluée à CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €)
- Madame Catherine CARISTAN à concurrence de 12/76èmes en pleine propriété, ladite quote part évaluée à CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €)
- Monsieur Bernard-René CARISTAN à concurrence de 12/76èmes en pleine propriété, ladite quote part évaluée à CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €).
- De sorte que Madame Bernadette DECHAMP épouse CARISTAN est restée propriétaire de 40/76èmes en pleine propriété, ladite quote part évaluée à QUATRE CENTS MILLE EUROS (400.000 €)

Audit acte, la pleine propriété dudit bien a été évaluée à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €).

Une expédition dudit acte est en cours de publicité au service de la publicité de CAYENNE.

B – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure résulte de l'acte reçu par Maître Lucien PREVOT, notaire à CAYENNE, le 25 juillet 2003, susvisé, laquelle est ci-après littéralement rappelée :

Etant ici précisé qu'aux termes du partage susvisé, le terrain dont s'agit formait le lot n° 2 dudit partage.

« ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de Monsieur DECHAMP Joseph, et Madame BRUN Eugénie son épouse

Les immeubles faisant l'objet du présent partage, et formant les lots numéro 1, 2 et partie du lot 3 formaient un seul ensemble dépendant de la communauté légale de bien qui existait entre Monsieur DECHAMP Joseph, et Madame BRUN Eugénie son épouse, savoir par suite de l'adjudication qui avait été prononcée au nom de l'époux, au cours et pour le compte de ladite communauté, suivant jugement rendu en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de Cayenne, le 10 Décembre 1857, sur licitation de la succession de Monsieur CUMIN François.

Ce jugement d'adjudication a été transcrit au Bureau des Hypothèques de Cayenne, le 28 Décembre 1857, Volume 54, numéro 20.

Les immeubles formant l'autre partie du lot 3, et les lots 4 et 5 pour en avoir eu la possession d'une façon continue et non interrompue, paisible publique et non équivoque, ainsi que le constate un acte de Notoriété acquisitive dressé par Maître Lucien PREVOT, Notaire à Cayenne soussigné, le 8 Octobre 1997.

Une expédition dudit acte, a été enregistrée et publiée, à la Conservation des Hypothèques de Cayenne, le 29 Octobre 1997, Volume 1997P, Numéro 1388.

Décès de Madame DECHAMP Eugénie

Madame DECHAMP Eugénie, en son vivant, épouse de Monsieur DECHAMP Joseph, est décédée à CAYENNE (GUYANE), le 7 Juin 1854, laissant pour recueillir sa succession,

Monsieur DECHAMP Joseph, son époux

Et pour seuls héritiers, ses deux enfants légitimes

- Madame DECHAMP Jeanne

- Madame DECHAMP Louise, épouse FLEURY

Du chef de Madame Louise DECHAMP épouse de Monsieur FLEURY Jean

Madame Louise DECHAMP, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur FLEURY Jean Thomas Lysis, est décédée à CAYENNE (GUYANE), le 20 Février 1870, laissant pour recueillir sa succession, à défaut de descendants ou d'ascendants :

Son conjoint survivant, Monsieur FLEURY Jean, Usufruitier légal de la moitié des biens composant sa succession

Et pour seuls héritiers, sa sœur Madame DECHAMP Jeanne.

Décès de Madame DECHAMP Jeanne

Madame DECHAMP Jeanne Eugénie Joséphine Camille, en son vivant Veuve de Monsieur DECHAMP Jean Marie Philippe Victor, est décédée à SAINT LAURENT DU MARONI (GUYANE), le 10 Juillet 1920, laissant pour recueillir sa succession, ses deux enfants légitimes

- Mademoiselle DECHAMP Marie Germaine Victoire Alice

- Monsieur DECHAMP Louis Marie Victor Charles

Décès de Monsieur DECHAMP Louis

Monsieur DECHAMP Louis Marie Victor Charles, en son vivant télégraphiste, époux de Madame SAINT CHARLES Julia Maxime Paule, est décédé à CAYENNE (GUYANE), le 15 Mars 1937.

Laissant pour recueillir sa succession

- Son épouse survivante, Madame SAINT CHARLES Julia Maxime Paule,

Et pour seuls héritiers, ses deux enfants légitimes :

Monsieur DECHAMP Victor

Monsieur DECHAMP Raymond

Madame DECHAMP Julia est décédée à CAYENNE, le 14 Janvier 1960 de sorte que son usufruit s'est éteint.

Décès de Mademoiselle DECHAMP Marie Germaine Victoire Alice

Mademoiselle DECHAMP Germaine, en son vivant sans profession, est décédée à MANA (GUYANE), lieudit Acarouany, le 24 Mai 1939, sans laissé d'héritiers ayant droit à une réserve dans sa succession.

Laissant pour recueillir sa succession, ses deux neveux venant en représentation de leur père, Monsieur DECHAMP Louis prédécédé :

Monsieur DECHAMP Victor Marie Antonin

Monsieur DECHAMP Raymond Paul Bernard

L'acte de Notoriété constatant les dévolutions successorales a été dressée par Maître Ernest Prévôt, Notaire à Cayenne, le 20 Juillet 1939.

Décès de Monsieur DECHAMP Raymond

Monsieur DECHAMP Raymond, Paul Bernard, en son vivant sans profession, est décédé à CAYENNE (GUYANE), le 16 Juillet 1961.

Laissant pour recueillir sa succession et pour seuls héritiers

- Son fils naturel reconnu, Monsieur DECHAMP Daniel Guillaume Joseph

- Son frère, Monsieur DECHAMP Victor Marie Antonin.

Ainsi que le constate un acte de Notoriété dressé le 22 Janvier 1964, par Maître Paul PREVOT, Notaire à Cayenne.

Décès de Monsieur DECHAMP Victor

Monsieur DECHAMP Victor Marie Antonin, en son vivant Jardinier, est décédé à CAYENNE (GUYANE), le 16 Février 1970.

Laissant pour recueillir sa succession, et pour seuls héritiers, ses trois enfants naturels reconnus :

- Mademoiselle DECHAMP Juliana

- Madame DECHAMP Camille

- Madame DECHAMP Bernadette épouse CARISTAN

L'acte de Notoriété constatant la dévolution successorale a été dressée par Maître Lucien PREVOT, Notaire à Cayenne soussigné, le 21 Mars 1991.

L'Attestation Immobilière constatant la transmission des biens et droits immobiliers, a été dressée par Maître Lucien PREVOT, Notaire soussigné, le 20 Décembre 1994

Une expédition dudit acte, a été enregistrée et publiée, à la Conservation des Hypothèques de Cayenne, le 24 Janvier 1995, Volume 1995P, numéro 96. »

NEGOCIATION

La vente a été négociée par la société HERITAGE & SUCCESSION, titulaire d'un mandat donné par l'ACQUEREUR non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions 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'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne*

peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège social figurant en tête des présentes

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à son adresse figurant en tête des présentes

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.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

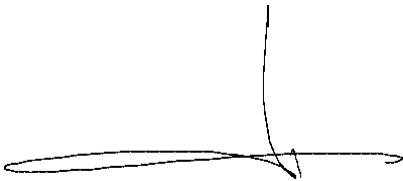
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

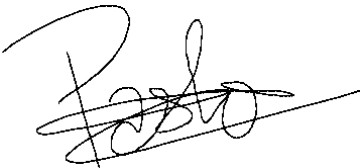
DONT ACTE sans renvoi

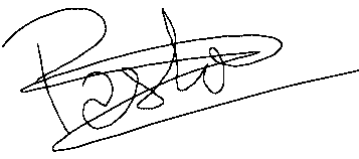
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.


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.

<p>M. LACAM Hugues représentant de la société dénommée SCCV ELLIS PARK a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 28 novembre 2023</p>	
--	--

<p>Mme PASTOR Marine représentant de Mme DECHAMP Bernadette a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 28 novembre 2023</p>	
--	--

<p>Mme PASTOR Marine agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 28 novembre 2023</p>	
--	--

<p>et le notaire Me PASCUAL ARIEL a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT HUIT NOVEMBRE</p>	
--	--

6059802
MJI/MJI/CD

ALP
62923



RESIDENCE ELLIS PARK

CONTRAT DE RESERVATION

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

Il est fait observer que si la durée de validité, prorogée ou non, d'une promesse de vente consentie par une personne physique, est supérieure à dix-huit mois, la promesse de vente doit être faite en la forme authentique, et ce à peine de nullité, en outre s'il s'agit d'une promesse unilatérale, elle doit faire l'objet d'une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de cinq pour cent du prix, dont le versement ou la caution doivent être déposés entre les mains d'un notaire.

EST ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE :

La Société dénommée **ELLIS PARK**, Société Civile immobilière de Construction Vente au capital de 200,00 €, dont le siège est à PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003), 12, rue Barbette, identifiée au SIREN sous le numéro 899425664 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

D'UNE PART

La Société dénommée **LA MARTINICAISE D'HLM SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1287904,00 €, dont le siège est à FORT DE FRANCE (97200), 13 voie La Jambette Beauséjour Immeuble TEMPO, identifiée au SIREN sous le numéro 305306375 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT DE FRANCE.

Ci-après dénommée le "**RESERVATAIRE**"

D'AUTRE PART

u

u

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **ELLIS PARK** est représentée à l'acte par Monsieur Hugues LACAM, ayant agi en qualité de gérant de la société dénommée **PROMEOOR**, Société à responsabilité limitée au capital de 10000 €, dont le siège est à PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003), 12, rue Barbette, identifiée au SIREN sous le numéro 793646472 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Elle-même gérante de la société SCCV ELLIS PARK, nommée à cette fonction aux termes de l'article 13 des statuts.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des dispositions des articles 2 et 14 desdits statuts.

- La Société dénommée **LA MARTINICAISE D'HLM SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE** est représentée à l'acte par Madame Laura ROGER, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à REMIRE-MONTJOLY (Guyane Française), 40 Chemin Constant CHLORE.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Madame Prescilla RASCAR-MOUTOUSSAMY, Directrice Générale de la SOCIETE MARTINICAISE D'H.L.M., demeurant à Immeuble Tempo - Voie 13 Jambette Beauséjour à 97200 FORT-DE-FRANCE, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 octobre 2024, demeuré ci-annexé

Ladite Madame Prescilla RASCAR-MOUTOUSSAMY, agissant en sa dite qualité, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du **5 septembre 2024** dont une copie va demeurer ci-joint et annexé après mention.

EXPOSE

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

SITUATION DU TERRAIN

Le **RESERVANT** va entreprendre la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à **MACOURIA (97355) AVENUE BELLE HUMEUR**.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	233	LE GRAND BEAUREGARD	02 ha 41 a 03 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Origine de propriété

Concernant le Terrain le Réservant déclare :

- être propriétaire de la parcelle AO 233 en vertu d'un acte reçu par Maître Ariel PASCUAL, Notaire à PARIS, le 28 novembre 2023, publié au service de la publicité foncière de CAYENNE, le

Permis de construire

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet du présent acte a fait l'objet :

1° d'une demande de permis de construire initial déposée à la Mairie de MACOURIA, le 1^{er} février 2022

- d'un permis de construire initial délivré le 25 mai 2022 par la mairie de MACOURIA sous le numéro PC 973 305 22 10013

u

CR

Un constat d'affichage sur le terrain de cet arrêté de permis de construire du 25 mai 2022 a été établi suivant exploit d'huissier de SCP FLORIMOND-PIGREE-ANCEL, huissiers de justice à CAYENNE, en date du 22 juin 2022

Un second constat d'affichage sur le terrain de cet arrêté de permis de construire modificatif du 25 mai 2022 a été établi suivant exploit d'huissier de SCP FLORIMOND-PIGREE-ANCEL, huissiers de justice à CAYENNE, en date du 29 août 2022

Un certificat de non-recours a été délivré par le tribunal administratif de la Guyane le 21 septembre 2022

- d'un transfert de permis numéro PC 973 305 22 10013T01 accordé le 20 juillet 2023.

Un constat d'affichage sur le terrain de cet arrêté de permis de construire du 25 mai 2022 a été établi suivant exploit d'huissier de SCP FLORIMOND-PIGREE-ANCEL, huissiers de justice à CAYENNE, en date du 28 juillet 2023

2° d'une demande de permis de construire modificatif déposée à la Mairie de MACOURIA, le 6 décembre 2023

- d'un permis de construire modificatif délivré le 27 décembre 2023 par la mairie de MACOURIA sous le numéro PC 973 305 22 10013M02

Un constat d'affichage sur le terrain de cet arrêté de permis de construire modificatif du 27 décembre 2023 a été établi suivant exploit d'huissier de SCP FLORIMOND-PIGREE-ANCEL, huissiers de justice à CAYENNE, en date des 15 février 2024

Un second constat d'affichage sur le terrain de cet arrêté de permis de construire modificatif du 27 décembre 2023 a été établi suivant exploit d'huissier de SCP FLORIMOND-PIGREE-ANCEL, huissiers de justice à CAYENNE, en date du 18 avril 2024

Un certificat de non-recours a été délivré par le tribunal administratif de la Guyane le 21 septembre 2022

Le Réservant se réserve la faculté de déposer toute demande de permis de construire modificatif, et après agrément du Réservataire dans le cas où ces demandes porteraient sur les biens présentement réservés.

Ouverture du chantier

Le **VENDEUR** a procédé à la déclaration d'ouverture de chantier auprès de la Mairie de MACOURIA suivant déclaration en date du 11 septembre 2023

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Les **BIENS** dont la désignation suit seront considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **RESERVANT** réalisera le programme de constructions sur la base de l'autorisation d'urbanisme qui lui a été délivrée ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Sur les parcelles de terrain ci-dessus désignées, le **RESERVANT** aux présentes a établi un projet de construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** qui comportera, à son achèvement, **SOIXANTE-CINQ (65) LOGEMENTS** de type T4 et T5 répartis en 8 bâtiments collectifs en R+1.

L'ensemble comprendra également 16 places de stationnement

La partie non construite sera aménagée en espaces verts, zone de jeu pour enfants, emplacements de stationnement et accès pour véhicules et piétons.

