



Étaient présents :

Secrétaire :

Étaient absents :

Procurations de vote :

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 02/02/2026

Séance du 22 janvier 2026

Le Conseil Municipal, convoqué le 15 janvier 2026, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA (à compter de la question n°23), Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n°4), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n°4 et jusqu'à la question n°13 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°20 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Mme Anne BENEDETTO

M. François BOUSSO, Mme Annaïck CHAUVET, M. Laurent CROIZIER, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Damien HUGUET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Jean-Hugues ROUX

M. François BOUSSO à M. Aurélien LAROPPE, Mme Annaïck CHAUVET à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Laurent CROIZIER à Mme Nathalie BOUVET, M. Cyril DEVESA à Mme Valérie HALLER (jusqu'à la question n°22 incluse), Mme Nadia GARNIER à Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à Mme Marie ZEHAF, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n°3 incluse), M. Damien HUGUET à M. Nathan SOURISSEAU, Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n°14), M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN, M. Claude VARET à Mme Laurence MULOT (à compter de la question n°21)

OBJET : 22 - Opération d'aménagement du quartier Viotte - secteur Nord - Future crèche publique :
Signature du contrat de réservation et demandes de subventions

Délibération n° 008197

Opération d'aménagement du quartier Viotte - secteur Nord - Future crèche publique : Signature du contrat de réservation et demandes de subventions

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n°2	08/01/2026	Favorable unanime

Résumé :

Ce rapport a pour objet d'inviter le conseil municipal à :

- statuer sur les conditions et la signature d'un contrat de réservation préalable à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de la future crèche publique Viotte par T25 à la Ville,
- et à autoriser la sollicitation des subventions auprès des partenaires financiers.

Cet équipement municipal sera implanté dans un bâtiment à construire sur les parcelles cadastrées section BH n° 571 et 573.

Dépense prévisionnelle pour le transfert de propriété : 2 243 710 € HT

1. Contexte

La Ville de Besançon s'est engagée dans le réaménagement et la requalification du secteur situé à proximité immédiate de la Gare de Besançon Viotte.

Le premier volet a abouti à l'aménagement du Pole d'Echanges Multimodal PEM autour de la gare Viotte.

Le second volet, dont l'objectif est la requalification des friches ferroviaires jouxtant la gare Viotte, porte sur la création d'un nouveau quartier mixte à dominante tertiaire. Implanté sur les secteurs Nord et Sud autour de la gare, ce quartier bénéficie et s'appuie sur les nouvelles infrastructures du pôle d'échanges.

Par délibération en date du 17 septembre 2014, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 l'aménagement du Quartier Viotte dans le cadre d'une concession signée le 11 février 2015.

Côté programmation, il était prévu :

- sur le secteur Sud : environ 32 500 m² de surface de plancher à dominante tertiaire et 100 à 110 logements, des commerces et des services,
- sur le secteur Nord : environ 11 500 m² de surface de plancher à dominante logement avec 110 à 120 logements et approximativement 4 000 m² de surface de plancher tertiaire.

Concernant le secteur Nord, des nouvelles études d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour adapter l'urbanisation au site, en une densification plus raisonnée.

Ces études ont permis de calibrer et de proposer un programme d'aménagement validé en 2023, comprenant une cinquantaine de logements le long de la rue Nicolas Bruand et la construction d'un bâtiment mixte destiné à accueillir une crèche publique de 60 places au rez-de-chaussée et des locaux d'activité tertiaire dans les deux étages supérieurs.

L'avenant 3 à la concession d'aménagement a défini les modalités de réalisation et de financement de ce bâtiment et un sous-bilan spécifique à cette opération a été créé.

Le permis de construire de ce bâtiment mixte a été délivré le 19 août 2025.

Le concessionnaire livrera à la Ville les espaces extérieurs de la crèche aménagés (plantations et mobilier urbain) avec mur de clôture architectural (cours Est de 208 m² environ, cours Ouest de 426 m² environ et coursive Sud de 230 m² environ) ainsi que les locaux affectés à cet équipement public sous la forme d'un plateau brut pour une Surface Utile Corrigée (SUC) d'environ 894 m² au total, dans

le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) (plans joints en annexe). L'aménagement intérieur sera réalisé par le Département Architecture et Bâtiments de la collectivité.

Les travaux devraient débuter au 1er trimestre 2026 pour une livraison d'un plateau brut clos couvert au dernier trimestre 2026, dont la Ville prendra possession anticipée afin d'y réaliser les travaux intérieurs. Une réception distincte interviendra pour les aménagements restant à la charge du concessionnaire, notamment cours extérieurs, coursive Sud, branchements généraux du bâtiment.

