

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 30 mars 2017

Conseillers communautaires en exercice : 129

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 8.1, 8.2.

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h52.

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS (à partir du 0.3) Audeux : Mme Françoise GALLIOU (à partir du 1.1.1) Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Nicolas BODIN, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS (à partir du 1.1.2 et jusqu'au 1.1.7), M. Emile BRIOT (à partir du 0.3 et jusqu'au 7.2), Mme Claudine CAULET (à partir du 1.1.2), M. Gueric CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER (à partir du 1.1.2), M. Pascal CURIE (à partir du 1.1.1), M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT (à partir du 1.1.2), Mme Myriam EL YASSA, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'au 5.6), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPELLIN (jusqu'au 1.1.5), M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME (à partir du 0.3), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT (à partir du 0.3), Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI (à partir du 1.1.1), Mme Sophie PESEUX, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STAHL (jusqu'au 1.1.1), Mme Catherine THIEBAUT (à partir du 0.3), M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF Beure : M. Philippe CHANEY Bonnay : M. Gilles ORY Brailans : M. Alain BLESSEMILLE Busy : M. Alain FELICE Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalèze : M. Gilbert PACAUD Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Châtilion-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chaudfontaine : M. Jacky LOUISON Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.1) Chevroz : M. Yves BILLECARD Cussey-sur-l'ognon : M. Jacques GIRAUD Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY François : Mme Françoise GILLET suppléante de M. Claude PREIONI Geneuille : M. Jean-Claude PETITJEAN Gennes : Mme Thérèse ROBERT (jusqu'au 0.2) puis représentée par son suppléant M. Christophe DEMESMAY (à partir du 0.3) Grandfontaine : M. François LOPEZ La Vèze : Mme Catherine CUINET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER (à partir du 1.1.2) Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT (jusqu'au 1.1.1) Mery-Vieille : M. Philippe PERNOT (à partir du 1.1.1) Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : Mme Marie-Christine MARTINET, suppléante (jusqu'au 1.1.1), puis M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 1.1.2) Nancray : M. Vincent FIETIER Novillars : Mme Aurore HERNANDEZ suppléante de M. Philippe BELUCHE (jusqu'au 3.3) Osselle-Routelle : M. Daniel CUCHE, Mme Anne OLSZAK Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE (à partir du 1.1.1) Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET (à partir du 1.1.2), M. Pascal ROUTHIER Saône : M. Yoran DELARUE Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN (à partir du 0.3) Vaire : M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : Mme Géraldine LAMBLA, suppléante (jusqu'au 1.1.1), puis M. Jean-Marc JOUFFROY (à partir du 1.1.2) Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vieille : Mme Christiane ZOBENBULLER Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL (à partir du 1.1.2)

Étaient absents : Besançon : S. BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, Mme Danielle POISSENOT, Mme Rosa REBRAB, Mme Ilva SUGNY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Champoux : M. Philippe COURTOT Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Larnod : M. Hugues TRUDET Marchaux : M. Patrick CORNE Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Noironte : M. Bernard MADOUX Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPELLIN Thise : M. Alain LORIGUET

Secrétaire de séance : M. Yves GUYEN

Procurations de vote :

Mandants : S. BARATI-AYMONIER, T. BIZE (à partir du 0.3), J. GROSPELLIN (à partir du 1.1.6), S. JOLY (à partir du 0.3), M. LEMERCIER, D. POISSENOT, R. REBRAB, R. STHAL (à partir du 1.1.2), B. ASTRIC (à partir du 0.3), G. GAVIGNET (à partir du 1.1.1), D. HUOT (à partir du 1.1.2), D. GAUTHEROT, A. JACQUEMET (jusqu'au 1.1.1), A. LORIGUET.

Mandataires : D. DARD, E. MAILLOT (à partir du 0.3), P. GONON (à partir du 1.1.6), C. LIME (à partir du 0.3), A. GHEZALI, N. BODIN, S. WANLIN, A. POULIN (à partir du 1.1.2), D. JACQUIN (à partir du 0.3), B. GAVIGNET (à partir du 1.1.1), P. CONTOZ (à partir du 1.1.2), G. ORY, P. ROUTHIER (jusqu'au 1.1.1), F. TAILLARD.

Délibération n°2017/003622

Rapport n°3.9 - BioInnovation - Validation du plan de financement et vente en état futur d'achèvement

BioInnovation - Validation du plan de financement et vente en état futur d'achèvement

Rapporteur : Dominique SCHAUSS, Vice-Président

Commission : Economie, emploi-insertion, enseignement supérieur et recherche

Inscription budgétaire	
BP 2017 et PPIF 2017-2021 « Bio innovation »	Montant prévisionnel de l'opération : 2 561 688 € HT / 3 074 025 € TTC Montant des recettes : 500 000 €
Sous réserve de vote du BP 2017 et PPIF 2017-2021	

Résumé :

BioInnovation est un projet prioritaire pour la filière santé et la dynamisation économique du territoire, avec pour ambition de réunir dans un équipement structurant en proximité du CHRU les compétences visant à accélérer le cycle d'innovation dans les microtechniques médicales et dans l'innovation thérapeutique.