Une notice descriptive indiquant également le genre la qualité des matériaux qui seront utilisés pour l'édification des constructions, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention est demeurée ci-annexée

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés ainsi qu'il est dit ci-après, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX – CAUSES DE SUSPENSION

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard dans un délai de **24 mois suivant la réitération des présentes par acte authentique** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report du délai de livraison, les événements suivants :

- Intempéries au sens de l'article L 5424-8 du Code du Travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'œuvre et dont une copie sera remise à l'acquéreur et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche.
- Grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retards résultant de la liquidation des **BIENS**, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- Retards provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Difficultés d'approvisionnement, qualité insuffisante des livraisons, de tout matériaux, matière première, équipement résultant d'une perturbation des marchés à l'échelle nationale ou internationale et notamment un défaut de disponibilité ou retard de livraison
- 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, tout élément de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **RESERVANT**.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

Un

u

- Epidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.
- Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fourniture d'énergie et de ressources.
- Retards de paiement du **RESERVATAIRE** tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **RESERVANT** aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du **BIEN** vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances, si elle est inhérente au chantier lui-même, sera apportée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** par une lettre du maître d'œuvre.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été obtenu auprès de la mairie de MACOURIA les permis de construire mentionnés ci-dessus et conformes aux plans et descriptifs ci-joints,

Affichage du Permis

Le permis de construire, l'arrêté de transfert et l'arrêté modificatif mentionnés ci-dessus ont fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il a été déclaré ci-dessus.

Recours des tiers

Le représentant de la SCCV ELLIS PARK déclare qu'à ce jour aucun recours administratif gracieux ou contentieux ou déferé préfectoral à l'encontre de ces arrêtés de permis de construire n'a été notifié ni à la SARL PROMEOR, ni à la SCCV ELLIS PARK dans les délais et formes prévus par les articles L 600-3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme. Le tout ainsi qu'il en justifie par la production des attestations municipales et certificats du tribunal.

INTERPRETATION

Les Parties conviennent, en cas de contradiction entre les plans et la notice descriptive, de ce qui suit :

- en ce qui concerne l'organisation et la distribution des ouvrages, les plans prévaudront sur la notice descriptive ;
- en ce qui concerne les caractéristiques techniques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra sur les plans.

Précision ici faite que ledit **ENSEMBLE IMMOBILIER** devra être certifié NF Habitat Guyane.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir été informé :

- du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation), qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble ;
- du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble, qui ne saurait, en aucun cas, présager de celui du bien réservé, mentionné dans le diagnostic de performance énergétique des bâtiments remis à la livraison du bien ;
- que des divergences peuvent donc apparaître entre le niveau moyen de performance énergétique de l'immeuble et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les raisons mentionnées ci-dessus.

h

ca

Précision étant ici faite que la réglementation relative au diagnostic de performance énergétique n'est pas applicable actuellement en Guyane

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT**

Consistance de la construction projetée

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations remis au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature des présentes et demeurés ci-annexés.

Caractéristiques techniques du bâtiment

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence remis au **RESERVATAIRE** préalablement à la signature des présentes et demeurés ci-annexés

Cependant, le **RESERVANT** se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable du **RESERVATAIRE**.

En cas de contradiction entre les pièces techniques :

- les plans prévaudront pour la distribution et les cotes,
- et la Notice prévaudra pour le genre et la qualité des prestations, des matériaux et des équipements à installer.

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

CONTRAT DE RESERVATION

Le Réservant, dans les conditions de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, s'engage à l'égard du Réservataire à lui réserver les biens dont la consistance et les caractéristiques de la construction sont indiquées à titre prévisionnel aux présentes et à lui en offrir la vente pour autant que soient réunies les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération.

Durant le délai ci-après convenu au paragraphe « DELAI DE RESERVATION », le Réservant s'interdit de proposer la vente desdits biens à quelque personne que ce soit autre que le Réservataire.

I - BIENS RESERVES

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par le **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** réserve à celui-ci, qui accepte, les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement et destinés à être affectés au logement locatif social.

DESIGNATION

A MACOURIA (97355) AVENUE BELLE HUMEUR,
Un ensemble comprenant **QUARANTE-CINQ (45) maisons de ville en duplex de type LLS, et VINGT (20) maisons de ville en duplex de type LLTS,** répartis dans **HUIT (8) bâtiments de la manière suivante :**

Le bâtiment A : six maisons de ville dont 4 de type 4 et 2 de type 5

Le bâtiment B : quatre maisons de ville dont 2 de type 4 et 2 de type 5

Le bâtiment C : dix maisons de ville dont 8 de type 4 et 2 de type 5

h

cn

Le bâtiment D : quatre maisons de ville dont 2 de type 4 et 2 de type 5
Le bâtiment E : huit maisons de ville dont 6 de type 4 et 2 de type 5
Le bâtiment F : neuf maisons de ville dont 8 de type 4 et 1 de type 5
Le bâtiment G : dix maisons de ville dont 9 de type 4 et 1 de type 5
Le bâtiment H : quatorze maisons de ville dont 12 de type 4 et 2 de type 5

5

L'ensemble comprendra 16 places de stationnement visiteurs dont 2 places PMR et un terrain multisports et un bassin de rétention des eaux pluviales "

Le tout identifié sur les plans PC cotés ci-annexés,

- D'une surface de plancher (SP) de 6.081,70 m²
- D'une surface finançable totale (SH+SA/2) de 7.100,79 m²

La partie non construite sera aménagée en espaces verts, et accès pour véhicules et piétons.

Et le terrain sur lequel le tout existe figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	233	LE GRAND BEAUREGARD	02 ha 41 a 03 ca

Le tout identifié sur les plans PC cotés ci-annexés,

Une notice descriptive indiquant également le genre, la qualité des matériaux qui seront utilisés pour l'édification des constructions, leur mode d'utilisation, les éléments d'équipement des biens objet de la présente convention est demeurée ci annexée.

En application des dispositions de l'article R 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, un plan coté des lots est annexé.

Compte tenu de ce que l'on se trouve à un stade préalable d'étude, **LE RESERVANT** entend se réserver la possibilité d'apporter, outre des compléments, des modifications mineures à la consistance et aux caractéristiques techniques de la construction en ce compris les biens réservés. Toutefois, toute modification apportée aux BIENS présentement réservés devra être visée (ou acceptée) préalablement par le RÉSERVATAIRE.

Le **RESERVANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés ainsi qu'il est dit ci-après, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Définition des surfaces

Définition de la surface habitable (ci-après désignée sous l'abréviation « SHAB ») :

Les parties conviennent de retenir pour définition de la surface habitable celle résultant de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées :

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

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

CA

u

TOLERANCES :

Il est rappelé qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans.

Cette tolérance sera de **3% de la surface utile de vente globale en plus ou en moins révélée par le mesurage qui serait réalisé, en présence d'un représentant du RESERVANT, par géomètre expert mandaté par le RESERVATAIRE devenu l'ACQUEREUR** et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

Au-delà de cette tolérance, tout mètre carré en moins entraînera la diminution corrélative du prix de vente.

DISPOSITIF « PINEL » NON ENVISAGEABLE

Le **RESERVATAIRE** déclare ne pas faire l'acquisition en vue de bénéficier du dispositif dit « Pinel » dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

II - PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **QUINZE MILLIONS NEUF CENT QUARANTE MILLE EUROS (15 940 000,00 EUR)**.

Le prix ne sera pas actualisé, modifié, ni amendé. Afin d'éviter toute confusion, toute augmentation du coût des matériaux ou de la main-d'œuvre, de l'équipement ou des machines n'entraînera aucun changement du prix.

Le prix comprend notamment les éléments suivants :

- les taxes liées aux branchements et raccordements particuliers et les taxes et frais de raccordement de tous les services techniques des **BIENS** et de l'ensemble immobilier, tels que prévus à la notice descriptive,
- les taxes liées à la délivrance du permis de construire et de tous modificatifs,
- la taxe foncière du terrain à bâtir à compter des présentes jusqu'à l'année de livraison des **BIENS** incluse, cette dernière devant être supportée prorata temporis par les Parties pour l'année de livraison,
- toutes taxes, participations, contributions, impôts, redevances, versements ou toutes autres sommes exigibles en vertu de l'acte de construire les **BIENS** qui pourraient être réclamés soit par l'Etat, les collectivités publiques, la commune, etc...
- tous les coûts et dépenses nécessaires à la construction, à l'achèvement et à la livraison des **BIENS**, en ce compris notamment toutes consommations de fluides et abonnements y afférents jusqu'à la livraison des **BIENS**,
- la totalité des sommes à payer à l'ensemble des concessionnaires pour la mise en service des **BIENS** dans le cadre des prestations dues par le **RESERVANT** au terme de la présente vente,
- tous les coûts des litiges éventuels entre le **RESERVANT** et les intervenants à la construction,
- les sommes qui pourraient être payées à des tiers, notamment d'achat de servitudes, de mitoyenneté, de vues, de droit de passage,
- le coût de la réalisation de la voirie d'accès et des abords des **BIENS**,
- le nettoyage final tant des **BIENS** que de leurs abords,
- les coûts et dépenses nécessaires au titre de la levée des réserves et de l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité,
- les éventuels aléas et imprévus du chantier, tels que toutes découvertes relatives à l'existant (nature du sol et du sous-sol),
- l'assurance dommage ouvrage (ADO)
- la garantie d'achèvement (GFA), les primes des assurances, les éventuelles garanties de paiement des entrepreneurs visées à l'article 1799-1 du Code civil

sn

u

Le prix ci-dessus ne tient pas compte :

- des frais, droits et émoluments de l'acte de vente notarié et des formalités consécutives,
 - des frais de l'inscription d'hypothèque légale du vendeur dont il est parlé ci-après,
 - des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés le cas échéant par le **RESERVATAIRE**, et notamment les frais de dossier bancaire et d'assurance de prêt ;
 - des travaux particuliers demandés par le **RESERVATAIRE** ;
 - des frais de copropriété de l'**IMMEUBLE** à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition, s'il y a lieu ;
- Toutefois, si des travaux particuliers demandés par le **RESERVATAIRE** avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les frais de copropriété seraient dus à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'immeuble aurait été notifiée au syndic.
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.

III - PAIEMENT DU PRIX

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

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de **QUINZE MILLIONS NEUF CENT QUARANTE MILLE EUROS (15 940 000,00 EUR)** sont les suivants :

AVANCEMENT	POURCENTAGE	MONTANT
Signature de l'acte	20%	3.188.000,00 EUR
Achèvement des plateformes	5%	797.000,00 EUR
Achèvement des fondations	10%	1.594.000,00 EUR
Achèvement du gros œuvre	20%	3.985.000,00 EUR
Mise hors d'eau	10%	1.594.000,00 EUR
Mise hors d'air	10%	1.594.000,00 EUR
Achèvement des travaux équipements	10%	1.594.000,00 EUR
Achèvement	5%	797.000,00 EUR
Remise des clés, livraison et fourniture de pièces	3%	478.200,00 EUR
Levée des réserves figurant sur le PV de réception	1%	159.400,00 EUR
Obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité, fin GFA	1%	159.400,00 EUR

Les parties conviennent que les appels de fonds pourront être fait bâtiment par bâtiment. A cet effet, le RESERVANT communiquera au Notaire préalablement à la signature de l'acte authentique, les fractions du prix applicables à chaque bâtiment.

Étant précisé que ces pourcentages ne sont pas supérieurs aux maximums fixés par l'article R.261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

La réalisation de chacun des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables en fonction de l'échéancier visé ci-dessus sera justifiée de la manière suivante, savoir :

Pour les échéances de travaux : sur production d'une attestation d'avancement des travaux établie par un homme de l'art. L'attestation d'avancement devra être accompagnée d'un reportage photographique des ouvrages réalisés par un homme de l'art.

CP 

Pour l'échéance de remise des clés/livraison : sur signature du procès-verbal de livraison et de remise des clés et sur production des documents figurant à l'article « *Liste des documents à fournir au plus tard à la livraison et remise des clés des logements* » ci-après visé.

Pour l'échéance de levée des réserves : sur signature du procès-verbal de levée des réserves et sur production des documents figurant à l'article « *Liste des documents à fournir au plus tard au stade de la levée des réserves constatées lors de la remise des clefs des logements* »

Pour l'échéance de non-contestation de la conformité : sur transmission de la copie de l'attestation de non-contestation de la conformité visée à l'article R462-10 du Code de l'urbanisme et sur production des documents figurant à l'article « *Liste des documents à fournir au plus tard au stade de l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité* »

Pénalités de retard

La somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son échéance exacte serait passible d'une pénalité de **zéro soixante-quinze pour cent (0,75%) par mois de retard au prorata temporis.**

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **RESERVANT**, accord de délai de règlement.

Garantie de paiement du prix – réserve de l'hypothèque légale de vendeur et de l'action résolutoire - Dispense d'inscription

A la sûreté et garantie du prix, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente en l'état futur d'achèvement portant réitération des présentes, le BIEN vendu demeurera affecté par hypothèque légale spéciale réservée par le **RESERVANT** indépendamment de l'action résolutoire.

Confiant en la solvabilité actuelle et future du **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** déclare dispenser le notaire rédacteur de l'acte authentique de formaliser l'inscription, se réservant de le demander ultérieurement, si besoin était. Le **RESERVANT** reconnaît avoir été averti par le notaire rédacteur que l'hypothèque légale spéciale au profit du vendeur n'a pas d'effet rétroactif.

Il s'engage néanmoins pour le cas où il déciderait de faire formaliser son hypothèque légale spéciale à céder son rang **et à renoncer à l'action résolutoire au profit de tout organisme prêteur de deniers.**

Cette situation sera opposable à tous ceux qui seront ultérieurement aux droits du bénéficiaire de chaque privilège. Elle devra être respectée dans tous les ordres ou contributions ayant pour objet le prix du BIEN formant le gage commun ou les indemnités y afférentes.

Etant observé que si ce privilège n'est pas inscrit dans les DEUX (2) mois à compter de l'Acte de Vente, il prendra rang, non à la date de la vente, mais à la date de son inscription et l'action résolutoire établie par l'article 1654 du Code civil ne pourra être exercée par le Réservant au préjudice des tiers ayant acquis du chef du Réservataire des droits sur l'Ensemble Immobilier et qui les auraient publiés, conformément aux dispositions de l'article 2379 alinéa 2 du Code civil.

Le Réservant pourra demander qu'il lui soit délivré, à ses frais, une copie exécutoire du présent acte.

Documents à remettre par le Réservant au Réservataire

Le paiement des échéances de prix dues par le Réservataire aux stades « remise des clés/livraison », « levée des réserves » et "obtention de l'attestation visée à l'article R462-10 du Code de l'urbanisme" est subordonné à la remise par le Réservant au Réservataire de certains documents, selon l'état d'avancement des travaux des Biens dont la liste est définie comme suit :

Handwritten marks: a stylized 'S' and a signature-like mark.

Liste des documents à fournir trois (3) mois avant la livraison

Le synoptique de la résidence, le Relevé de Surface Habitable (SHAB) ainsi que les plans des logements à jour (plan de cellules avec tableau de surface par pièce).