2. Transaction foncière

Les conditions du transfert de propriété de T25 à la Ville, fixées par un contrat de réservation (projet en pièce jointe) préalable à la vente définitive, doivent être approuvées par le conseil municipal.

Le coût de la VEFA s'élève à environ 2 508,90 € HT / m² SUC, soit un montant total prévisionnel de 2 243 710 € HT pour des locaux bruts d'une SUC d'environ 894 m² situés au rez-de-chaussée du bâtiment avec les espaces extérieurs de la crèche aménagés et clos.

Cette somme sera versée de manière échelonnée selon l'échéancier annexé.

TERRITOIRE 25 devra justifier de la fourniture d'une garantie bancaire à première demande couvrant la restitution des acomptes en cas de résolution ou défaillance.

Avant la première tranche de paiement, TERRITOIRE 25 remettra à la Ville les attestations d'assurance responsabilité décennale des entreprises intervenantes, de responsabilité civile du maître d'ouvrage, et de dommages-ouvrage sur le clos-couvert.

Ces dispositions financières sont conformes à l'estimation de la valeur vénale des biens produite par la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui, sollicitée en vertu de l'article L1311-9 du CGCT, l'a fixée à 2 243 710 € HT (avis du 2 juillet 2025).

Sur les conditions de livraison du plateau brut « crèche », T 25 prendra à sa charge les éléments reportés dans la notice de présentation jointe complétée par les plans également annexés.

La Ville prendra à sa charge les aménagements intérieurs : sol (pré-chappe, chappe et revêtement de sol), murs de cloisonnement interne (avec peinture murale), éclairage, faux plafonds, desserte de ventilation, sanitaires, desserte eau potable / assainissement / électricité / télécom.

Il est par ailleurs précisé que toute servitude utile et nécessaire au projet de crèche publique sera constituée au profit de la Ville bénéficiant à toute personne habilitée par elle, notamment une servitude d'accès au local de ventilation situé au R+1 du bâtiment et une servitude de passage sur les parcelles cadastrées section BH n° 472, 572, 574, 575 appartenant à T25. Cette servitude de passage permettra d'accéder au bâtiment dans l'attente de la création et de la rétrocession à la personne publique compétente des aménagements publics qui le relieront à la rue Bruand.

Enfin, le contrat de réservation mentionnera deux conditions suspensives au bénéfice de la Ville :

- obtention d'un permis d'aménager exécutoire et purgé de tout recours pour les aménagements publics. En cas de non obtention du permis d'aménager au plus tard le 31 octobre 2026, la Ville pourra soit proroger le délai, soit renoncer à l'acquisition avec restitution intégrale des acomptes versés, majorés des intérêts légaux,
- obtention d'une autorisation de travaux exécutoire et purgée de tout recours permettant à la Ville d'aménager le plateau vendu en crèche.

En résumé, les conditions du contrat de réservation sont donc les suivantes :

- Vente en l'état futur d'achèvement par T25 à la Ville de la future crèche publique Viotte constituée d'un plateau brut d'environ 894 m² de Surface Utile Corrigée et d'espaces extérieurs, à prendre dans un bâtiment à aménager sur les parcelles cadastrées section BH n° 571 et 573 pour un montant total d'environ 2 243 710 HT versé selon l'échéancier joint.
- Conditions suspensives au bénéfice de la Ville :
 - o Obtention d'un permis d'aménager exécutoire et purgé de tout recours pour les aménagements publics. En cas de non obtention du permis d'aménager au plus tard le 31 octobre 2026, la Ville pourra soit proroger le délai, soit renoncer à l'acquisition avec restitution intégrale des acomptes versés, majorés des intérêts légaux.

- Obtention d'une autorisation de travaux exécutoire et purgée de tout recours permettant à la Ville d'aménager le plateau vendu en crèche
- Constitution au profit de la Ville et de toute personne habilitée par elle de toute servitude utile et nécessaire au projet de crèche publique, notamment une servitude d'accès au local de ventilation situé au R+1 du bâtiment et une servitude de passage sur les parcelles cadastrées section BH n° 472, 572, 574, 575 appartenant à T25.
- Frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

3. Acte de vente définitif

Concernant l'acte de vente définitif, il fera l'objet d'une délibération spécifique soumise à l'approbation du conseil municipal au cours du 1^{er} semestre 2026.

Par ailleurs, comme le bâtiment accueillera une crèche publique et des locaux tertiaires privés, il conviendra de le diviser en volumes. La domanialité publique est en effet incompatible avec le statut de la copropriété.

Un géomètre a ainsi été missionné par T25 pour établir :

- un état descriptif de division en volumes accompagné de plans,
- un cahier des charges pour régir les règles de fonctionnement de l'immeuble et les rapports entre les volumes et leurs propriétaires,
- les statuts de l'association chargée de gérer les équipements communs.