Il est proposé de valider cette opération, son plan de financement et de solliciter des subventions auprès des partenaires et d'autoriser la signature des contrats afférents.

I. Les objectifs du projet

L'objectif de BIO INNOVATION est de réunir dans un équipement structurant en proximité du Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU), de l'Etablissement Français du Sang (EFS) et de l'Institut de Bioingénierie cellulaire et tissulaire sur TEMIS Santé - Hauts de Chazal à Besançon, les compétences, expertises et moyens susceptibles d'accélérer le cycle d'innovation dans les microtechniques médicales et dans l'innovation thérapeutique, notamment l'immunothérapie contre le cancer et les maladies inflammatoires.

BIO INNOVATION constituera un centre de développement de nouveaux produits de santé dans les domaines des dispositifs médicaux et des biothérapies et sera à la fois :

- un lieu de rencontre entre les praticiens, chercheurs, étudiants et industriels pour faire s'exprimer les besoins, les projets de recherche et d'innovation,
- un lieu de promotion, de représentation, de séminaires pour les acteurs de la filière,
- une plateforme de projets et de services où seront concentrées plateformes de biotechnologies, de prototypage de dispositifs médicaux... et où convergeront expertises, conseils en ingénierie de projets au service de la maturation, de l'incubation et de la création d'activités nouvelles et de startups.

Son ambition se pose en termes de :

- visibilité, notoriété, reconnaissance au sein des réseaux thématiques dont HEALTH TECH - FRENCH TECH...
- lisibilité de l'offre de services du pôle d'ingénierie et de recherche biomédicale de Besançon,
- attractivité du territoire, de son université, de sa recherche et des débouchés qui en sont issus.

BIO INNOVATION dotera le territoire et la filière « santé » d'une véritable plateforme de services et de projets sur les secteurs mentionnés.

II. Description de l'opération et moyens mis en œuvre

Investissement de la CAGB dans une partie du bâtiment via une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) auprès de la SedD 25, promoteur de l'ensemble immobilier. En pièce jointe, le projet de contrat de réservation afférent.

L'opération sera réalisée sur le Parc d'innovation **TEMIS Santé** au sein de la ZAC des Hauts du Chazal. Le projet sera localisé rue BRIED au plus près des installations du CHRU, de l'Etablissement Français du Sang, de l'UFR Sciences Médicales et Pharmaceutiques et de l'Institut de cancérologie.

*Délibération du Conseil de Communauté du jeudi 30 mars 2017
Communauté d'Agglomération du Grand Besançon*

La CAGB se portera acquéreur de 1 605 m² de surface utile corrigée (SUC) de locaux destinés à accueillir :

- Plateformes de biotechnologies
- Espace de formation et de conception-prototypage de dispositifs médicaux
- Un espace conférence-séminaire
- Bureaux de gestion, d'animation et salle de réunion
- Un espace de co-working
- Un espace show-room
- Un espace de convivialité- cafétéria avec salle des hôtes
- Un accueil

Le bien considéré en son état futur d'achèvement et objet du contrat de réservation à intervenir se décompose comme suit :

- locaux du Rdc d'une surface de 485 m²,
- locaux du 1^{er} étage (espace technologique) d'une surface de 824 m²,
- locaux du 2^{ème} étage d'une surface de 28 m²
- locaux techniques situés au R-1, R+4 et toiture d'une surface de 268 m²
- emplacements de stationnement associés en conformité avec la réglementation en vigueur, au nombre de 8 emplacements au R-1 + 12 emplacements extérieurs.

III. Le calendrier prévisionnel

Etudes préliminaires : février 2013

Jury de recrutement du maître d'œuvre : octobre 2015 et avril 2016

Validation de l'avant-projet-détaillé (APD) : février 2017

Début des travaux : septembre 2017

Réception des travaux : fin septembre 2018

IV. Le plan de financement prévisionnel

Les dépenses d'investissement sont évaluées au stade APD à 2 561 688 € HT, soit 3 074 025 € TTC.

Conformément à l'article L. 1311.11 du Code Général des Collectivités Territoriales, la CAGB a saisi France Domaine par courrier du 9 février 2017 en vue d'obtenir l'estimation de ce bien.

Cette estimation de février 2017, a fixé à 2 561 688 € HT sa valeur vénale.

Le Conseil Régional a inscrit le projet « BioInnovation sur Témis Santé » au contrat d'aménagement et de développement durable du territoire (CADD) à l'échelle du SCoT partiel bisontin 2015-2017.

Un accord de principe serait donné par la Préfecture pour un soutien de l'Etat au titre de l'enveloppe de soutien des projets à rayonnement régional (volet territorial du CPER).