Liste des documents à fournir au plus tard un (1) mois avant la livraison

Relevé de surface des stationnements,
Attestations visées par le Consuel pour les installations électriques,
Fiches d'essai et de réglage des installations techniques concernées.
Conventions et contrats d'abonnement passés avec les services publics concessionnaires (eau, téléphone, électricité,...), pour l'utilisation à titre permanent ou temporaire de l'Immeuble,
Liste des compteurs électriques et eau
Attestation de conformité des installations au réseau de distribution du courrier (La Poste)

Liste des documents à fournir au plus tard à la livraison et remise des clés des logements

Copie de la déclaration d'achèvement des travaux dûment signée par le maître d'œuvre et récépissé de son dépôt en mairie ou copie de l'accusé de réception,
Fiches d'auto-contrôle des essais de mise en eau,
Fiches d'auto-contrôle des installations électrique de télécommunication et de télévision.
S'il y a lieu copie de l'arrêté de PCM, PV affichage et justification de son caractère définitif,
Contrats et conventions passés avec les concessionnaires,
Contrats de maîtrise d'œuvre,
Toutes clés et/ou badges permettant l'accès à l'Immeuble,
Procès-verbaux de réception avec les entreprises sans réserve ou auquel sera jointe la liste des réserves,
Attestation du Bureau de contrôle affirmant que l'immeuble au jour de la livraison respecte les règles et les normes de sécurité en vigueur.
Attestation délivrée en application de l'article L.111-7-4 du Code de la Construction et de l'Habitation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables
Documents et informations nécessaires pour compléter la déclaration H1
Attestation des compagnies d'assurances construction confirmant la prise d'effet des contrats,
Rapport provisoire du bureau de contrôle avec ou sans réserve
Notices d'entretien et de maintenance pour les différents éléments d'équipement (dans le DIUO),
Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO),
Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE),
Liste des entreprises et des différents intervenants à l'acte de construire avec leurs adresses et numéros de téléphone et de télécopie,
Attestation d'assurance du Maître d'œuvre, bureau d'études, contrôleur technique
Attestation de qualification professionnelle de l'entreprise générale ou à défaut des entreprises et attestation d'assurances de l'entreprise générale et/ou des entreprises (responsabilités civiles et décennales),
Attestation du respect de la réglementation thermique RTAA DOM 2016,
Attestation de certification NF HABITAT GUYANE.

Liste des documents à fournir au plus tard au stade de la levée des réserves constatées lors de la remise des clefs des logements :

Attestations établies par le bureau de contrôle, le SPS confirmant la levée de leurs réserves,

u

Ca

Plans et documents de récolement nécessaires pour l'exploitation et l'entretien de l'immeuble, concernant : étanchéité, couverture, gros œuvre, réseaux enterrés, électricité, plomberie, chauffage, VMC, menuiseries extérieures (sous format papier et support informatique)

Procès-verbaux de classement au feu des matériaux et matériels utilisés (DOE)

Rapport final du bureau de contrôle sans réserve,

Procès-verbal de levée des réserves avec les entreprises

Dans le cadre de la demande de crédit d'impôt (article 244 quarter X du CGI), le réservant transmettra l'ensemble des factures des intervenants à la construction afin de justifier 100% du prix de vente de la VEFA, ainsi que tout document réclamé par le **RESERVATAIRE**, nécessaire à la détermination du Crédit d'Impôt, selon les articles 199 199 undecies C et 46 AG sexdecies du Code Générale des Impôts.

Liste des documents à fournir au plus tard au stade de l'obtention de l'attestation de non-contestation de conformité.

- copie de l'attestation visée à l'article R462-10 du Code de l'urbanisme ou copie des courriers visés à l'article 12.7.

-état des litiges éventuels avec les intervenants à la construction,

-quittances définitives des primes d'assurances dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur et attestation de l'assureur indiquant que les polices peuvent être mises en jeu, le Vendeur ayant rempli l'ensemble de ses obligations

Liste des documents à fournir au plus tard un mois avant la fin du délai de garantie de parfait achèvement

Copie des courriers recommandés adressés aux entreprises relatives aux réserves dénoncés pendant l'année de parfait achèvement et non levées.

Attestation de levée de la totalité des réserves dénoncées durant l'année de parfait achèvement.

III - FORME DE L'OFFRE DE VENTE

Si les conditions juridiques, techniques et financières permettant la réalisation de l'opération sont réunies dans le délai ci-après indiqué au paragraphe « CONDITION SUSPENSIVES », le Réservant notifiera au Réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, le projet d'acte de vente des biens objet de la présente réservation.

Cette notification ne pourra bien entendu être faite que si toutes les conditions nécessaires à la vente sont réunies, notamment, si nécessaire, l'acquisition du terrain et l'existence de l'une des garanties d'achèvement ci-après.

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'Habitat, la notification doit être faite un mois avant la date proposée pour la signature de l'acte de vente, laquelle sera mentionnée dans la notification.

Cette notification comportera également les informations et documents suivants :

- projet de l'acte de vente contenant une origine de propriété trentenaire remontant à un titre translatif de propriété
- un exemplaire des plans d'exécution et du descriptif tous corps d'état qui seront annexés audit acte.
- dossier complet du permis de construire (demande et arrêté), attestation de non-recours, constats par huissier de l'affichage du ou des permis de construire en mairie et sur terrain
- dossier du permis de construire modificatif et attestation de non-recours, constats par huissier de l'affichage du ou des permis de construire modificatif s'il en existe
- un état hypothécaire trentenaire ne révélant pas d'inscription du chef du RESERVANT et des précédents propriétaires, délivré depuis moins de 2 mois
- copie des pièces d'urbanisme à savoir, notamment : note de renseignement d'urbanisme délivrée par la mairie, plan cadastral, plan masse
- plans du bien vendu

ca

ll

- notice descriptive des équipements intérieurs et extérieurs,
- copie de la garantie bancaire d'achèvement
- copie des contrats d'assurance et des notes de couverture des contrats d'assurance signées par la compagnie assurant les dommages-ouvrage et la responsabilité du constructeur, attestation de paiement des primes provisionnelles émanant de la compagnie d'assurance afférentes aux différentes assurances.

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

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

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

IV - CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

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

a) La vente comportera l'une des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R. 261-17 à R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ayant seul le choix de la forme de la garantie fournie et la faculté de substituer la garantie de remboursement à la garantie d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation, cela sans le concours de l'acquéreur comme il est dit à l'article R. 261-23 du même code.

b) Le vendeur conservera les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

c) La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du RESERVATAIRE.

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de 3 %.

d) L'entrée en jouissance n'aura lieu qu'après l'achèvement, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, des biens objets de la réservation et le paiement du solde du prix sous les réserves de l'article R. 261-14 du même code ainsi que des indemnités de retard qui pourraient être dues en application des dispositions de l'article « PAIEMENT DU PRIX » ci-dessus.

e) Le paiement des fractions du prix payable à terme sera garanti par le privilège du vendeur et l'action résolutoire ainsi que cela est précisé ci-dessus. Cf page 10.

h

CR

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

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, observation faite que pour son application le point de départ de garantie sera la réception des travaux effectuée par le vendeur avec ou sans réserve.

L'acte de vente sera substitué purement et simplement au présent contrat ; en cas de contradiction, seules les dispositions de l'acte de vente auront effet.

V - DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse il n'est pas convenu de dépôt de garantie

VI - REALISATION DE LA VENTE

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial 40 chemin Constant Chlore à REMIRE-MONTJOLY au plus tard le **31 décembre 2024**.

Ce délai sera automatiquement et de plein droit prorogé jusqu'au 31 MARS 2025 si les conditions suspensives ne sont pas levées.

Le **RESERVANT** convoquera le **RESERVATAIRE** dans un délai qui ne sera pas inférieur à huit jours, par simple lettre recommandée.

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

Faute par le **RESERVATAIRE** d'avoir signé à la date fixée par le **RESERVANT** et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au **RESERVATAIRE** huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au **RESERVANT** pleine et entière liberté.

DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

Achèvement :

Le **RESERVANT** mènera les travaux de telle sorte que les biens faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au plus tard dans un délai de 24 mois, à compter de la réitération des présentes par acte authentique **soit au plus tard le 31 DECEMBRE 2026**, en cas de signature de l'acte authentique le 31 DECEMBRE 2024.

Livraison :

La livraison devra intervenir, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, au plus tard un (1) mois après l'achèvement, soit le **31 MARS 2027** sous réserve de la réitération des présentes par acte authentique au plus tard le 31 DECEMBRE 2024.

Causes légitimes de suspension du délai :

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai d'achèvement ou de livraison, les événements suivants :

CA 

- Intempéries au sens de l'article L 5424-8 du Code du Travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'oeuvre et dont une copie sera remise à l'acquéreur et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche

- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou 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).

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

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

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou 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 réalisation.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc.). Le **RESERVANT** s'engage à faire diligence auprès de tous les concessionnaires avant la fin des fondations, en s'acquittant de tous les contrats avec les dits concessionnaires, à savoir, EDF, SGDE, FT. Les retards imputés aux compagnies cessionnaires, seront prises en compte si le vendeur présente des justificatifs attestant que les diligences nécessaires ont été faites par lui.

- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

- les épidémies, infections endémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison,

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du **BIEN** vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** par une lettre du Maître d'Œuvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation et 1184 du Code civil.

Travaux supplémentaires :

Le **RESERVATAIRE** pourra demander qu'il soit exécuté des travaux supplémentaires avant la réception des biens présentement vendus, à condition que ces modifications ou suppléments soient reconnus comme techniquement réalisables.

u
ca

Ces travaux devront faire l'objet d'avenant entre les parties. Cet avenant précisera notamment leur coût, leur condition de paiement et leur incidence sur le délai de livraison prévu initialement.

Délai achèvement :

En cas de non-respect du délai prévu d'achèvement prévu au paragraphe « Délai prévisionnel d'exécution des travaux », tel que ci-dessus convenu, le réservant devra au réservataire une pénalité forfaitaire de **53 136.67 €** par jour de retard ouvré.

Il est expressément convenu entre les parties que cette pénalité sera plafonnée à 3% du montant HT dudit contrat.

Les montants de référence sont ceux qui résultent du marché de travaux initial modifié ou complété par les avenants intervenus sans modification de délais.

Cette indemnité sera due par jour de retard, seront toutefois exclus de ce décompte les jours pendant lesquels surviendraient une cause légitime de report d'achèvement ou un cas de force majeure.

Procédure d'achèvement et de livraison :

Les parties déclarent qu'elles entendent se rattacher pour définir l'achèvement aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont le texte est ici littéralement rapporté :

" Article R 261-1 - L'immeuble vendu à terme ou en l'Etat Futur d'Achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent code et de l'article L 261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent Code."

Il est précisé en outre que l'ensemble immobilier objet de la présente réservation est destiné à être loué, les logements livrés doivent donc permettre une installation et une habitation immédiate et complète des locataires

En conséquence de quoi, le **Réservant** s'oblige, dans le délai ci-dessus fixé :

- à installer dans l'immeuble les éléments d'équipement qui lui sont propres et qui sont prévus dans la notice
- à effectuer la finition intérieure et extérieure du bien vendu conformément aux prévisions desdites notices.
- à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers qui seront nécessaires à la desserte de l'immeuble et les plantations prévues aux documents, à la notice, et aux plans.

L'ensemble achevé et livré à la date susmentionnée doit permettre une occupation et exploitation sans risque liés à la sécurité des personnes et ne doit pas générer d'insatisfaction des locataires pouvant entraîner des conséquences commerciales négatives pour le **Réservataire**.

Le constat de l'achèvement par le réservataire et la livraison des bâtiments devra intervenir pour la totalité des bâtiments tous les espaces communs et parties communes (voiries, parkings, etc.).

Le Réservant devenu VENDEUR informera le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR de la date prévisionnelle de livraison au moins QUATRE MOIS (4) MOIS à l'avance, ainsi que la date à laquelle un appartement témoin sera visitable sur demande.

CM

M

Le Réservant notifiera au **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** au moins **DEUX (2) mois** à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, la date à laquelle les locaux seront mis à sa disposition de manière effective.

Sera joint à ce courrier le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant de l'achèvement au sens défini audit article R 261-1 du CCH

A cet égard, le **RESERVATAIRE** et le **RESERVANT** mettront à profit ce délai d'un mois pour organiser les pré-visites de livraison des logements qui permettront de traiter dans les meilleures conditions la livraison des biens à la date convenue.

Le **RESERVATAIRE** aura la faculté de se présenter à ladite convocation accompagné d'un ou plusieurs représentants, lesquels auront la simple qualité de témoins. Toutes réserves ou remarques formulées par lesdits représentants devront exclusivement être formulées auprès du **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVATAIRE** aura la faculté d'insérer au procès-verbal les réserves qu'il estimera devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves du **RESERVATAIRE** seront acceptées ou contredites par le **RESERVANT**.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et la livraison, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé contre le versement de la fraction du prix correspondant à l'achèvement et à la livraison, à la remise des clés au Réservataire, sans préjudice des dispositions ci-après arrêtées.

Il est précisé qu'en cas de contestation portant sur des défauts de conformité avec les prévisions du contrat, le Réservataire peut conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation consigner le solde du prix normalement exigible à la mise à disposition de l'immeuble. Dans cette hypothèse, le Réservant ne pourra retenir les clés de l'immeuble vendu.

Si le Réservataire ne répondait pas à la convocation à lui adressée comme il est dit ci-dessus, pour constater l'achèvement, il sera convoqué à nouveau avec un préavis de sept jours, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire sous huit jours, et, s'il ne se présentait pas ou ne se faisait pas valablement représenter à cette nouvelle convocation et à la date fixée, il sera réputé avoir pris livraison des locaux ; le procès-verbal d'état des lieux constatant l'achèvement sera alors valablement établi par un huissier de justice, ledit procès-verbal d'état des lieux sera alors signifié au Réservataire auquel il sera opposable.

La livraison sera réputée avoir eu lieu au moment de la remise des clés entre les mains de l'huissier.

Le **RESERVATAIRE** versera immédiatement au **RESERVANT** la fraction du prix de vente exigible contre remise des clés, conformément au mode de facturation visé à l'article «PAIEMENT DU PRIX».

Le **RESERVATAIRE** pourra dans le mois qui suivra cette signification notifier au Réservant les malfaçons et les vices de construction qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du Réservataire tous recours et actions contre le **RESERVANT**. Enfin, à défaut pour le **RESERVATAIRE** d'avoir exercé son recours ou introduit son action contre le Réservant, dans le délai prévu par l'article 1642.1 du code civil, le Réservant est déchargé des vices de construction apparents.