L'ensemble de ces documents sera également soumis à l'approbation du conseil municipal, lors de la même séance que la délibération relative à la signature de l'acte de vente définitif.

4. Plan de financement

Le plateau brut acquis sera aménagé par la Ville de Besançon, pour un coût prévisionnel de 1 470 190 € HT, soit 1 764 228 € TTC, incluant également la fourniture et la pose des jeux extérieurs.

Le coût global de la crèche comprenant le plateau brut, les aménagements extérieurs et intérieurs et les jeux extérieurs, est donc estimé à 3 713 900 € HT, soit 4 456 680 € TTC.

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Caisse d'allocations familiales :	408 000 €
- Etat :	448 700 €
- Région Bourgogne-Franche-Comté* :	400 000 €
- Département du Doubs :	350 000 €
- Ville de Besançon :	<u>2 107 200 €</u>
- Montant HT :	3 713 900 €
- TVA à la charge de la Ville de Besançon :	<u>742 780 €</u>
- Montant TTC :	4 456 680 €

*sous réserve de la disponibilité de crédits du contrat Territoire en Action (TEA) au titre du volet territorial.

La Ville de Besançon prendra en charge les financements non acquis.

Mmes Marie-Thérèse MICHEL (1) et Anne VIGNOT (1) et MM. Nicolas BODIN (1) et Anthony POULIN (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **approuve le contrat de réservation à signer entre T 25 et la Ville préalable à la VEFA de la future crèche publique Viotte selon les modalités énoncées ci-dessus,**
- **autorise Madame la Maire ou son représentant, à :**
 - **signer ce contrat de réservation,**
 - **solliciter les subventions auprès des partenaires selon le plan de financement ci-dessus et de tout autre partenaire susceptible de participer à l'opération, et à signer des éventuelles conventions à intervenir.**

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseillers intéressés : 4

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,

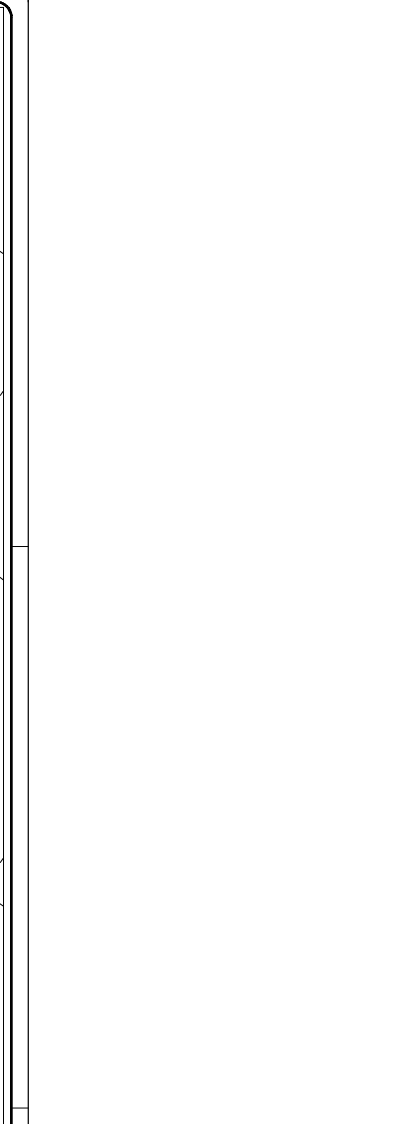


Anne BENEDETTO,
Conseillère Municipale Déléguée

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT

[illegible]

Mappe de site : **DIVISION EN VOLUMES**
Opération Vieille Nord
Crèche + Plateau tertiaire
PLAN DU NIVEAU R+1