Cette opération a par ailleurs fait l'objet d'un dépôt de dossier de subvention auprès du Département du Doubs au titre de la dotation aux projets territoriaux.

Les frais de notaires ainsi que les frais d'établissement de l'état descriptif de division en volumes et de l'état descriptif de division-règlement de copropriété des lots acquis seront pris en charge par la CAGB.

Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

Financiers	Programmes	Montant HT prévu	Taux
Etat	Volet territorial du CPER « projets à rayonnement régional »	500 000 €	19,6 %
Région Bourgogne-Franche-Comté	Contrat d'aménagement et de développement durable du territoire (CADD)	500 000 €	19,6 %
Département du Doubs	Dotation aux projets territoriaux	250 000 €	9,7 %
Grand Besançon	Autofinancement	1 311 688 €	51,1 %
TOTAL		2 561 688 €	100 %

Le Grand Besançon s'engage à prendre à sa charge les financements non acquis.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté, sous réserve de vote du BP 2017 et du PPIF 2017-2021 :

- se prononce favorablement sur le projet d'équipement structurant BioInnovation et sur son plan de financement prévisionnel,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à solliciter les financements auprès des partenaires identifiés dans le tableau ci-dessus ainsi que d'autres partenaires éventuels,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer :
 - o le contrat de réservation prévu dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement que propose la société d'équipement du département du Doubs au bénéfice de la communauté d'agglomération du Grand Besançon pour un montant HT de 2 561 688 €, soit 3 074 025 € TTC,
 - o l'acte de vente en état futur d'achèvement qui interviendra.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 116

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

Préfecture du Doubs

Reçu le - 7 AVR. 2017

Contrôle de légalité



Entre les soussignés :

Est établi le présent contrat de réservation

Entre :

La Société dénommée **sedD (société d'équipement du département du Doubs)**, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 5 342 080,00 €, dont le siège est à BESANCON CEDEX (25008), 6 Rue Louis Garnier BP 1513, SIRET numéro 775 665 359.
Représentée à l'acte par Madame Virginie DIVOL, domicilié à BESANCON (25000) 6 Rue Louis Garnier, dûment mandaté par Monsieur Bernard BLETON, Directeur Général Délégué.

Ci-après dénommée "**LE RESERVANT**"

D'UNE PART

Et :

La **Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB)**, dont le siège social est à Besançon (25043) – La City – 4, rue Gabriel Plançon, représentée par Monsieur Jean-Louis FOUSSERET, son Président, autorisé à signer les présentes par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 mars 2017.

Ci-après dénommée "**LE RESERVATAIRE**"

D'AUTRE PART

EXPOSE

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

SITUATION DU TERRAIN SUR LEQUEL SERA EDIFIE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La Société dénommée sedD (Société d'Equipement du Département du Doubs) a acquis une parcelle de terrain située à Besançon faisant partie de la Zone d'aménagement Concerté des Hauts du Chazal, représentant une surface de 3 135 m² environ sur laquelle elle se propose de construire un immeuble dédié à la stratégie d'innovation des acteurs de la santé d'une surface utile corrigée de 3 893 m² dénommé « Bio Innovation ».

DESCRIPTION - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Description générale de l'ensemble immobilier

SECTION	N°	LIEU DIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
MN	230 P			11	35
MN	188 P			20	00
CONTENANCE TOTALE				31	35

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description.

Cet ensemble immobilier complexe a fait l'objet d'une demande de permis de construire n°PC 025 056 16 B 021 en date du 22/12/2016.

Le **RESERVANT** déclare qu'à la date de signature des présentes le permis de construire est en cours d'instruction par les services compétents.

Projet de construction

Le **RESERVATAIRE** réserve par le présent contrat de réservation dans l'opération désignée ci-avant, Un bien de 1 605 m² de surface utile corrigée dont la désignation suit, considéré en son état futur d'achèvement :

- locaux du Rdc d'une surface de 485 m²,
- locaux du 1^{er} étage (espace technologique) d'une surface de 824 m²,
- locaux du 2^{ème} étage d'une surface de 28 m²
- locaux techniques situés au R-1, R+4 et toiture d'une surface de 268 m²
- emplacements de stationnement associés en conformité avec la réglementation en vigueur, au nombre de 8 emplacements au R-1 + 12 emplacements extérieurs.

Consistance et caractéristiques techniques des fractions vendues et du bâtiment

La consistance des fractions vendues et du bâtiment est figurée dans la notice descriptive composée des fiches programmes et les plans APD pour le clos et le couvert et les aménagements intérieurs dus par le **RESERVANT**, laquelle demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

Le **RESERVANT** se réserve, conformément à la loi, la faculté de remplacer certains matériaux dont l'approvisionnement deviendrait difficile ou impossible, par des matériaux de même valeur et de qualité égale.