Si le **RESERVATAIRE** refuse la livraison, considérant que les Biens ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Ou le **RESERVATAIRE** refuse les clés et ne prend pas possession des lieux et qu'aucun règlement n'intervient, un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** dans les DIX (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, tel que défini ci-dessus, ceux-ci, dans les DIX (10) jours de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les Biens sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les Biens soient achevés au sens de ces mêmes critères.

Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le Réservant et le Réservataire ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de CAYENNE statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge du Réservataire ou du Réservant suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des Biens au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'homme de l'art conclut que les Biens étaient achevés au jour auquel le Réservataire a été convoqué pour constater l'achèvement et la livraison dans les conditions du b) ci-dessus, le paiement du prix sera réputé dû à dater du jour où le Réservant aura convoqué le Réservataire pour l'établissement des procès-verbaux contradictoires de livraison des Biens.

Dans ce cas, le **RESERVATAIRE** sera redevable des pénalités de retard prévues à l'article « PAIEMENT DU PRIX » ci-dessus.

Levée des réserves

Les réserves émises par le **RESERVATAIRE** lors du procès-verbal de livraison devront être levées au plus tard dans un délai de DEUX (2) mois de la date de livraison, hors mois de juillet et août. Il sera établi un procès-verbal de levée des réserves.

A défaut pour le **RESERVANT** d'avoir levé l'ensemble des réserves dans ce délai de DEUX (2) mois et 15 jours après une mise en demeure adressée au Réservant par le réservataire demeurée infructueuse, la fraction du prix à payer à la levée des réserves sera retenue par le réservataire ainsi que l'échéance exigible à l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité, lequel pourra en outre faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix aux frais du Vendeur.

Cependant, pour les réserves dites urgentes, savoir :

- réserves sur des éléments rendant le bien impropre à son utilisation,
- réserves relatives à un risque immédiat pour les biens ou les personnes,

L'intervention devra être réalisée dans un délai de QUARANTE-HUIT (48) maximum.

A défaut pour le **RESERVANT** d'avoir levé l'ensemble des réserves, dites urgentes, dans ce délai de QUARANTE-HUIT (48) heures et sept (7) jours après une mise en demeure adressée au Réservant par le réservataire demeurée infructueuse, la fraction du prix à payer à la levée des réserves sera retenue par le réservataire ainsi que l'échéance exigible à l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité, lequel pourra en outre faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix aux frais du Vendeur.

A cet effet, le réservataire laissera le réservant et ses entreprises accéder à l'Immeuble pour la réalisation des travaux de parachèvement et de levée des réserves.

CA 

Dans cette hypothèse, le Réservant s'engage à rembourser au réservataire le coût desdits travaux et tous frais et honoraires liés à ces travaux (honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, coût des assurances, etc.) dans les 8 jours de la réception de la facture correspondante. Le coût de ces travaux s'imputera à due concurrence sur le pourcentage du prix retenu par le Réservataire. Dans l'hypothèse où ledit coût serait supérieur au pourcentage du prix retenu, le surplus sera versé par le Réservant au Réservataire dans les 8 jours de la réception de la facture correspondante comme indiqué ci-dessus. Faute de s'être acquitté intégralement de ce coût auprès du Réservataire, le Réservataire introduira auprès du Réservant une action contentieuse, dont les frais et honoraires seront à la charge du Réservant.

Attestation de non-contestation de conformité :

Le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** devra produire au **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** lors de l'achèvement des travaux la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux signée de l'architecte et justifier du dépôt en mairie conformément à l'article R 462-1 du Code de l'Urbanisme.

En cas de contestation par l'autorité compétente en vertu de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme, le **VENDEUR** effectuera les travaux de mise en conformité et en justifiera à l'**ACQUEREUR**.

De son côté, le **RESERVATAIRE** s'interdira de faire effectuer, après sa prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à l'obtention de l'attestation de non-opposition à la conformité.

Le **RESERVANT** s'obligera à faire toute diligence pour obtenir l'attestation de non-opposition à la conformité prévue par la réglementation relative au permis de construire, ainsi qu'à le déposer au rang des minutes du notaire du programme.

A défaut de notification de l'attestation de non-opposition à la conformité dans le délai de trois mois ou cinq mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux dans les hypothèses prévues aux articles R462-6 et R462-7 du code de l'urbanisme, le **RESERVANT** s'oblige à requérir l'autorité compétente de lui délivrer l'attestation de non-opposition à la conformité conformément à l'article R462-10 du code de l'urbanisme

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX :

En contrepartie des obligations contractées par le **RESERVANT**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1° -Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **RESERVANT** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **RESERVANT** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2° - Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité :

Il ne pourra être usé des autorisations et pouvoirs ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de modifier les caractéristiques de l'immeuble de changer sa destination telle qu'elle est définie dans l'acte de vente.

a) La signature par le **RESERVATAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

h

ll

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le **RESERVANT** se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le **RESERVANT** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention du certificat de conformité.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface hors œuvre.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt de l'**ACQUEREUR** et en contrepartie des engagements contractés envers lui par le **RESERVANT**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation de non-contestation de Conformité

e) Le **RESERVANT** devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'acquéreur, conformément à l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **RESERVANT**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **RESERVANT**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

VII - CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat préliminaire de réservation est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes qui devront être réalisées :

Au plus tard le **31 DECEMBRE 2024**

Prorogeable jusqu'au **15 MARS 2025** si l'agrément LBU pour du LLS (logement locatif social) et du LLTS (logement locatif Très social) n'est pas obtenu au **15 décembre 2024**.

VII-1 : justification d'un titre de propriété régulier et d'une origine de propriété trentenaire et incommutable par le **RESERVANT** portant sur l'assiette foncière relative au projet de construction objet des présentes.

VII-2 Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi ne soit pas d'un montant supérieur au prix de vente ou que le **RESERVANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

u

Dans l'hypothèse où des inscriptions seraient révélées, le Réserveur réglera le jour de la vente l'intégralité des sommes dues aux créanciers inscrits, supportera les frais de mainlevée, rapportera les certificats de radiation desdites inscriptions dans le délai de TROIS (3) mois de la signature de l'Acte de Vente.

VII-4. Servitudes : Absence de servitudes d'urbanisme, révélées par les pièces d'urbanisme, tel que certificat, note de renseignements, alignement, voirie, etc... Susceptibles de modifier notablement la configuration des lieux et le proche environnement des Biens, de les déprécier gravement, d'entraîner des surcoûts de fonctionnement ou encore susceptibles d'empêcher la réalisation du programme de construction projeté par le **RESERVANT**.

VII-5 Production par le **RESERVANT** d'une garantie financière d'achèvement extrinsèque conforme au Code de la construction et de l'habitation

VII-6 Justification par le **RESERVANT** de la souscription de toutes les assurances habituelles en la matière, et la production des quittances de paiement des primes (dommage – ouvrage, CNR, Tous Risques Chantiers, Responsabilité civile professionnelle du promoteur) auprès d'une compagnie notoirement solvable.

VII-7 Obtention du financement principal de l'opération sous forme de subvention et de prêts :

Les présentes sont soumises à la condition suspensive d'obtention par le **RESERVATAIRE**, aux conditions réglementaires applicables à ce jour, des agréments LLS et LLTS ainsi que des financements nécessaires à l'acquisition objet des présentes, ce financement s'entendant de la manière suivante :

* obtention de la subvention d'ETAT au titre de la ligne budgétaire Unique (LBU) pour du LLS (logement locatif social) et du LLTS (logement locatif Très social) que le **RESERVATAIRE** s'engage à solliciter auprès de la DEAL dans un délai de 30 jours à compter des présentes

* Obtention d'un prêt global de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS que le **RESERVATAIRE** s'engage à solliciter dans un délai de 30 jours à compter des présentes

VII- 8 Obtention par le **RESERVATAIRE** des garanties des collectivités territoriales au titre des prêts souscrits auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

VII-9 Obtention de l'avis exprès ou tacite du service des domaines sur le prix d'acquisition stipulé aux présentes que le **RESERVATAIRE** s'engage à saisir dans les DEUX (2) mois suivant la signature des présentes (en cours de validité lors de l'acte de vente).

Le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** s'engagent à se tenir informés de la réalisation de chacune des conditions suspensives et à notifier les conditions suspensives réalisées ou non réalisées dans les 8 jours où ils en auront connaissance.

Il est expressément convenu par ailleurs, que les parties se rapprocheront au plus tard à la date du 15 décembre 2024 aux fins de :

Confirmer l'état de la réalisation ou non des conditions suspensives ci-dessus détaillées aux paragraphes VII-1 à VII- 9, et notamment l'effectivité du dépôt des demandes de prêt et de subvention

En cas de non-réalisation des conditions aux dates ci-dessus prévues, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues chacune des parties retrouvant alors sa liberté sans indemnité de part ni d'autre, sauf prorogation visée au paragraphe « VI - REALISATION DE LA VENTE ».

CP

h

Les conditions suspensives instaurées constituent pour le **RESERVATAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le **RESERVATAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de ces conditions suspensives dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé ci-dessus à l'issue duquel la (ou les) condition serait défaillie.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Garantie des vices, de parfait achèvement, de bon fonctionnement et d'isolation phonique

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

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparents	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al. 2 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al. 2 Code civil
Isolation phonique	1 an mais au seul profit du premier occupant	Prise de possession du premier occupant	L 124-4 Code de la construction et de l'habitation
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

Assurance construction

Le chantier de construction de l'immeuble, objet des présentes, n'étant pas encore ouvert, le Réservant déclare ne pas avoir, à ce jour, souscrit les assurances dommages et responsabilité exigées par la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978.

Le **RESERVANT** devra justifier de la souscription, à ses frais exclusifs auprès d'une Compagnie d'assurance **notoirement solvable**, des polices ci-après :

- Un contrat d'assurance "Dommages-Ouvrage" prescrit par l'article L 111-30 du Code de la Construction et de l'Habitation sans franchise, (L 242-1 du code des assurances),

- Un contrat d'assurance de responsabilité de "constructeur non réalisateur" (C.N.R.) prescrit par l'article L 111-28 dudit Code, (L 241-2 du code des assurances),

Le **RESERVANT** s'engage expressément à souscrire ces assurances auprès d'une compagnie notoirement solvable de façon à ce que ces contrats aient plein effet au jour où le chantier sera ouvert.

De convention expresse entre les parties, il est convenu que la justification de la souscription des polices d'assurances ci-dessus visées résultera suffisamment, savoir :

en

- de la production de l'original de l'attestation d'assurance délivrée par l'assureur. Etant convenu que le RESERVANT, devenu VENDEUR, devra produire au RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR une copie desdits contrats d'assurance (conditions générales et particulières) et le certificat d'acquits des primes sitôt ceux-ci établis par la Compagnie d'assurances.

Par ailleurs, le VENDEUR devra transmettre à L'ACQUEREUR, à la livraison, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre ayant participé à la construction ainsi que les références de leurs contrats d'assurance de responsabilité.

Assurance tous risques chantier - incendie

Le Réservant sera tenu d'assurer l'immeuble à compter de la réception du gros œuvre contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, pour une somme égale à la valeur de reconstruction et ce jusqu'à la livraison au Réservataire. Le Réservant déclare également être couvert par une police « Tous Risques Chantier » (TRC).

Il devra justifier auprès du Réservataire de l'existence desdites polices en produisant les attestations d'assurance correspondantes.

Si une somme était due par le Réservataire au Réservant postérieurement à la livraison du bien, le Réservataire s'oblige à contracter une nouvelle assurance dès la prise en jouissance vis à vis du Réservant, de façon que l'immeuble soit assuré contre l'incendie pour une somme au moins égale au prix de vente.

En cas de sinistre, le Réservant exercerait sur l'indemnité qui serait allouée au Réservataire en vertu des polices par lui souscrites en exécution des dispositions ci-dessus, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930.

Le Réservant formera opposition entre les mains de la compagnie qui aura été intéressée.

Le Réservant aura toujours le droit de se substituer au Réservataire pour payer les primes des assurances par lui contractées. Il aura également toujours le droit de souscrire les polices complémentaires si le Réservataire ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une et l'autre de ces hypothèses, le Réservataire devra rembourser au Réservant le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription de nouvelles polices s'il y a lieu.

Garantie financière d'achèvement

Le Réservant rappelle que, conformément à 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 des Biens vendus ou le remboursement des sommes versées par le Réservataire en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Le Réservant s'engage à obtenir, conformément à l'article R.261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation, au Réservataire, lors de la signature de l'Acte de Vente, une garantie d'achèvement émanant d'un établissement bancaire européen notoirement solvable.

IX - CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de Garantie de contenance du Terrain :

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte du RESERVATAIRE.

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets, s'il y a lieu, est garantie avec une marge de tolérance de 5 %.

ll

CA

B/ - Servitudes :

Le **RESERVATAIRE** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **RESERVANT**, 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.

C/ - Contrats d'Abonnements :

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **RESERVANT**, seront continués par le **RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR**

Le **RESERVATAIRE** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - Impôts :

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge du **RESERVATAIRE** à compter de la date à laquelle, le **RESERVANT** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

Toutefois l'article 1406 du CGI subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire de Taxe Foncière à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'Administration Fiscale dans les quatre vingt dix jours (90) du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Le **RESERVATAIRE** aura à sa charge de déposer cette déclaration dans le délai légal.

E/ - Frais et Emoluments :

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, seront supportés par le RESERVATAIRE.

X - CONDITIONS PARTICULIERES**C/ - 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 au Maître d'Ouvrage, aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

Toutefois, le Réservant autorise le Réservataire à désigner un représentant, agent du **RESERVATAIRE**, invité à participer avec lui à des visites de chantier et éventuellement assisté d'un contrôleur technique.

Précision est ici faite, qu'à l'initiative du **RESERVANT** seront organisées :

- une réunion d'information avec le **RESERVATAIRE** quatre (4) mois avant la livraison,
- une pré-visite de livraison un (1) mois maximum avant la livraison.

Le Réservataire s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des ordres aux entreprises ou à l'architecte.

XI - DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Un état des risques est joint.

Le **RESERVATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis préalablement à la signature des présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

ca a

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Protection de l'environnement

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

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

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution 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."

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

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;

CA 

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur" aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Le **RESERVANT** devra remettre au **RESERVATAIRE** au moment de la livraison, et dans la mesure où le permis de construire est postérieur au 1^{er} janvier 2023, un carnet d'information du logement établi en conformité des dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation. Le **RESERVATAIRE** devra par la suite tenir à jour ce carnet.