Projet : **25**
Commune : **BESANCON**
Rue : **Rue Nicolas BRIAUD**

Projet : **4606.31**
Commune : **DEV**

Projet : **FU**
Commune : **Echelle : 1/200**
Projet : **0**
Commune : **4 m**

Projet : **03/00**
Commune : **Section BH n° 571 et 573**

Projet : **03/00**
Commune : **Section BH n° 571 et 573**

Projet : **03/00**
Commune : **Section BH n° 571 et 573**

Projet : **03/00**
Commune : **Section BH n° 571 et 573**

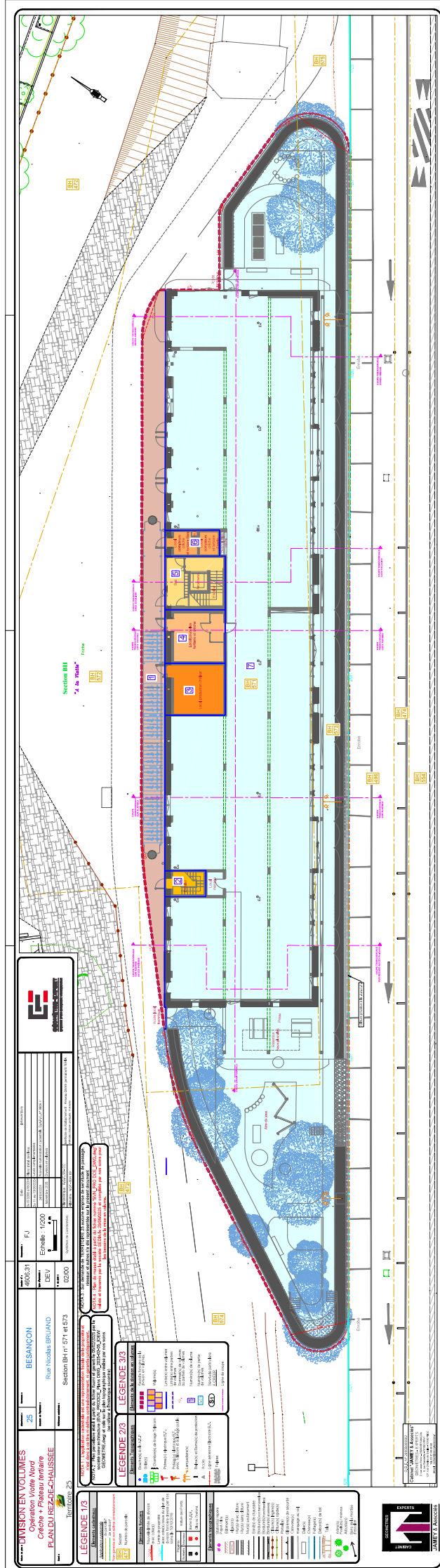
Projet : **03/00**
Commune : **Section BH n° 571 et 573**