Il en sera de même en fonction des modifications qui résulteraient de toutes dispositions réglementaires et/ou législatives.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME — ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété concernant les services communs au bâtiment contenant l'état descriptif de division sera établi par l'Office notarial SCP PHILIPPE ET MOHN et sera soumis et remis aux parties préalablement à la vente.

DESTINATION DES LOTS – VENTE HORS SECTEUR PROTEGE

La destination des lots objet des présentes sera professionnelle.

Par suite, le présent contrat se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

DELAI D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** fera exécuter les travaux de telle sorte que les locaux finis (selon fiches programme et plans APD ci-annexées) 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 (CCH) le 28 septembre 2018

Cette date prévisionnelle d'achèvement est soumise aux conditions suivantes :

- le présent contrat de réservation devra être signé par les parties avant le 18 avril 2017
- obtention du permis de construire n°025 056 16 B 0217 purgé de tous recours au plus tard le 22 septembre 2017
- et le contrat de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) soit signé au plus tard le 28 juillet 2017

Le délai se trouvera prorogé de plein droit s'il survenait, entre le commencement des travaux et la fin des travaux, un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seront considérés comme cause légitimes de suspension du délai de livraison, les événements suivants :

- les jours d'intempéries constatés par le maître d'œuvre (telles qu'elles sont définies par la Caisse du Bâtiment-Source METEO FRANCE station de Besançon),
- la grève (qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du bâtiment ou à ses industries annexes ou encore aux professions dont l'activité dépend de celles-ci, la grève du secteur socioprofessionnel des transports ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),

- le retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises mais également leurs sous-traitants (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 cause produira tous ses effets),
- le retard 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),
- le retard provenant de la résiliation d'un marché de travaux due à la faute d'une entreprise,
- le retard entraîné 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,
- le retard 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 les éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, les éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaires pour réalisation,
- les 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,
- les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysmes naturels, chutes d'aéronefs ou accidents de chantier, la découverte de pollution du sous-sol entraînant un retard du fait de travaux supplémentaires destinés à remédier à cette pollution,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ERDF, GRDF, France Télécom, Orange, gestionnaire de l'eau et de l'assainissement, etc.),
- le retard pour instruction ou recours contre le permis de construire nécessité par des contraintes techniques,
- le retard de paiement du RESERVATAIRE tant concernant la partie principale que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le RESERVANT aurait accepté de réaliser,
- ainsi que tout modificatif du programme demandé par le RESERVATAIRE et accepté par le RESERVANT.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause de suspension ou de prorogation du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait différé ou ralenti les travaux.

S'il s'agissait d'une clause contractuelle de suspension ou de prorogation du délai de livraison, la nouvelle date d'achèvement serait arrêtée d'un commun accord entre les parties.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus prévus, les parties conviennent de s'en rapporter à un avis délivré par l'Architecte du programme.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été déposé un permis de construire, par le RESERVANT, n°PC 025 056 16 B 0217 en date du 22/12/2016.

Il est ici précisé qu'à la date de signature des présentes le permis de construire n°025 056 16 B 0217 est en cours d'instruction par les services compétents.

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L.241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I - Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L.243-2 du Code des assurances, le RESERVANT s'engage à souscrire une assurance "Dommages-Ouvrages.

Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L.242-1 du Code des assurances, par le **RESERVANT**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

II - Assurance de responsabilité

Conformément aux articles L.241-1 et L.242-2, 2^{ème} alinéa du Code des assurances, le **RESERVANT** s'engage à être couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

Il s'oblige à transmettre au **RÉSERVATAIRE** ou au syndic la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **RESERVANT** déclare que les biens immobiliers objet des présentes sont libres de toutes inscriptions hypothécaires.

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

CONTRAT DE RESERVATION

I - OBJET

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.

Désignation :

Un bien de 1 605 m² de surface utile corrigée dont la désignation suit, considéré en son état futur d'achèvement :

- locaux du Rdc d'une surface de 485 m²,
- locaux du 1^{er} étage (espace technologique) d'une surface de 824 m²,
- locaux du 2^{ème} étage d'une surface de 28 m²
- locaux techniques situés au R-1, R+4 et toiture d'une surface de 268 m²
- emplacements de stationnement associés en conformité avec la réglementation en vigueur, au nombre de 8 emplacements au R-1 + 12 emplacements extérieurs.

Ledit bien est vendu conformément à la notice descriptive composée des fiches programmes et les plans APD.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La vente est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1. Obtention du permis de construire purgé de tous recours du bien immobilier désigné ci-dessus au plus tard le 22 septembre 2017
Il est expressément convenu que cette condition suspensive est stipulée tant au profit du **RESERVANT** que du **RESERVATAIRE**.
2. Obtention d'un appel d'offre fructueux pour la réalisation des travaux au plus tard le 21/07/2017
Il est expressément convenu que cette condition suspensive est faite au profit exclusif du **RESERVANT**, en conséquence, seul ce dernier pourra y renoncer avant l'expiration du délai fixé.

II - PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le **prix de deux millions cinq cent soixante et un mille six cent quatre-vingt-huit EUROS (2.561 688€) hors taxe.**

Soit un prix de trois millions soixante-quatorze mille vingt-cinq EUROS (3.074 025 €) TVA incluse au taux actuellement en vigueur (20 %).

Toutefois, ce prix ne tient pas compte :

- des incidences de variations éventuelles du taux de TVA qui pourraient intervenir,
- des frais de l'acte de vente,

Par ailleurs le **RESERVATAIRE** s'engage à rembourser au **RESERVANT** la quote-part afférente aux biens acquis dans les frais d'établissement de l'état descriptif de division en volumes et dans l'état descriptif de division-règlement de copropriété en lots.

III - PAIEMENT DU PRIX

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

- A la signature du contrat de réservation : 5 % du prix
- A la signature du contrat de VEFA : 10 % du prix
- A l'achèvement des fondations : 15 % du prix
- A l'achèvement de la dalle haute du rez-de-chaussée : 10 % du prix
- A l'achèvement de la dalle haute du 3^{ème} étage : 10 % du prix
- A la mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment : 15 % du prix
- A la fin du cloisonnement intérieur : 15 % du prix
- A l'achèvement des travaux : 15 % du prix
- A la remise des clés : 3 % du prix

A la remise des documents DIUO : 2 % du prix

Paiement exigible comptant le jour de la signature de l'acte :

- seront exigibles au jour de la signature de l'acte authentique, les fractions du prix correspondant aux travaux effectivement achevés à cette date,
- le montant du dépôt de garantie éventuellement versé par le RESERVATAIRE s'imputera sur la partie exigible comptant.

Paiement exigible à terme

Pour les fractions exigibles postérieurement à la vente au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE le montant de la somme devenue exigible, accompagnée d'une attestation du maître d'œuvre certifiant le stade d'avancement des travaux.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les 15 (quinze) jours calendaires de la notification, à l'exception de la dernière échéance qui sera exigible le jour de la livraison.

A défaut de paiement par le RESERVATAIRE dans le délai sus-énoncé, de la fraction du prix devenue exigible, ce dernier devra payer en sus du montant de l'échéance, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de UN POUR CENT (1%) par mois de retard.

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard.

Son versement ne vaudrait pas autorisation de la part du RESERVANT à un accord de règlement.

En cas d'arrêt prolongé du chantier (soit plus de trente jours consécutifs) les règlements seraient suspendus jusqu'à la reprise des travaux.

Le RESERVATAIRE devra en outre, supporter les frais d'actes notariés et de ceux inhérents, le cas échéant, à la quote-part lui incombant dans les frais d'établissement du règlement de copropriété ainsi que des frais éventuellement occasionnés par le ou le(s) prêts qu'il pourrait solliciter.

En cas de désaccord entre le RESERVATAIRE et le RESERVANT sur l'état d'avancement réel des travaux, ce désaccord sera tranché par l'architecte de l'opération qui aura la mission de certifier l'état d'avancement réel des travaux.

L'état d'avancement des travaux sera suffisamment justifié par la production d'une attestation du maître d'œuvre du RESERVANT.

Il est expressément convenu :

- que tous paiements, en principal, et intérêts de retard auront lieu au siège du **RESERVANT** ou en tout autre endroit indiqué par lui, et devront être effectués en moyens légaux de paiement libératoire,
- qu'une inscription de privilège de vendeur pourra être prise au profit du **RESERVANT** qui se réservera également l'action résolutoire.

IV - PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

Le **RESERVATAIRE** acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux si celle-ci est antérieure, s'il y a lieu dans les conditions de la division en volumes et du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.

V - CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions.

En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- 1°- La vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles corrigée des locaux à 3 % près.
- 2°- Les locaux seront transférés libres de tous droits réels.
- 3°- Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif.
- 4 - Le **RESERVANT** s'engage à terminer les travaux et, pour ce faire, conservera la qualité de maître d'ouvrage.
A cet effet, il bénéficiera de tous pouvoirs les plus étendus pour notamment passer et faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, d'héberges, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative.
Tous ces actes seront faits par le **RESERVANT** à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base susvisé.
- 5°- Le **RESERVANT** sera tenu à l'égard du **RESERVATAIRE** au cas de réalisation, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code Civil. Il ne sera tenu que des garanties dues par le **RESERVANT** d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.
- 6°- Le **RESERVATAIRE** aura la jouissance des locaux à lui vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente.

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 « SCP PHILIPPE et MOHN » à BESANCON au plus tard le 28/07/2017, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives désignées ci-avant.

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

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.