XII - ACQUISITION DANS LE CADRE DU CREDIT D'IMPOT

L'**ACQUEREUR** déclare que la présente acquisition fera l'objet d'un crédit d'impôt dans le cadre des dispositions de l'article 244 quater X du Code Général des Impôts lequel prévoit le bénéfice d'un crédit d'impôt en faveur des bailleurs sociaux qui réalisent dans un département d'outre-mer, directement ou via un schéma locatif, un investissement sans le secteur du logement social

Le **VENDEUR**, et l'**ACQUEREUR**, leur représentant ès-qualités, déclarent être parfaitement informés des obligations prévues par l'article 244 quater X du code Général des Impôts.

Précision étant ici faite que l'agrément de principe prévu par l'article 244 quater X du CGI a été abrogé par un amendement du gouvernement adopté en date du 15 juin 2016 numéro 1573

UN

Les parties s'engagent à respecter les dispositions ci-dessus et à tout faire pour obtenir l'agrément définitif; chacun en ce qui le concerne, vis-à-vis des obligations lui incombant.

Le **VENDEUR** s'engage par ailleurs, dans le cadre des procédures devant être mises en œuvre en vue de bénéficier du dispositif fiscal précité, à fournir toutes les informations qui pourraient être demandées par les autorités administratives compétentes et notamment la Direction Générale des Finances Publiques en vue de l'obtention du crédit d'impôt.

XIII - ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

XIV- NEGOCIATION :

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

XV - LITIGES :

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

XVI – DISPOSITIONS FINALES :

DECLARATIONS ET GARANTIES

Le **RESERVANT** fait au profit du **RESERVATAIRE** les déclarations énoncées ci-dessous, garantit au **RESERVATAIRE** que chacune de ces déclarations sera exacte à la date de l'acte authentique de vente et reconnaît que ces déclarations, ainsi que la garantie de leur exactitude par ledit **RESERVANT**, constituent pour le **RESERVATAIRE** un élément essentiel du contrat en l'absence duquel le **RESERVATAIRE** n'aurait pas conclu cette dernière :

Informations fournies

Information exacte – Toutes les informations, quelle que soit leur forme, contenues dans le présent contrat relatives aux Biens sont exactes et ne sont pas de nature à induire le **RESERVATAIRE** en erreur.

Divulgateion

Le présent contrat contient toutes les informations en la possession du **RESERVANT**, ou dont il a connaissance, qui pourraient avoir un effet négatif sur la substance ou la valeur des Biens ; étant précisé à cet égard que, lorsque le présent contrat fait référence à un document qui n'y figure pas lui-même, le **RESERVATAIRE** sera réputé ne pas avoir connaissance des informations contenues dans ledit document, sauf pour les documents que le **RESERVANT** a transmis dès avant ce jour au **RESERVATAIRE**.

Signataires habilités

Tous les contrats et autres documents figurant au contrat relatifs aux Biens ont été signés par une ou des personnes habilitées à cet effet, et les parties jouissaient, au moment concerné, de toute la capacité juridique nécessaire à la conclusion desdits contrats et autres documents.

CA M

FRAIS

Les frais des présentes seront à la charge du **RESERVATAIRE**.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

M

Ln

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

SCCV ELLIS PARK : Hugues LACAM <h.lacam@promeor.fr>

LA MARTINICAISE D'HLM SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE : secretariat@smhlm.org

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

CR

ll

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le(s) comparant(s) à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

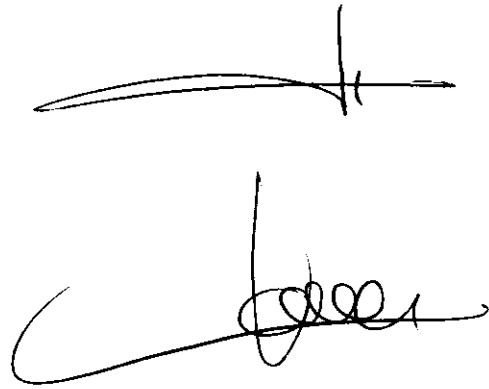
Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

FAIT à REMIRE-MONTJOLY
Le 23 octobre 2024

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial 10 rue François Arago à CAYENNE qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée au **RESERVATAIRE** en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les présentes comprenant :

- trente et un pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a vertical line intersecting it near the right end, and a large, stylized flourish below it.

Vu la parcelle de terrain est soumise au droit de préemption par délibération n° 2014-21-VM du 15 avril 2014 au bénéfice de la commune ;

Vu la parcelle de terrain est partiellement impactée par la zone de précaution, des aléas faible, moyen, fort et par la zone à protéger du PPRI ;

Vu la demande de complétude en date du 14 Avril 2022 ;

Vu l'avis de la Direction Générale des Territoires et de la Mer en date du 22 Mars 2022 ;

Vu l'avis de la Direction Générale Cohésion et Populations en date du 23 Mars 2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Société Guyanaise des Eaux ;

Vu l'avis réputé favorable d'EDF en date du 26 Mars 2022 ;

ARRETE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée**, sous réserve du **respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.**

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter l'avis favorable avec prescription de la SGDE ;

Fait à MACOURIA, Le 25 mai 2022

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

*- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.*

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires. Dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier, le maire conserve un exemplaire de cette déclaration, en transmet un exemplaire à l'autorité qui a délivré le permis et un exemplaire au préfet en vue de l'établissement des statistiques

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enselement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE

DEMANDE N°PC 973 305 22 10013 M02

de SCCV ELLIS PARK

représentée par Monsieur LACAM HUGUES

demeurant 6, rue de la MICHODIERE

75002 – PARIS 2^{ème} Arrondissement

Dossier déposé le 07 Décembre 2023

pour Suppression d'un logement – modification de la répartition du nombre de logements suivant le nombre de pièces (51 T4 et 14 T5)

Modification de la surface de plancher de l'opération qui passe de 5 681,67 m² à 6 081,70 m²

sur un terrain sis avenue Belle Humeur, 97355 MACOURIA

Référence cadastrale AO-233

SURFACE DE PLANCHER

existante : m²

créée : 6 081,70 m²

démolie : m²

LOGEMENTS

créés : 65

démolis :

DESCRIPTION DU DOSSIER D'ORIGINE ;

N° Dossier PC 973 305 22 10013

Déposé le 01/02/2022

Par SARL PROMEOR

Représentée par Monsieur LACAM HUGUES

Demeurant 6 RUE DE LA MICHODIERE

75002 PARIS-2E-ARRONDISSEMENT

Décidé le 25/05/2022

Le Maire de MACOURIA,

Vu l'article L 621-31 du Code du Patrimoine (article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques).

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Macouria, approuvé par délibération du conseil municipal le 03/01/2005, modifié le 18/04/2011

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de Macouria approuvé par arrêté préfectoral n° I143/SIRACEDPC du 09/07/2002, modifié le 22/04/2013 ;

Vu la demande de PC 973 305 22 10013 M02 susvisée,

Vu la parcelle de terrain située en zone AUdI du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis de construire modificatif comprenant ou non des démolitions présentée le 07 décembre 2023 par SCCV ELLIS PARK, représentée par Monsieur LACAM HUGUES demeurant au 6, rue de la MICHODIERE, 75002 – PARIS 2^{ème} Arrondissement ;

Vu l'objet de la demande :

Suppression d'un logement – modification de la répartition du nombre de logements suivant le nombre de pièces (51 T4 et 14 T5)

Modification de la surface de plancher de l'opération qui passe de 5 681,67 m² à 6 081,70 m² ;

Vu le permis initial n° PC 973 305 22 10013 accordé le 25/05/2022 pour la réalisation d'un ensemble immobilier composé de 66 villas T3/T4/T5 LLS et LLTS ;

Vu l'arrêté de transfert n° PC 9973 305 22 10013 T01 accordé le 20/07/2023 à SCCV ELLIS PARK représentée par Monsieur LACAM Hugues.

ARRÊTE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée**.

Fait à MACOURIA, le 27 décembre 2023



Le Maire,
Gilles ADELSON

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

« Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires. Dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier, le maire conserve un exemplaire de cette déclaration, en transmet un exemplaire à l'autorité qui a délivré le permis et un exemplaire au préfet en vue de l'établissement des statistiques. »

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

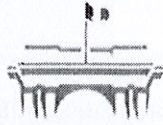
OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-I et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS


Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA GUYANE

DEMANDE DE CERTIFICAT DE RECOURS / NON RECOURS

Décision concernée : Joindre la copie de la décision N° de la décision : <u>R 973 305 92 100 13</u> Nature de la décision (arrêté, permis de construire, etc...) : <u>Permis de Construire</u>	Dénomination et coordonnées du demandeur : Civilité : <u>SCOU ELLIS PARK</u> Nom : Adresse : <u>6 rue de la Michéodière</u> <u>75002 PARIS</u> Téléphone : <u>01 56 68 11 12</u> Courriel : <u>H.LACATI@PROTECTOR.FR</u> Date de la demande : <u>21 septembre 2022</u> Signature : 
Auteur de la décision : <u>Mairie de la Commune de MACOURIA</u>	
Personne physique ou morale concernée par la décision : <u>SCOU ELLIS PARK</u>	
Date de la décision : <u>25/01/2022</u>	

Ce formulaire est à adresser au tribunal administratif de la Guyane :

Par courrier : 7 rue Schoelcher 97300 Cayenne - Téléphone : 05.94.25.49.70.

Par courriel : greffe.ta-cayenne@juradm.fr

PARTIE RESERVEE A LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE

CERTIFICAT DE RECOURS OU NON RECOURS

Je soussignée, greffière en chef près du tribunal administratif de la Guyane:

Certifie que la décision désignée ci-dessus, n'a pas fait l'objet d'un recours à la date de ce jour.

Certifie que la décision désignée ci-dessus, a fait l'objet d'un recours enregistré le _____ sous le numéro _____.

L'instance est : en cours.

terminée, le jugement a été notifié à toutes les parties le _____.

N'ayant plus à disposition les archives des années antérieures à l'année _____ le Tribunal administratif ne peut se prononcer sur cette période.

Fait à Cayenne, le 21 SEP. 2022

Pour le greffier en chef,
L'adjointe au greffier en chef

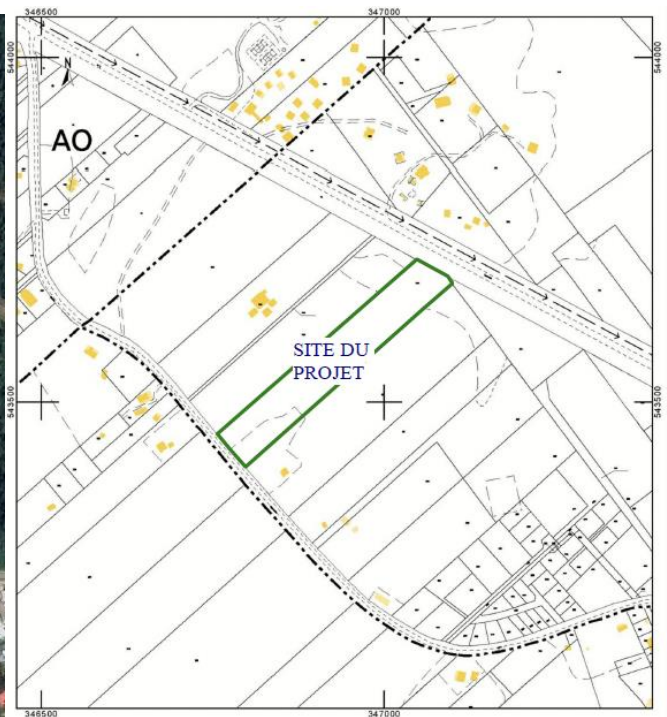
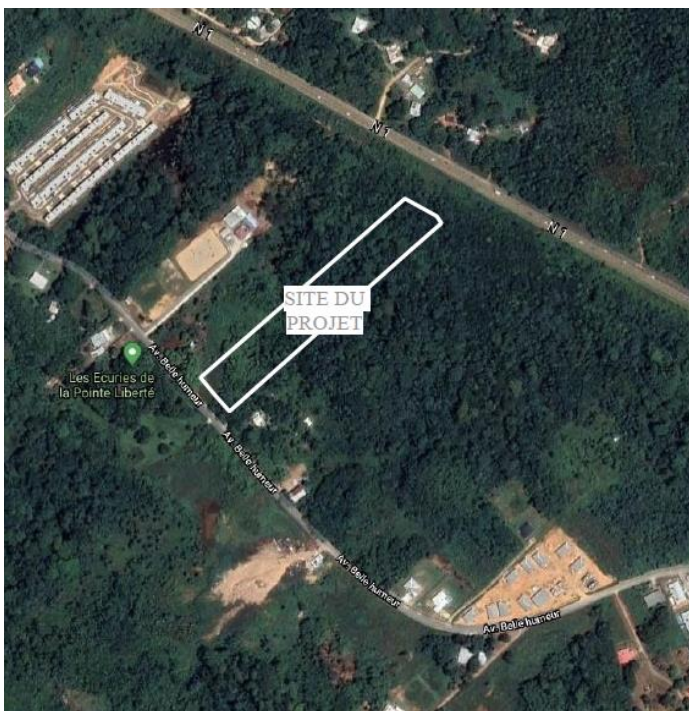
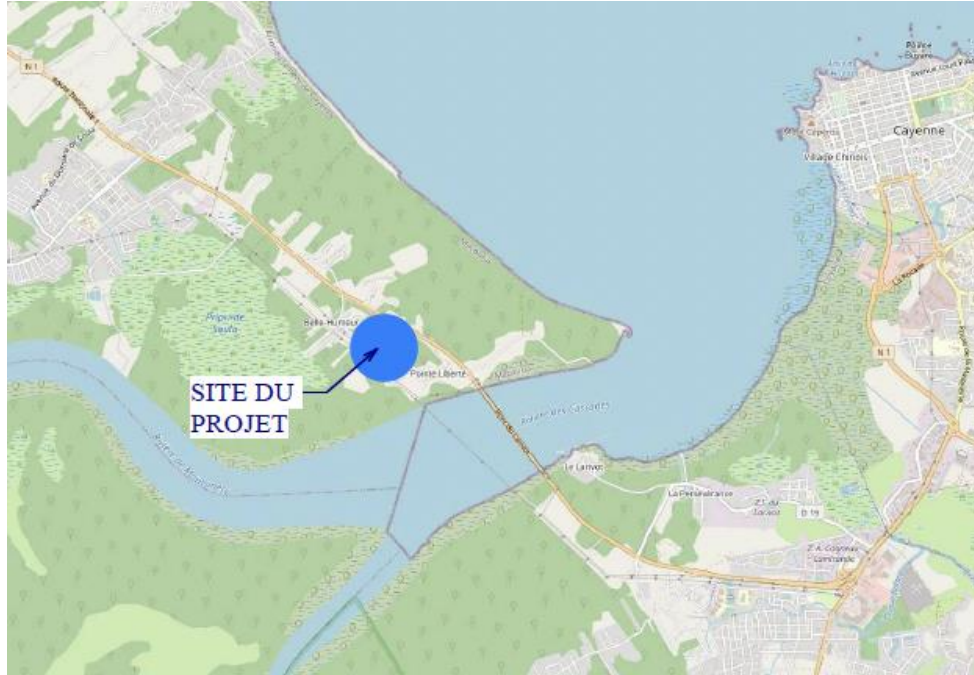