Projet : **03/00**
Commune : **Section BH n° 571 et 573**

Territoire 25

LÉGENDE

- Éléments de la division en volumes
- Volumes
- Lignes et surfaces de volumes
- 12
- 1
- 12-1
- 12-2
- 12-3
- 12-4
- 12-5
- 12-6
- 12-7
- 12-8
- 12-9
- 12-10
- 12-11
- 12-12
- 12-13
- 12-14
- 12-15
- 12-16
- 12-17
- 12-18
- 12-19
- 12-20
- 12-21
- 12-22
- 12-23
- 12-24
- 12-25
- 12-26
- 12-27
- 12-28
- 12-29
- 12-30
- 12-31
- 12-32
- 12-33
- 12-34
- 12-35
- 12-36
- 12-37
- 12-38
- 12-39
- 12-40
- 12-41
- 12-42
- 12-43
- 12-44
- 12-45
- 12-46
- 12-47
- 12-48
- 12-49
- 12-50
- 12-51
- 12-52
- 12-53
- 12-54
- 12-55
- 12-56
- 12-57
- 12-58
- 12-59
- 12-60
- 12-61
- 12-62
- 12-63
- 12-64
- 12-65
- 12-66
- 12-67
- 12-68
- 12-69
- 12-70
- 12-71
- 12-72
- 12-73
- 12-74
- 12-75
- 12-76
- 12-77
- 12-78
- 12-79
- 12-80
- 12-81
- 12-82
- 12-83
- 12-84
- 12-85
- 12-86
- 12-87
- 12-88
- 12-89
- 12-90
- 12-91
- 12-92
- 12-93
- 12-94
- 12-95
- 12-96
- 12-97
- 12-98
- 12-99
- 12-100
- 12-101
- 12-102
- 12-103
- 12-104
- 12-105
- 12-106
- 12-107
- 12-108
- 12-109
- 12-110
- 12-111
- 12-112
- 12-113
- 12-114
- 12-115
- 12-116
- 12-117
- 12-118
- 12-119
- 12-120
- 12-121
- 12-122
- 12-123
- 12-124
- 12-125
- 12-126
- 12-127
- 12-128
- 12-129
- 12-130
- 12-131
- 12-132
- 12-133
- 12-134
- 12-135
- 12-136
- 12-137
- 12-138
- 12-139
- 12-140
- 12-141
- 12-142
- 12-143
- 12-144
- 12-145
- 12-146
- 12-147
- 12-148
- 12-149
- 12-150
- 12-151
- 12-152
- 12-153
- 12-154
- 12-155
- 12-156
- 12-157
- 12-158
- 12-159
- 12-160
- 12-161
- 12-162
- 12-163
- 12-164
- 12-165
- 12-166
- 12-167
- 12-168
- 12-169
- 12-170
- 12-171
- 12-172
- 12-173
- 12-174
- 12-175
- 12-176
- 12-177
- 12-178
- 12-179
- 12-180
- 12-181
- 12-182
- 12-183
- 12-184
- 12-185
- 12-186
- 12-187
- 12-188
- 12-189
- 12-190
- 12-191
- 12-192
- 12-193
- 12-194
- 12-195
- 12-196
- 12-197
- 12-198
- 12-199
- 12-200
- 12-201
- 12-202
- 12-203
- 12-204
- 12-205
- 12-206
- 12-207
- 12-208
- 12-209
- 12-210
- 12-211
- 12-212
- 12-213
- 12-214
- 12-215
- 12-216
- 12-217
- 12-218
- 12-219
- 12-220
- 12-221
- 12-222
- 12-223
- 12-224
- 12-225
- 12-226
- 12-227
- 12-228
- 12-229
- 12-230
- 12-231
- 12-232
- 12-233
- 12-234
- 12-235
- 12-236
- 12-237
- 12-238
- 12-239
- 12-240
- 12-241
- 12-242
- 12-243
- 12-244
- 12-245
- 12-246
- 12-247
- 12-248
- 12-249
- 12-250
- 12-251
- 12-252
- 12-253
- 12-254
- 12-255
- 12-256
- 12-257
- 12-258
- 12-259
- 12-260
- 12-261
- 12-262
- 12-263
- 12-264
- 12-265
- 12-266
- 12-267
- 12-268
- 12-269
- 12-270
- 12-271
- 12-272
- 12-273
- 12-274
- 12-275
- 12-276
- 12-277
- 12-278
- 12-279
- 12-280
- 12-281
- 12-282
- 12-283
- 12-284
- 12-285
- 12-286
- 12-287
- 12-288
- 12-289
- 12-290
- 12-291
- 12-292
- 12-293
- 12-294
- 12-295
- 12-296
- 12-297
- 12-298
- 12-299
- 12-300
- 12-301
- 12-302
- 12-303
- 12-304
- 12-305
- 12-306
- 12-307
- 12-308
- 12-309
- 12-310
- 12-311
- 12-312
- 12-313
- 12-314
- 12-315
- 12-316
- 12-317
- 12-318
- 12-319
- 12-320
- 12-321
- 12-322
- 12-323
- 12-324
- 12-325
- 12-326
- 12-327
- 12-328
- 12-329
- 12-330
- 12-331
- 12-332
- 12-333
- 12-334
- 12-335
- 12-336
- 12-337
- 12-338
- 12-339
- 12-340
- 12-341
- 12-342
- 12-343
- 12-344
- 12-345
- 12-346
- 12-347