VII - PROCEDURE EN CAS DE DEFAILLANCE DE L'UNE DES PARTIES

Après que les conditions suspensives aient été remplies :

- Au cas où l'une des parties ne se rendrait pas à la convocation pour passer l'acte, qui lui serait adressée par le Notaire désigné pour sa rédaction, l'autre partie devra lui adresser, par exploit d'huissier, une sommation d'avoir à comparaître devant ledit Notaire pour signer l'acte authentique, à une date qui sera obligatoirement postérieure de huit jours au moins à cette sommation.
- Au jour fixé, si la partie sommée ne se présente pas, le Notaire constatera sa carence. Il aura alors droit, au titre des honoraires prévus à l'article 4 du tarif, à une somme égale à la moitié des émoluments qu'il aurait perçus si la vente s'était réalisée. Ces honoraires lui seront dus par la partie défaillante.
- Le seul fait de la constatation par acte authentique de cette carence aura les conséquences suivantes :
 - o Quelle que soit la partie défaillante, l'autre partie pourra se pourvoir immédiatement devant tout tribunal compétent pour faire confirmer judiciairement les présentes conventions.
 - o Mais elle pourra aussi, si elle le préfère, renoncer à l'exécution de la vente, sous les modalités suivantes :
 - a) Si c'est le RESERVATAIRE qui est défaillant, le RESERVANT, après avoir informé le RESERVATAIRE de sa renonciation par exploit d'huissier, pourra immédiatement disposer des biens dont il s'agit, les vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera, sans préjudice des droits à dommages et intérêts qu'il conservera contre le RESERVATAIRE. Si un acompte a été versé, son détenteur en demeurera séquestré jusqu'à ce que le sort de cet acompte ait été fixé, soit d'un commun accord entre les parties, soit par une décision judiciaire.
 - b) Si c'est le RESERVANT qui est défaillant, le RESERVATAIRE après avoir informé le RESERVANT de sa renonciation par exploit d'huissier, pourra assigner ce dernier en paiement de tous dommages et intérêts. L'acompte versé par le RESERVATAIRE devra lui être immédiatement restitué par tout détenteur sur simple production d'une copie de la notification de sa renonciation.

VIII - CLAUSE DE REMBOURSEMENT DES ETUDES EN CAS DE NON LEVEE D'UNE OU DES CONDITIONS SUSPENSIVE(S)

Le RESERVATAIRE s'engage, en cas de non signature de la VEFA et ce même en cas de non levée des conditions suspensives, sauf faute du RESERVANT ; à supporter une quote-part du coût des études réalisées. Il devra ainsi verser au RESERVANT une indemnité compensatrice d'un montant forfaitaire maximal de 414 000 € HT (payé au prorata de la quote part respective due par le RESERVATAIRE de l'autre partie du bâtiment).

IX - DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le RESERVANT, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du RESERVATAIRE, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à 5 %.

Cette somme est versée au compte réservataire du programme, ouvert par le réservant dans une banque.

Cette somme sera indisponible, inaccessible et insaisissable, jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du RESERVATAIRE jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement.

Le **RESERVATAIRE** ne pourra recouvrer la somme versée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **RESERVANT**, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes.

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après déterminé à se libérer de cette somme entre les mains du **RESERVANT**, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

X - POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1/ OBLIGATION D'ACHEVER

Le **RESERVANT** s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans les conditions indiquées dans le chapitre "DESIGNATION", dans le délai sus-indiqué et conformément aux énonciations des présentes, de la notice descriptive ci-dessus visée, des plans, et d'une façon générale aux règles de l'art et d'une façon générale aux articles L.111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

2/ TOLERANCES

Il est convenu que les différences de moins de trois pour cent de la surface utile corrigée seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Au-delà de ladite tolérance de trois pour cent de la surface utile corrigée, il est convenu que :

- Le **RESERVATAIRE** s'engage à verser au **RESERVANT**, une indemnité de 1 600 € HT / m² de surface utile corrigée excédant la surface utile corrigée initiale majorée du taux de tolérance,
- Le **RESERVANT** s'engage à réduire le prix de vente de 1 600€ HT / m² de surface utile corrigée excédant la surface utile corrigée initiale minorée du taux de tolérance.

3/ QUALITE ET POUVOIRS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Pour permettre au **RESERVANT** d'exécuter son obligation ci-dessus, il conserve et conservera jusqu'à la réception desdits ouvrages la qualité de maître de l'ouvrage.

Il s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit du **RESERVATAIRE**.

4/ PARACHEVEMENT

Le **RESERVANT** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes et d'une manière générale, parachever les ouvrages prévus par les descriptifs. Il s'oblige à réaliser ces achevements et parachèvement. Le délai ci-dessus visé tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier.

5/ CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, en ce qui concerne les biens immobiliers présentement vendus, sera constatée dans les conditions qui vont être ci-dessous précisées.

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le certificat de l'architecte attestant l'achèvement de l'immeuble.