Cecile PAULLIAC



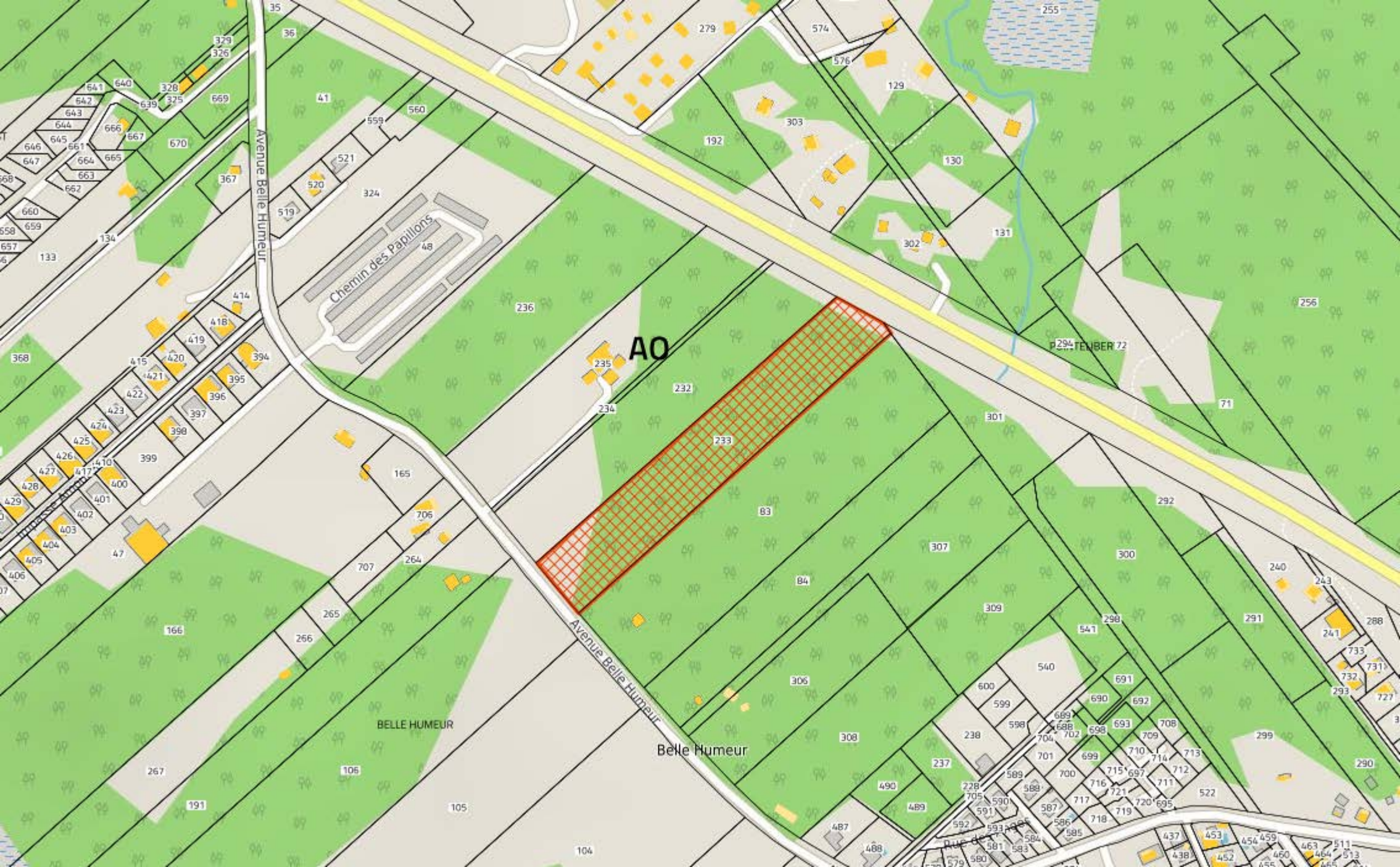
SCCV ELLIS PARK
RCS PARIS n° 899 425 664

Plan de situation



PROMEOR
12 rue Barbette – 75003 Paris
Tél : 09 63 62 91 14 - E-mail : contact@promeor.fr

SARL au capital de 10 000 € immatriculée au RCS de Paris sous le n° 793 646 472



AO

Chemin des Papillons

Avenue Belle Humeur

Avenue Belle Humeur

Belle Humeur

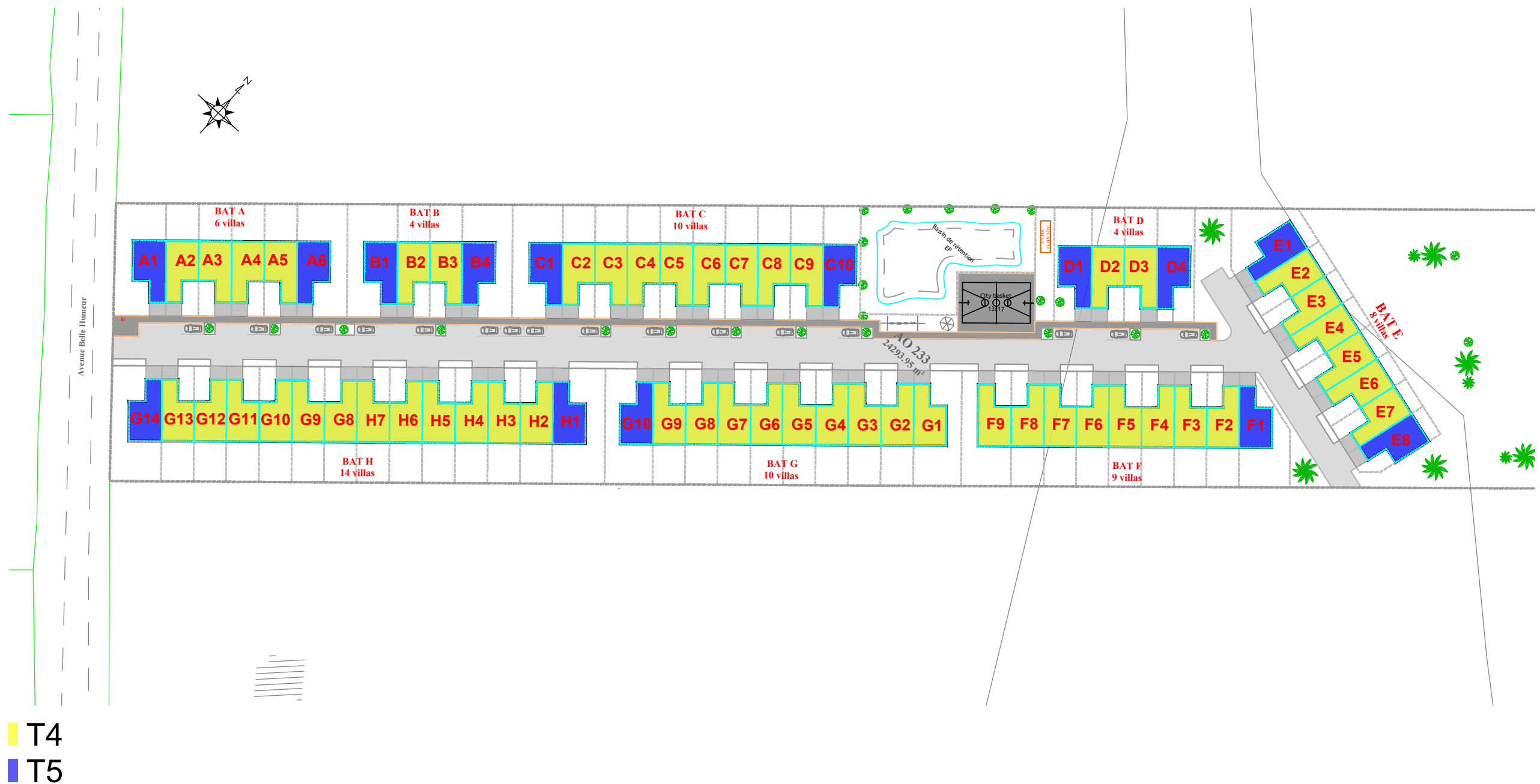
BELLE HUMEUR

P294 TELBER 72

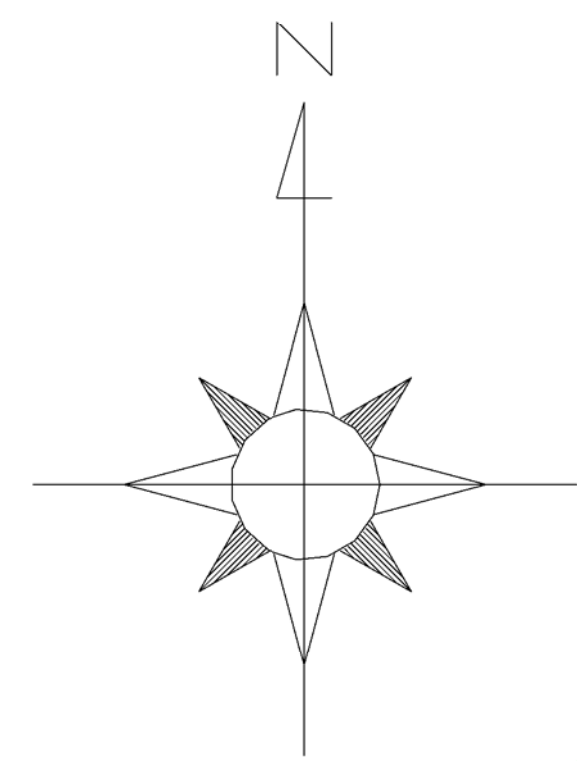
35
36
41
559
560
574
576
129
192
303
130
131
133
134
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

" Résidence ELLIS PARK "

- Macouria -



PLAN DE REPÉRAGE DES LOTS



Légende

	Candidate (Mét 4.00m)		Borne d'incendie
	Niveau EDF		Limite de propriété
	Niveau Télécom		Zone végétalisée
	Niveau AEP		Eucalyptus
	Niveau Eau pluviale		Palmier Royal
	Niveau Eau/EV		Citrus grillage rigide
	Trottoir / Ramps		Citrus en rando
	Chaussée		Mét - 1.00m