- 12-348
- 12-349
- 12-350
- 12-351
- 12-352
- 12-353
- 12-354
- 12-355
- 12-356
- 12-357
- 12-358
- 12-359
- 12-360
- 12-361
- 12-362
- 12-363
- 12-364
- 12-365
- 12-366
- 12-367
- 12-368
- 12-369
- 12-370
- 12-371
- 12-372
- 12-373
- 12-374
- 12-375
- 12-376
- 12-377
- 12-378
- 12-379
- 12-380
- 12-381
- 12-382
- 12-383
- 12-384
- 12-385
- 12-386
- 12-387
- 12-388
- 12-389
- 12-390
- 12-391
- 12-392
- 12-393
- 12-394
- 12-395
- 12-396
- 12-397
- 12-398
- 12-399
- 12-400
- 12-401
- 12-402
- 12-403
- 12-404
- 12-405
- 12-406
- 12-407
- 12-408
- 12-409
- 12-410
- 12-411
- 12-412
- 12-413
- 12-414
- 12-415
- 12-416
- 12-417
- 12-418
- 12-419
- 12-420
- 12-421
- 12-422
- 12-423
- 12-424
- 12-425
- 12-426
- 12-427
- 12-428
- 12-429
- 12-430
- 12-431
- 12-432
- 12-433
- 12-434
- 12-435
- 12-436
- 12-437
- 12-438
- 12-439
- 12-440
- 12-441
- 12-442
- 12-443
- 12-444
- 12-445
- 12-446
- 12-447
- 12-448
- 12-449
- 12-450
- 12-451
- 12-452
- 12-453
- 12-454
- 12-455
- 12-456
- 12-457
- 12-458
- 12-459
- 12-460
- 12-461
- 12-462
- 12-463
- 12-464
- 12-465
- 12-466
- 12-467
- 12-468
- 12-469
- 12-470
- 12-471
- 12-472
- 12-473
- 12-474
- 12-475
- 12-476
- 12-477
- 12-478
- 12-479
- 12-480
- 12-481
- 12-482
- 12-483
- 12-484
- 12-485
- 12-486
- 12-487
- 12-488
- 12-489
- 12-490
- 12-491
- 12-492
- 12-493
- 12-494
- 12-495
- 12-496
- 12-497
- 12-498
- 12-499
- 12-500
- 12-501
- 12-502
- 12-503
- 12-504
- 12-505
- 12-506
- 12-507
- 12-508
- 12-509
- 12-510
- 12-511
- 12-512
- 12-513
- 12-514
- 12-515
- 12-516
- 12-517
- 12-518
- 12-519
- 12-520
- 12-521
- 12-522
- 12-523
- 12-524
- 12-525
- 12-526
- 12-527
- 12-528
- 12-529
- 12-530
- 12-531
- 12-532
- 12-533
- 12-534
- 12-535
- 12-536
- 12-537
- 12-538
- 12-539
- 12-540
- 12-541
- 12-542
- 12-543
- 12-544
- 12-545
- 12-546
- 12-547
- 12-548
- 12-549
- 12-550
- 12-551
- 12-552
- 12-553
- 12-554
- 12-555
- 12-556
- 12-557
- 12-558
- 12-559
- 12-560
- 12-561
- 12-562
- 12-563
- 12-564
- 12-565
- 12-566
- 12-567
- 12-568
- 12-569
- 12-570
- 12-571
- 12-572
- 12-573
- 12-574
- 12-575
- 12-576
- 12-577
- 12-578
- 12-579
- 12-580
- 12-581
- 12-582
- 12-583
- 12-584
- 12-585
- 12-586
- 12-587
- 12-588
- 12-589
- 12-590
- 12-591
- 12-592
- 12-593
- 12-594
- 12-595
- 12-596
- 12-597
- 12-598
- 12-599
- 12-600
- 12-601
- 12-602
- 12-603
- 12-604
- 12-605
- 12-606
- 12-607
- 12-608
- 12-609
- 12-610
- 12-611
- 12-612
- 12-613
- 12-614
- 12-615
- 12-616
- 12-617
- 12-618
- 12-619
- 12-620
- 12-621
- 12-622
- 12-623
- 12-624
- 12-625
- 12-626
- 12-627
- 12-628
- 12-629
- 12-630
- 12-631
- 12-632
- 12-633
- 12-634
- 12-635
- 12-636
- 12-637
- 12-638
- 12-639
- 12-640
- 12-641
- 12-642
- 12-643
- 12-644
- 12-645
- 12-646
- 12-647
- 12-648
- 12-649
- 12-650
- 12-651
- 12-652
- 12-653
- 12-654
- 12-655
- 12-656
- 12-657
- 12-658
- 12-659
- 12-660
- 12-661
- 12-662
- 12-663
- 12-664
- 12-665
- 12-666
- 12-667
- 12-668
- 12-669
- 12-670
- 12-671
- 12-672
- 12-673
- 12-674
- 12-675
- 12-676
- 12-677
- 12-678
- 12-679
- 12-680
- 12-681
- 12-682
- 12-683
- 12-684
- 12-685
- 12-686
- 12-687
- 12-688
- 12-689
- 12-690
- 12-691
- 12-692
- 12-693
- 12-694
- 12-695
- 12-696
- 12-697
- 12-698
- 12-699
- 12-700
- 12-701