Par la même lettre, le **RESERVANT** invitera le **RESERVATAIRE** à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixes.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Le **RESERVATAIRE** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est ici rappelé à cet égard qu'aux termes de l'article R 261-1 précité, ci-dessous reproduit "la constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même ni reconnaissance de la conformité avec les "prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que "l'ACQUEREUR tient de l'article 1642-1 du Code Civil, "reproduit à l'article L 261-5 du présent Code.

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

Il sera procédé à la remise des clefs au **RESERVATAIRE** pour valoir livraison et prise de possession. Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits et remise des clefs.

I - Pouvoirs

Conformément aux dispositions de l'article R.261-5 du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVATAIRE** confère au **RESERVANT** qui accepte, tous pouvoirs afin de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et sa mise en état d'habitabilité ainsi qu'à la bonne fin du chantier.

Le **RESERVATAIRE** du seul fait de la signature de l'acte de vente authentique, constituera le **RESERVANT** pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble sus-désigné et lui confère d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de dispositions ou d'administration portant sur les éléments d'équipements communs et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, et plus généralement pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme.

A cet effet, le **RESERVANT** est également de plein droit habilité à solliciter tout permis de construire modificatif à celui visé dans l'exposé qui précède à condition que les modifications ainsi sollicitées n'entraînent pas un changement de la destination ou de l'affectation de l'ensemble, de l'implantation des différents bâtiments, de leur hauteur, et n'altère pas substantiellement leur architecture telle que celle-ci ressort des plans de façade visés dans l'exposé qui précède.

- Pour assurer la desserte de cet immeuble et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le **RESERVANT** dispose donc de tous pouvoirs à l'effet de procéder :

- à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quels qu'en soient l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

Les pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils se transmettront de plein droit aux ayants droit du **RESERVATAIRE** par exemple en cas de décès ou de cession des droits qu'il tient de la présente vente.

Ils expireront le jour de la délivrance du certificat de conformité afférent à l'ensemble immobilier considéré, sauf le cas où le but proposé n'aurait pas alors encore été atteint.

Le **RESERVANT** devra rendre compte à ses mandants et notamment au **RESERVATAIRE** conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Toutefois, les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passages, de droits de vues ou de terrains, seront supportées par le **RESERVANT** sans augmentation du prix de la vente.

II - Travaux modificatifs ou complémentaires

Le **RESERVATAIRE** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **RESERVANT** et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où le **RESERVATAIRE**, postérieurement à ce jour et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs ou que des travaux supplémentaires fussent exécutés, il devra s'adresser au **RESERVANT**. Celui-ci après avoir pris avis des hommes de l'art, indiquera au **RESERVATAIRE** si ces modifications sont réalisables et dans quelles conditions. Un devis de ces travaux sera établi par les entreprises déjà intervenantes sur le chantier.

En cas d'acceptation de celui-ci par le **RESERVATAIRE**, il sera alors dressé un avenant aux présentes. Les frais de cet acte, qui devra être dressé avant le commencement des travaux, seront à la charge du **RESERVATAIRE**. Cet acte précisera la nature de ces travaux ainsi que leurs conditions financières et d'exécution.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires participera donc au caractère du prix de vente, notamment en ce qui concerne le cautionnement sus-énoncé.

Le **RESERVANT** aura seul qualité pour donner aux entreprises les instructions nécessaires à la poursuite de ces travaux et pour les recevoir.

Les parties ont, dès avant ce jour, convenu entre elles que le **RESERVATAIRE** devra obtenir à ses frais, toutes autorisations administratives liées à sa future activité ou à ses futurs aménagements, tout en ayant obtenu préalablement l'accord du **RESERVANT** sur son projet.

Le **RESERVATAIRE** devra produire au **RESERVANT** les accords administratifs qui lui auront été délivrés.

En tout état de cause, l'obtention des autorisations administratives relatives à l'exercice de l'activité et aux aménagements en découlant est l'affaire exclusive du **RESERVATAIRE**, le **RESERVANT** ne pouvant être recherché en responsabilité en aucun cas par suite de manquement à certaines règles du fait du **RESERVATAIRE**.

Il est rappelé en tant que de besoin que les prescriptions constructives prévues dans le cadre du permis de construire délivré au **RESERVANT** s'imposeront au **RESERVATAIRE** qui s'y soumettra. Il en ira de même pour les prescriptions édictées par l'assemblée plénière des compagnies d'assurances pour la protection contre les incendies, les prescriptions réglementaires pour la sécurité incendie, la sécurité des personnels et des usagers, les autorisations et l'obtention des documents y afférent.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

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 tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1642-1 et 1648a12 du Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 Code de la construction et de l'Habitation
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 du Code civil

- 1/ Le RESERVANT ne donne aucune garantie des défauts de la chose vendue, au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conventions fixées au N° 2 ci-dessous.
- 2/ Le RESERVANT doit la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 1646-1 et 1648 alinéa 2 du Code Civil, ici littéralement reproduits :