ESPACE VERT
10551.00 m²

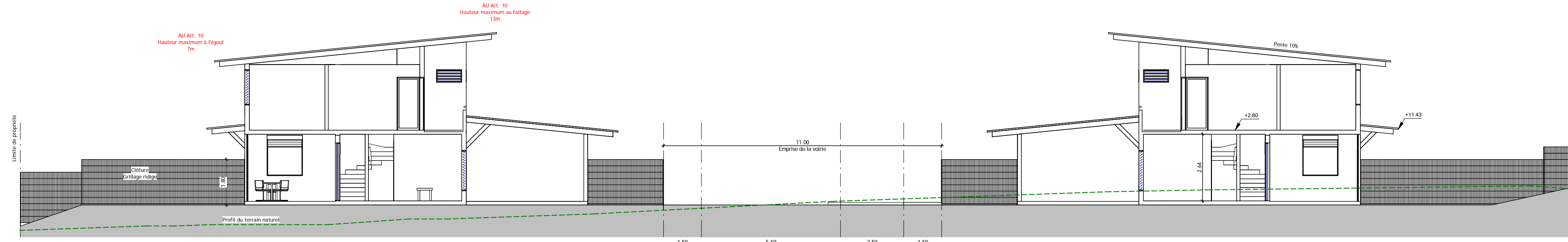
EMPRISE AU SOL
5 282.00 m²
21.73%

S. PLANCHER
5 728.18 m²

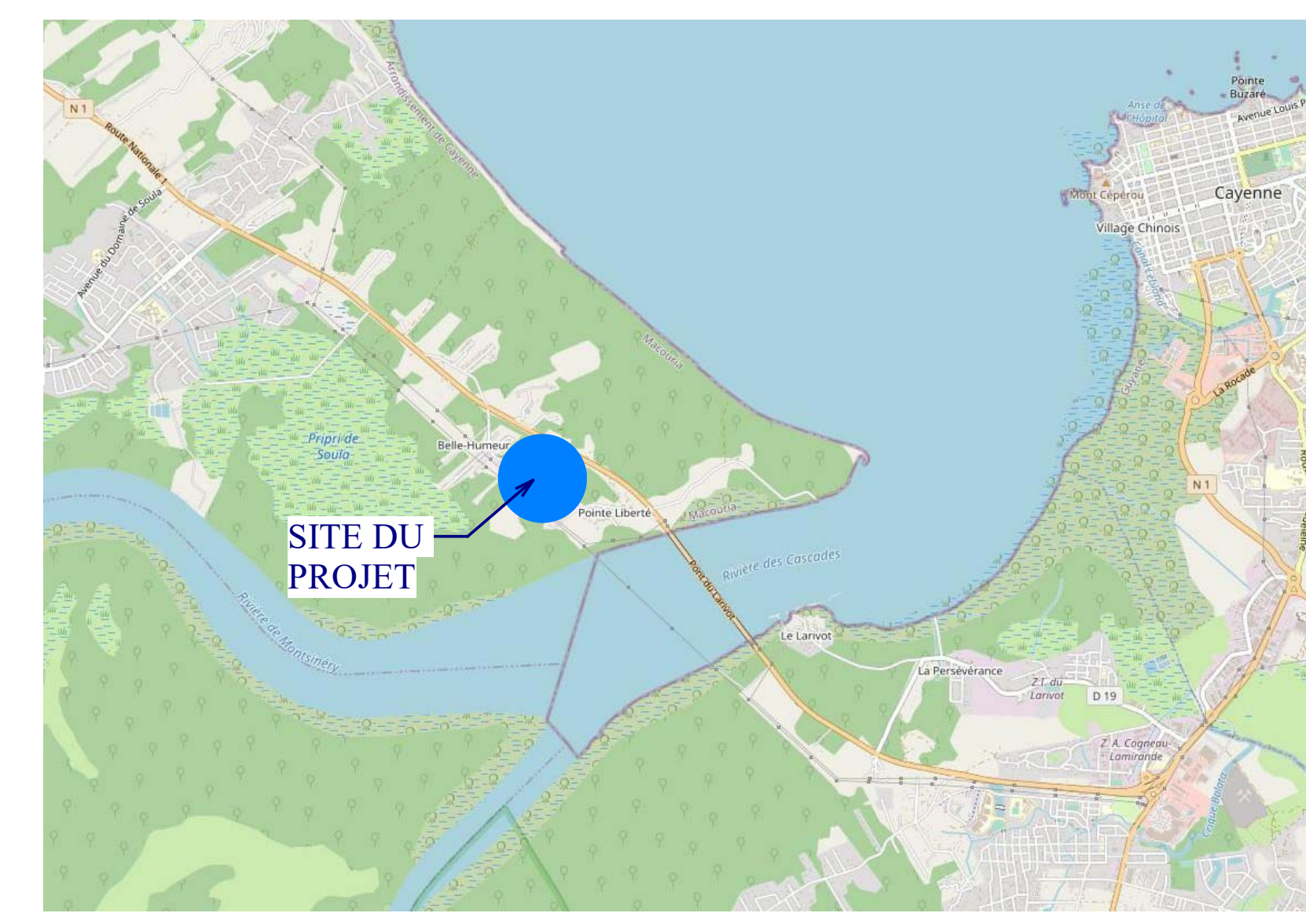
AU Art. 9
Emprise au sol maximum
60%

PC2-1 Plan de masse
Echelle : 1 : 500

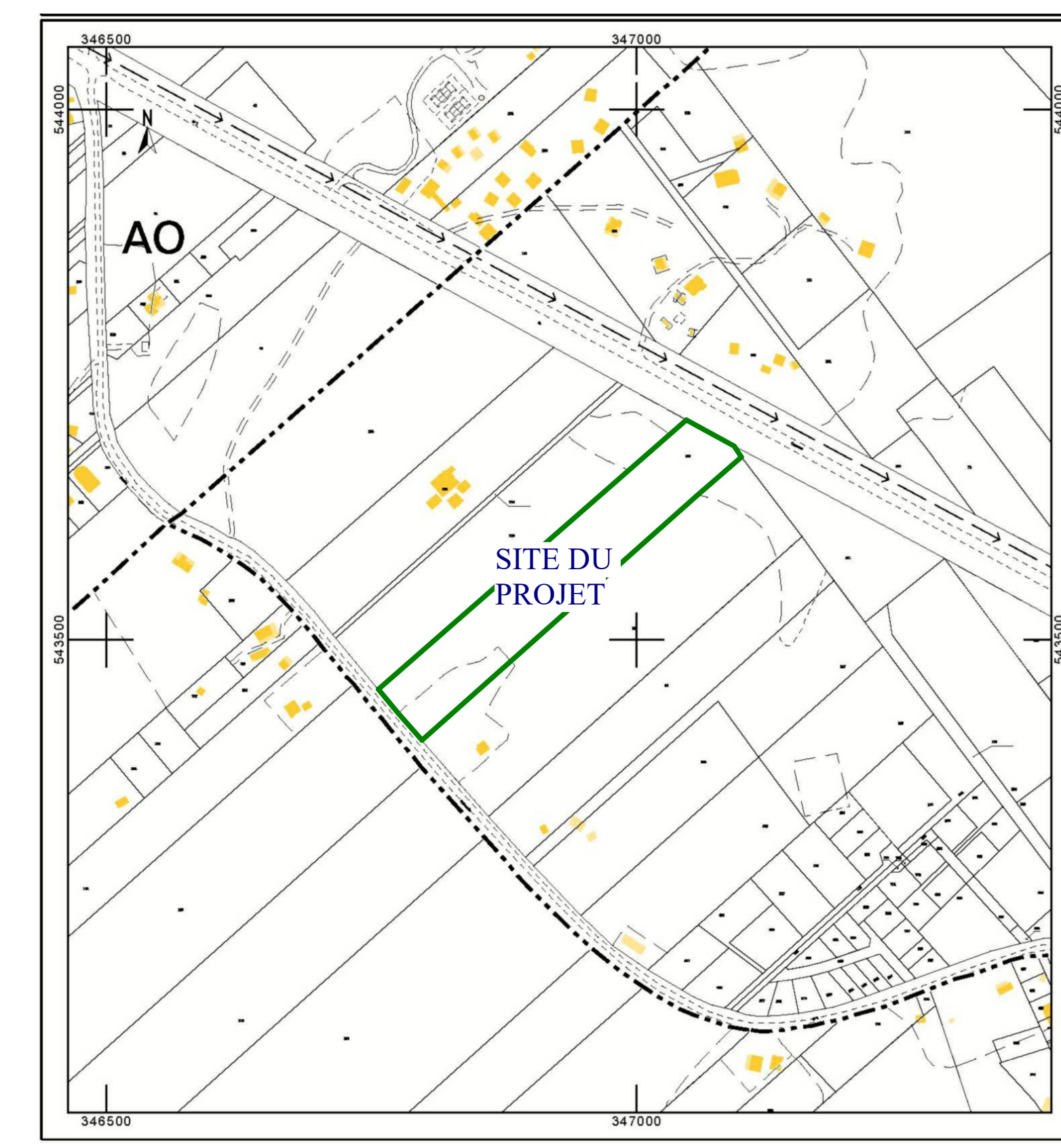
PC2-3 Détail sur plan de masse
Echelle : 1 : 250



PC3 Coupe
Echelle : 1 : 100



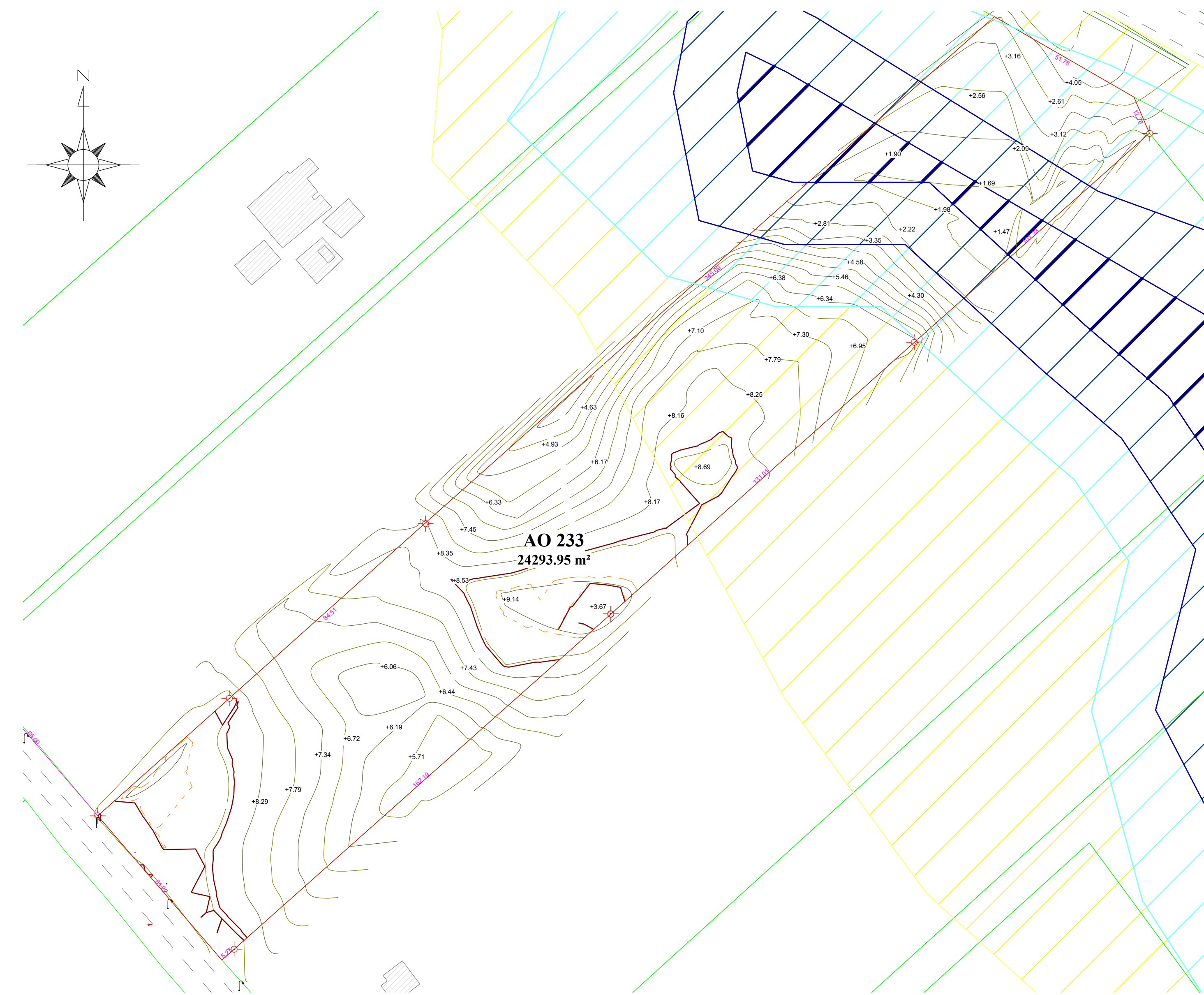
PC1-1 Plan de situation
Echelle : 1 : 20000



PC1-2 Extrait cadastral
Echelle : 1 : 5000



PC1-3 Vue aérienne du site
Echelle : 1 : 5000



PC2-2 Plan de masse - existant
Echelle : 1 : 1000

JPL ARCHITECTURE
Pièces complémentaires
PC 973 305 22 10013

Collectivité Territoriale de Guyane
Commune de Macouria

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PC1 PC2 PC3**

**Réalisation d'un ensemble immobilier
composé de 65 logements
51 T4 / 14 T5**

Parcelle AO 233
24 302 m²
Zone AUd1 du PLU
Avenue Belle Humeur, Pointe Liberté
97355 MACOURIA

PROMEOUR
S.A.R.L. au capital de 10 000 euros
3 rue de la Michodière - 75002 PARIS
Tél : +33 1 56 66 11 12
Rcs Paris 793 646 472

MAITRE D'OUVRAGE
SARL PROMEOUR
6, rue de la Michodière
75002 PARIS

1
Novembre 2022

Modifier le 20 Décembre 2022



1 - COÛTS DE L'OPERATION PAR NATURE

1.1 - VOLET - NEUF

DETAIL CHARGE FONCIERE	code_section	lib_section	code_poste	Montant
F 01 - Terrain			G01FON	760 000,00
F 02 - Frais notariés			G63FON	22 800,00
F 03 - Terrassement			G49FON	661 875,00
F 03-1 Terrassement EnR			G49FON	78 000,00
F 04 - Voirie			G51FON	350 595,00
F 05 - Assainissement			G60FON	528 992,00
F 06 - Alimentation Eau			G59FON	84 215,00
F 07 - Réseaux secs (tel/elec/eclairage pub...)			G50FON	277 605,00
F 07-2 - Réseaux secs (tel/elec/eclairage pub...) Enr			G50FON	46 100,00
F 08 - Concessionnaires			G26FON	197 400,00
F 09 - Taxes			G64FON	108 000,00
F 10 a - Clôtures			G11FON	303 793,00
F 10 b - Espaces verts			G28FON	182 535,00
F 10 b 2 - Espaces verts Enr			G28FON	14 400,00
F 12 - Station d'épuration			G57FON	193 500,00
F 19 - Imprévus			G13FON	175 000,00
F 22 - Frais divers (coursiers, panneaux PC, affichage)			G66FON	12 000,00
SOUS-TOTAL FONCIER				3 996 810,00

DETAIL BATIMENT	code_section	lib_section	code_poste	Montant
B 01 - Gros oeuvre			G31TVX	3 458 637,00
B 01-3 - TCE Garages Eligibles			G31TVX	292 500,00
B 02 - Charpente-Couverture			G56TVX	692 303,00
B 03 - Etanchéité			G29TVX	44 140,00
B 04 - Menuiseries Intérieures			G38TVX	480 000,00
B 05 - Menuiseries extérieures			G52TVX	252 430,00
B 05-2 - Menuiseries extérieures EnR			G52TVX	338 700,00
B 06 - Electricité/Téléphone/ Télédistribution			G25TVX	395 112,00
B 06-2 - Electricité/Téléphone/ Télédistribution EnR			G25TVX	41 950,00
B 07 - Plomberie sanitaire			G42TVX	486 038,00
B 07-2 - Plomberie sanitaire EnR			G42TVX	59 800,00
B 08 - Serrurerie/Ferronnerie			G46TVX	136 753,00
B 09 - Cloisons sèches			G10TVX	434 361,00
B 10 - Carrelage/revêtements de sol et murs			G07TVX	464 377,00
B 11 - Peinture et imperméabilisation			G41TVX	461 692,00
B 12 - Eau chaude solaire			G23TVX	149 825,00
B 20 - Imprévus			G12TVX	325 000,00
SOUS-TOTAL BATIMENT				8 513 618,00

DETAIL HONORAIRES	code_section	lib_section	code_poste	Montant
H 01 - Géomètre			G30FON	5 405,00
H 02 - Sondages			G47FON	38 230,00
H 03 - Ingénierie VRD			G34FON	109 313,00
H 04 - Honoraires clôture et espaces verts			G40FON	12 375,00
H 05 - Ingénierie bâtiment			G33HON	238 640,00
H 07 - Contrôle technique			G04HON	25 100,00
H 08 - Contrôle hygiène et sécurité			G16HON	7 525,00
H 10 - Désinsectisation (termites...)			G31TVX	48 312,00
H 11 - Assurances			G03HON	418 350,00
H 12 - Rémunération conduite d'opération			G14HON	335 341,95
H 15 a - OPC VRD			G39HON	84 563,00
H 15 b - OPC BAT			G39HON	175 560,00
H 16 - Honoraires VEFA				1 415 800,00
H 18 - Divers honoraires			G55HON	858 000,00
SOUS-TOTAL HONORAIRES				3 772 514,95

RECAPITULATIF - NEUF	Montant
Total Charge Foncière	3 996 810,00
Total Bâtiment	8 513 618,00
Total Honoraires	3 772 514,95
TOTAL PRIX DE REVIENT	16 282 942,95
Intérêts Intercalaires	0,00
Montants non finançables	0,00
PRIX DE REVIENT TOTAL	16 282 942,95