- 12-702
- 12-703
- 12-704
- 12-705
- 12-706
- 12-707
- 12-708
- 12-709
- 12-710
- 12-711
- 12-712
- 12-713
- 12-714
- 12-715
- 12-716
- 12-717
- 12-718
- 12-719
- 12-720
- 12-721
- 12-722
- 12-723
- 12-724
- 12-725
- 12-726
- 12-727
- 12-728
- 12-729
- 12-730
- 12-731
- 12-732
- 12-733
- 12-734
- 12-735
- 12-736
- 12-737
- 12-738
- 12-739
- 12-740
- 12-741
- 12-742
- 12-743
- 12-744
- 12-745
- 12-746
- 12-747
- 12-748
- 12-749
- 12-750
- 12-751
- 12-752
- 12-753
- 12-754
- 12-755
- 12-756
- 12-757
- 12-758
- 12-759
- 12-760
- 12-761
- 12-762
- 12-763
- 12-764
- 12-765
- 12-766
- 12-767
- 12-768
- 12-769
- 12-770
- 12-771
- 12-772
- 12-773
- 12-774
- 12-775
- 12-776
- 12-777
- 12-778
- 12-779
- 12-780
- 12-781
- 12-782
- 12-783
- 12-784
- 12-785
- 12-786
- 12-787
- 12-788
- 12-789
- 12-790
- 12-791
- 12-792
- 12-793
- 12-794
- 12-795
- 12-796
- 12-797
- 12-798
- 12-799
- 12-800
- 12-801
- 12-802
- 12-803
- 12-804
- 12-805
- 12-806
- 12-807
- 12-808
- 12-809
- 12-810
- 12-811
- 12-812
- 12-813
- 12-814
- 12-815
- 12-816
- 12-817
- 12-818
- 12-819
- 12-820
- 12-821
- 12-822
- 12-823
- 12-824
- 12-825
- 12-826
- 12-827
- 12-828
- 12-829
- 12-830
- 12-831
- 12-832
- 12-833
- 12-834
- 12-835
- 12-836
- 12-837
- 12-838
- 12-839
- 12-840
- 12-841
- 12-842
- 12-843
- 12-844
- 12-845
- 12-846
- 12-847
- 12-848
- 12-849
- 12-850
- 12-851
- 12-852
- 12-853
- 12-854
- 12-855
- 12-856
- 12-857
- 12-858
- 12-859
- 12-860
- 12-861
- 12-862
- 12-863
- 12-864
- 12-865
- 12-866
- 12-867
- 12-868
- 12-869
- 12-870
- 12-871
- 12-872
- 12-873
- 12-874
- 12-875
- 12-876
- 12-877
- 12-878
- 12-879
- 12-880
- 12-881
- 12-882
- 12-883
- 12-884
- 12-885
- 12-886
- 12-887
- 12-888
- 12-889
- 12-890
- 12-891
- 12-892
- 12-893
- 12-894
- 12-895
- 12-896
- 12-897
- 12-898
- 12-899
- 12-900
- 12-901
- 12-902
- 12-903
- 12-904
- 12-905
- 12-906
- 12-907
- 12-908
- 12-909
- 12-910
- 12-911
- 12-912
- 12-913
- 12-914
- 12-915
- 12-916
- 12-917
- 12-918
- 12-919
- 12-920
- 12-921
- 12-922
- 12-923
- 12-924
- 12-925
- 12-926
- 12-927
- 12-928
- 12-929
- 12-930
- 12-931
- 12-932
- 12-933
- 12-934
- 12-935
- 12-936
- 12-937
- 12-938
- 12-939
- 12-940
- 12-941
- 12-942
- 12-943
- 12-944
- 12-945
- 12-946
- 12-947
- 12-948
- 12-949
- 12-950
- 12-951
- 12-952
- 12-953
- 12-954
- 12-955
- 12-956
- 12-957
- 12-958
- 12-959
- 12-960
- 12-961
- 12-962
- 12-963
- 12-964
- 12-965
- 12-966
- 12-967
- 12-968
- 12-969
- 12-970
- 12-971
- 12-972
- 12-973
- 12-974
- 12-975
- 12-976
- 12-977
- 12-978
- 12-979
- 12-980
- 12-981
- 12-982
- 12-983
- 12-984
- 12-985
- 12-986
- 12-987
- 12-988
- 12-989
- 12-990
- 12-991
- 12-992
- 12-993
- 12-994
- 12-995
- 12-996
- 12-997
- 12-998
- 12-999
- 13-000
- 13-001
- 13-002
- 13-003
- 13-004
- 13-005
- 13-006
- 13-007
- 13-008
- 13-009
- 13-010
- 13-011
- 13-012
- 13-013
- 13-014
- 13-015
- 13-016
- 13-017
- 13-018
- 13-019
- 13-020
- 13-021
- 13-022
- 13-023
- 13-024
- 13-025
- 13-026
- 13-027
- 13-028
- 13-029
- 13-030
- 13-031
- 13-032
- 13-033
- 13-034
- 13-035
- 13-036
- 13-037
- 13-038
- 13-039
- 13-040
- 13-041
- 13-042
- 13-043
- 13-044
- 13-045
- 13-046
- 13-047
- 13-048
- 13-049
- 13-050
- 13-051
- 13-052
- 13-053
- 13-054
- 13-055