Article 1642-1 : *le vendeur d'un immeuble à construire "ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai de un mois" après la prise de possession par l'ACQUEREUR, des vices de construction alors apparents.
Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.*

Article 1646-1 : *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1 et 1792-3 du présent Code.
Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.
Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent Code et à assurer la garantie prévue à l'article 1792-3.*

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

Article 1792 : *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.
Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

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

1/ *Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.*

2/ *Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.*

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

Article 1792-2 : *La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des équipements d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

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

3/ Il est convenu ce qui suit, pour l'application de l'article 1642-1 susvisé :

- Le RESERVANT fera connaître au RESERVATAIRE la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement des travaux ci-dessus évoqué, soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Le RESERVATAIRE devra informer le RESERVANT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices qui apparaîtraient avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1, à moins qu'ils n'aient déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé.

A défaut par le **RESERVATAIRE** d'avoir informé le **RESERVANT** dans les formes ci-dessus, le **RESERVANT** sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

Il est convenu que les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif tel qu'il résulte de la notice descriptive et des plans annexés aux présentes, et qui seraient sans incidence sur l'usage ou la solidité des fractions vendues, devront être dénoncés à la société venderesse dans le délai d'un an à compter de la réception dans les conditions de forme prévues par l'article 1792-6 du Code Civil, relatif à la garantie de parfait achèvement, ci-dessous reproduit à peine de déchéance du propriétaire acquéreur de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Le **RESERVATAIRE** est informé de la teneur de l'article 1792-6 du Code Civil prévoyant la garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai de un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen des réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

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

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

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

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

Le **RESERVANT** s'obligera à faire, dès l'achèvement de l'immeuble, toute diligence pour effectuer la déclaration de conformité conformément aux nouvelles règles d'urbanisme applicables et à obtenir en tant que de besoin, le certificat de non opposition.

De son côté, le **RESERVATAIRE** s'interdit de faire effectuer dans les locaux après leur prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la conformité.

Si nonobstant cette interdiction, la conformité de l'immeuble pouvait être remise en cause par le fait du **RESERVATAIRE**, celui-ci devrait, à première demande du **RESERVANT** et sans délai, remettre les lieux en l'état, à ses frais, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels il s'exposerait.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- Une simple copie du présent contrat avec les documents annexés,
- Un plan masse de l'immeuble et les plans des locaux objets des présentes,

Dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à 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. »

« 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 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 réhabilitation ne paraît pas disproportionné au prix de vente. »

En outre, il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n°92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **RESERVANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- 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 (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
 - 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 de l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - 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, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1° de la loi n° 76-663 susvisée, 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.

Le **RESERVATAIRE** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

Délibération du Conseil de Communauté du jeudi 30 mars 2017

Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Toutefois l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :
« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

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

LE RESERVANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 28 mars 2008, le ou les risques naturels pris en compte est l'inondation.

Mais l'immeuble objet des présentes est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité catégorie 3 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

Déclaration relatives aux sinistres (Art. L. 125-5 IV C. Env.)

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, le **RESERVANT** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Pour l'information des parties, la fiche de la commune (éditée à partir du site www.prim.net) et reprenant notamment les arrêtés de catastrophe naturelle demeurera également ci-annexée.

Lors de la réitération des présentes par acte authentique, le **RESERVATAIRE** pourra se substituer même partiellement toute personne morale de son choix ; dans cette hypothèse, il demeurerait solidairement responsable avec la personne qu'il se serait substituée, pour toutes les obligations des présentes.

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le **BIEN** soit à usage d'habitation et le **RESERVATAIRE** non-professionnel de l'immobilier, par suite le **RESERVATAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

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.

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVANT** s'interdit spécialement pendant le temps qui précédera, l'acte authentique, toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble ci-dessus désigné, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque.

Au cas où l'une quelconque des parties ne respecterait pas les engagements résultant à sa charge des présentes ou n'exécuterait pas les obligations qui en découlent, en tout ou en partie, elle serait de plein droit et du seul fait du non-respect ou de la non-exécution, en application des dispositions des articles 1152 et 1226 et suivants du code civil, passible au profit de l'autre partie, de dommages-intérêts fixés forfaitairement à 10% du prix exigible dès la date de l'infraction et productive d'intérêts au taux de 1% par mois, à compter de cette même date, sans que la partie débitrice puisse se prévaloir de cette stipulation d'intérêts pour retarder le paiement et sans que, en cas d'inexécution partielle, elle puisse se prévaloir des dispositions de l'article 1231 du code civil.

Fait à Besançon, le

Pour la sedD,
Virginie DIVOL

Pour le Grand Besançon
Jean-Louis FOUSSERET

Liste des pièces en annexe :

- fiches programme descriptive des travaux
- plan masse du bâtiment et plans des locaux objets des présentes
- récépissé de dépôt de la demande de permis de construire
- état des risques naturels, miniers et technologiques
- accord du Conseil d'Administration de la sedD