1.2 - PRIX DE REVIENT TECHNIQUE GLOBAL

TOTAL	Montant
Charge foncière (1)	3 996 810,00
Bâtiment (2)	8 513 618,00
Honoraires (3)	3 772 514,95
Divers (4)	0,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)	16 282 942,95
Intérêts Intercalaires (5)	0,00
Montants non finançables (6)	0,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	16 282 942,95

2 - RATIOS OPERATION - TTC

Charge Foncière	TTC	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
F 01 - Terrain	760 000,00	11 692,31	NR	118,46	107,03	5
F 02 - Frais notariés	22 800,00	350,77	NR	3,55	3,21	0
F 03 - Terrassement	661 875,00	10 182,69	NR	103,16	93,21	4
F 03-1 Terrassement EnR	78 000,00	1 200,00	NR	12,16	10,98	0
F 04 - Voirie	350 595,00	5 393,77	NR	54,64	49,37	2
F 05 - Assainissement	528 992,00	8 138,34	NR	82,45	74,50	3
F 06 - Alimentation Eau	84 215,00	1 295,62	NR	13,13	11,86	1
F 07 - Réseaux secs (tel/elec/eclairage pub...)	277 605,00	4 270,85	NR	43,27	39,09	2
F 07-2 - Réseaux secs (tel/elec/eclairage pub...) Enr	46 100,00	709,23	NR	7,19	6,49	0
F 08 - Concessionnaires	197 400,00	3 036,92	NR	30,77	27,80	1
F 09 - Taxes	108 000,00	1 661,54	NR	16,83	15,21	1
F 10 a - Clôtures	303 793,00	4 673,74	NR	47,35	42,78	2
F 10 b - Espaces verts	182 535,00	2 808,23	NR	28,45	25,71	1
F 10 b 2 - Espaces verts Enr	14 400,00	221,54	NR	2,24	2,03	0
F 12 - Station d'épuration	193 500,00	2 976,92	NR	30,16	27,25	1
F 19 - Imprévus	175 000,00	2 692,31	NR	27,28	24,64	1
F 22 - Frais divers (coursiers, panneaux PC, affichage)	12 000,00	184,62	NR	1,87	1,69	0
Total Charge Foncière (1)	3 996 810,00	61 489,38	NR	622,96	562,85	25
Bâtiment	TTC	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
B 01 - Gros oeuvre	3 458 637,00	53 209,80	NR	539,08	487,06	21
B 01-3 - TCE Garages Eligibles	292 500,00	4 500,00	NR	45,59	41,19	2
B 02 - Charpente-Couverture	692 303,00	10 650,82	NR	107,90	97,49	4
B 03 - Etanchéité	44 140,00	679,08	NR	6,88	6,22	0
B 04 - Menuiseries Intérieures	480 000,00	7 384,62	NR	74,81	67,60	3
B 05 - Menuiseries extérieures	252 430,00	3 883,54	NR	39,34	35,55	2
B 05-2 - Menuiseries extérieures EnR	338 700,00	5 210,77	NR	52,79	47,70	2
B 06 - Electricité/Téléphone/ Télédistribution	395 112,00	6 078,65	NR	61,58	55,64	2
B 06-2 - Electricité/Téléphone/ Télédistribution EnR	41 950,00	645,38	NR	6,54	5,91	0
B 07 - Plomberie sanitaire	486 038,00	7 477,51	NR	75,76	68,45	3
B 07-2 - Plomberie sanitaire EnR	59 800,00	920,00	NR	9,32	8,42	0
B 08 - Serrurerie/Ferronnerie	136 753,00	2 103,89	NR	21,31	19,26	1
B 09 - Cloisons sèches	434 361,00	6 682,48	NR	67,70	61,17	3
B 10 - Carrelage/revêtements de sol et murs	464 377,00	7 144,26	NR	72,38	65,40	3
B 11 - Peinture et imperméabilisation	461 692,00	7 102,95	NR	71,96	65,02	3
B 12 - Eau chaude solaire	149 825,00	2 305,00	NR	23,35	21,10	1
B 20 - Imprévus	325 000,00	5 000,00	NR	50,66	45,77	2
Total Bâtiment (2)	8 513 618,00	130 978,74	NR	1 326,96	1 198,93	52
Honoraires	TTC	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
H 01 - Géomètre	5 405,00	83,15	NR	0,84	0,76	0
H 02 - Sondages	38 230,00	588,15	NR	5,96	5,38	0
H 03 - Ingénierie VRD	109 313,00	1 681,74	NR	17,04	15,39	1
H 04 - Honoraires clôture et espaces verts	12 375,00	190,38	NR	1,93	1,74	0
H 05 - Ingénierie bâtiment	238 640,00	3 671,38	NR	37,20	33,61	1
H 07 - Contrôle technique	25 100,00	386,15	NR	3,91	3,53	0
H 08 - Contrôle hygiène et sécurité	7 525,00	115,77	NR	1,17	1,06	0
H 10 - Désinsectisation (termites...)	48 312,00	743,26	NR	7,53	6,80	0
H 11 - Assurances	418 350,00	6 436,15	NR	65,21	58,91	3
H 12 - Rémunération conduite d'opération	335 341,95	5 159,11	NR	52,27	47,22	2
H 15 a - OPC VRD	84 563,00	1 300,97	NR	13,18	11,91	1
H 15 b - OPC BAT	175 560,00	2 700,92	NR	27,36	24,72	1
H 16 - Honoraires VEFA	1 415 800,00	21 781,54	NR	220,67	199,38	9
H 18 - Divers honoraires	858 000,00	13 200,00	NR	133,73	120,83	5
Total Honoraires (3)	3 772 514,95	58 038,69	NR	588,00	531,26	23
Récapitulatif	TTC	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
Total (1) + (2) + (3)	16 282 942,95	250 506,81	NR	2 537,92	2 293,04	100

1 - PLAN DE FINANCEMENT

Emprunts

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CDC LLS (LA MLT 2.50%) + 0.60% sur 40 ans sans prog.	5 143 009,00	31,59 %
CDC LLTS (LA MLT 2.50%) - 0.40% sur 40 ans sans prog.	3 697 667,00	22,71 %
ACTION LOGEMENT 0.75% sur 40 ans	337 000,00	2,07 %
Total Emprunt	9 177 676,00	56,37 %

Subventions

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CACL LLTS	50 000,00	0,31 %
Crédit d'impôt sur logements LLS	4 172 470,00	25,62 %
CTG LLTS	100 000,00	0,61 %
SUBVENTION LBU Compl. LLTS	224 840,00	1,38 %
SUBVENTION LBU LLS 973	1 626 506,67	9,99 %
SUBVENTION LBU LLTS 973	931 449,51	5,72 %
Total Subventions	7 105 266,18	43,63 %

Fonds Propres non récupérables

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
Total Fonds Propres non récupérables	0,77	0,00 %

Récapitulatif

LIBELLE	Total	% des Coûts de l'opération
Emprunts	9 177 676,00	56,37 %
Subventions	7 105 266,18	43,63 %
Fonds Propres non récupérables	0,77	0,00 %
Total	16 282 942,95	

2 - BILAN PREVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT			FINANCEMENT		
POSTE	Montant	%	NATURE	Montant	%
Charge Foncière	3 996 810	24,55 %	Emprunts	9 177 676	56,36 %
Bâtiments	8 513 618	52,29 %	Subventions	7 105 266	43,64 %
Honoraires	3 772 515	23,17 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	0	0,00 %	Fonds Propres non récupérables	1	0,00 %
Total	16 282 943		Total	16 282 943	

Total fonds propres mobilisés : 1 € soit 0,00 %

Soit au lot (y compris commerces) : 0,00 €.

3 - BILAN PREVISIONNEL PAR FINANCEMENT

Financement : LLS DOM

PRIX DE REVIENT			FINANCEMENT				
POSTE	Montant	%	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge Foncière	2 768 539	24,55 %	CDC LLS (LA MLT 2.50%) + 0.60% sur 40 ans sans prog.	40	3,10	5 143 009	45,60 %
Bâtiments	5 897 275	52,29 %	ACTION LOGEMENT 0.75% sur 40 ans	40	,75	337 000	2,99 %
Honoraires	2 613 173	23,17 %	Total emprunts			5 480 009	48,59 %
			Crédit d'impôt sur logements LLS			4 172 470	36,99 %
			SUBVENTION LBU LLS 973			1 626 507	14,42 %
			Total subventions			5 798 977	51,41 %
			Fonds Propres non récupérables			2	0,00 %
Total	11 278 987		Total			11 278 987	

Financement : LLTS DOM

PRIX DE REVIENT			FINANCEMENT				
POSTE	Montant	%	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge Foncière	1 228 271	24,55 %	CDC LLTS (LA MLT 2.50%) - 0.40% sur 40 ans sans prog.	40	2,10	3 697 667	73,89 %
Bâtiments	2 616 343	52,29 %	Total emprunts			3 697 667	73,89 %
Honoraires	1 159 342	23,17 %	CACL LLTS			50 000	1,00 %
			CTG LLTS			100 000	2,00 %
			SUBVENTION LBU Compl. LLTS			224 840	4,49 %
			SUBVENTION LBU LLTS 973			931 450	18,61 %
			Total subventions			1 306 290	26,11 %
			Fonds Propres non récupérables			- 1	0,00 %
Total	5 003 956		Total			5 003 956	

Total fonds propres mobilisés : 1 € soit 0,00 %

1 - TYPOLOGIE

Financement : LLS DOM - Loyer maxi de zone : 7,25 - Loyer maxi majoré (Collectif) : 6,37 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	Surface moyenne	Surface Cumulée	Surface Annexes	Surface financée
Logement(s)	Neuf	Collectif	00	45	0	0	98,79	4 445,35	946,55	4 918,80
Total				45				4 445,35	946,55	4 918,80

Financement : LLTS DOM - Loyer maxi de zone : 5,81 - Loyer maxi majoré (Collectif) : 5,11 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	Surface moyenne	Surface Cumulée	Surface Annexes	Surface financée
Logement(s)	Neuf	Collectif	00	20	0	0	98,53	1 970,52	423,28	2 182,24
Total				20				1 970,52	423,28	2 182,24

2 - ETAT GLOBAL

Nombre de lots : 65 - (Loyers exprimés en date valeur livraison)

N° Lot	Type	Type de logement	Financement	Cible	Surf. habitable	Surf. Varangues	Surf. Annexes	Dont varangues >14m²	Surf. Financé	Loyer base
Lot n° 001	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 002	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 003	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 004	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 005	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 006	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 007	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 008	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 009	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 010	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 011	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 012	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 013	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 014	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 015	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 016	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 017	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 018	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 019	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 020	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 021	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 022	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 023	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 024	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 025	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 026	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 027	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 028	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 029	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 030	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 031	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 032	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 033	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 034	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 035	T4	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 036	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 037	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 038	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 039	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 040	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 041	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 042	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 043	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 044	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 045	T5	Collectif	LLS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
				Cumul	3 917,95	527,40	946,55	0,00	4 918,80	33 054,34
Lot n° 001	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 002	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 003	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 004	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 005	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 006	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 007	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 008	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 009	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 010	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 011	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 012	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67

N° Lot	Type	Type de logement	Financement	Cible	Surf. habitable	Surf. Varangues	Surf. Annexes	Dont varangues >14m ²	Surf. Financé	Loyer base
Lot n° 013	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 014	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 015	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 016	T4	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 017	T5	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	625,89
Lot n° 018	T5	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	625,89
Lot n° 019	T5	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	625,89
Lot n° 020	T5	Collectif	LLTS DOM	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	625,89
				Cumul	1 736,12	761,80	423,28	0,00	2 182,24	11 762,27
				TOTAL	5 654,07	761,80	1 369,83	0,00	7 101,04	44 816,61

3 - DETAIL TYPOLOGIE

45 Logement(s) : LLS DOM - Neuf - Collectif (Loyers exprimés en date valeur livraison : 6,72 €)

N° Lot	Type	Cible	Surf. habitable	Surf. varangues	Surf. Annexes	Dont varangues >14m ²	Surf. pondérée	Loyer base
Lot n° 001	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 002	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 003	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 004	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 005	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 006	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 007	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 008	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 009	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 010	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 011	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 012	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 013	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 014	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 015	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 016	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 017	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 018	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 019	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 020	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 021	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 022	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 023	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 024	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 025	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 026	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 027	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 028	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 029	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 030	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 031	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 032	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 033	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 034	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 035	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	721,46
Lot n° 036	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 037	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 038	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 039	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 040	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 041	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 042	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 043	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 044	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Lot n° 045	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	780,33
Total			3 917,95	527,40	946,55	0,00	4 918,80	33 054,34

20 Logement(s) : LLTS DOM - Neuf - Collectif (Loyers exprimés en date valeur livraison : 5,39 €)

N° Lot	Type	Cible	Surf. habitable	Surf. varangues	Surf. Annexes	Dont varangues >14m ²	Surf. pondérée	Loyer base
Lot n° 001	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 002	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 003	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 004	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 005	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 006	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 007	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 008	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 009	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 010	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67

N° Lot	Type	Cible	Surf. habitable	Surf. varangues	Surf. Annexes	Dont varangues >14m ²	Surf. pondérée	Loyer base
Lot n° 011	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 012	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 013	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 014	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 015	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 016	T4	Logements ordinaires	84,47	11,72	22,33	0,00	107,36	578,67
Lot n° 017	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	625,89
Lot n° 018	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	625,89
Lot n° 019	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	625,89
Lot n° 020	T5	Logements ordinaires	96,15	11,72	16,50	0,00	116,12	625,89
Total			1 736,12	234,40	423,28	0,00	2 182,24	11 762,27

3.1 - Moyenne des loyers : LLS DOM

Surface	Loyers moyens en date d'étude	Loyers moyens en date de livraison
T4 - Surface moyenne : 107,36m ²	683,88 €/mois HC	721,46 €/mois HC
T5 - Surface moyenne : 116,12m ²	739,68 €/mois HC	780,33 €/mois HC

3.2 - Moyenne des loyers : LLTS DOM

Surface	Loyers moyens en date d'étude	Loyers moyens en date de livraison
T4 - Surface moyenne : 107,36m ²	548,61 €/mois HC	578,67 €/mois HC
T5 - Surface moyenne : 116,12m ²	593,37 €/mois HC	625,89 €/mois HC

3.3 - Moyenne des loyers par type :

T4(107,36m²) : 676,66 €/mois HC
T5(116,12m²) : 736,20 €/mois HC
(Exprimé en date de livraison)