Construction bâtiment 3222 m² SDP

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement du plateau crèche 894,30 m² SUC x 2508,90 € HT/m² SUC arrondi à 2243 710,00 € HT , soit 2 692 452,00 TTC

Simulation des appel de Fonds

Montant HT prévisionnel du contrat (état signature de la réservation : février 2026) : 2 243 710,00 €

	Répartition avancement	Etapas HT d'avancement	% avancement	Etapas HT d'avancement cumulé	Date échéance appel de fonds	Appel de fonds HT hors révision	Appel de fonds cumulé HT hors révision
A la signature de la réservation	2,50%	56 092,75 €	2,50%	56 092,75 €	Fevrier 2026	56 092,75 €	56 092,75 €
A la signature de l'acte authentique de VEFA	2,50%	56 092,75 €	5,00%	112 185,50 €	Novembre-2026	56 092,75 €	112 185,50 €
A l'achèvement des fondations :	15,00%	336 556,50 €	20,00%	448 742,00 €	Juin-2026	336 556,50 €	448 742,00 €
A l'achèvement de la dalle haute du RDC :	15,00%	336 556,50 €	35,00%	785 298,50 €	Juillet 2026	336 556,50 €	785 298,50 €
A l'achèvement de la dalle haute du R+1	15,00%	336 556,50 €	50,00%	1 121 855,00 €	Septembre- 2026	336 556,50 €	1 121 855,00 €
A l'achèvement de la toiture (mise hors d'eau/mise hors d'air) pour la mise à disposition du plateau brut "crèche" (hors achèvement des deux cours, de la	35,00%	785 298,50 €	85,00%	1 907 153,50 €	Décembre 2026	785 298,50 €	1 907 153,50 €
A la réception (batiment, branchements, deux cours et coursives)	5,00%	112 185,50 €	5,00%	2 019 339,00 €	juin 2027	112 185,50 €	2 019 339,00 €
A la levée des réserves	5,00%	112 185,50 €	10,00%	2 131 524,50 €	Septembre 2027	112 185,50 €	2 131 524,50 €
A l'obtention de la conformité	5,00%	112 185,50 €	15,00%	2 243 710,00 €	Décembre 2027	112 185,50 €	2 243 710,00 €
	100,00%	2 243 710,00 €		2 243 710,00 €		2 243 710,00 €	2 243 710,00 €

Révision : non appliquée 0,00 €

TOTAL HT 2 243 710,00 €
TVA (taux de : 20,00 %) 448 742,00 €
TOTAL TTC 2 692 452,00 €

NOTE DE PRESENTATION DU BATIMENT CRECHE – TERTIAIRE

PLATEAU BRUT CRECHE VILLE DE BESANCON – V3 DU 08-12-2025

AVANCEMENT DES ETUDES :

- Permis d'aménager 1 délivré le : 16 juin 2025 (affiché / purgé)
- PC délivré le : 18 août 2025 (affiché / purge en cours)
- PRO/DCE validé le 30 septembre 2025 :
 - Surface totale : **3 122 m² SDP / 2 977 m² SUC** :
 - Surface plateau crèche : 975 m² SDP / 894 m² SUC – Ratio SUC/SDP : 92 %
 - Surface plateaux tertiaires : 2 147 m² SDP / **2 083 m² (1041,5 m² + 1041.5 m²)** – Ratio SUC/SDP : **97 % (au lieu de 95 % au stade Esquisse)**
 - Coût d'objectif 4 974 600 € HT **ramené à 4 851 600 € HT maximum**, soit en moyenne **1 554 € HT/m² SDP**

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

- **Bâtiment passif** (niveau PASSIVHAUS)
- Chauffage / refroidissement **8 puits géothermiques grande profondeur (140 m /u) + PAC réversible eau/eau électrique** :
 - Plateau crèche : **plancher chauffant/ refroidissement par circuit d'eau**
 - Plateaux tertiaires : **chauffage/refroidissement aéraulique**
- Ventilation **double flux**
- Fondations : **mixte micro pieux/semelles filantes avec vide sanitaire partiel BA**
- Structure bois + isolation thermique : **bottes de paille (ép. 47 cm)**
- **Bardage bois**
- Menuiserie extérieure : **triple vitrage, finition bois**
- **BSO en façade Sud** + stores intérieurs en façade Nord
- Toiture : **étanchéité bicouche élastomère recouvrant un complexe thermique de 25cm / PV (71 u / 136 m²) + végétalisation**

CERTIFICATION / LABELISATION :

- Plateau crèche : Label E+C- Niveau E3 / C1, respect du cahier des charges preneur joint (***Viotte crèche bureaux CDC preneurs 251124***)
- Plateau tertiaire : **Label BEPOS Effinergie RE 2020**
- AMO certification : PRESTATERRRE (suivi GIE NOVEA)

LIMITE DE PRESTATIONS / LIVRAISON :

- Carnet de plans et de coupes des locaux vendus joint (***Plan plateau Ville crèche cédé RDC v1***)
- Classement **ERP 5^{ème} catégorie** sur l'ensemble du bâtiment
- Plateau crèche : **plateau brut** :
 - Mur périphérique pré-peint avec isolation et menuiserie extérieure (triple vitrage, finition bois) / accès façade Nord Est spécifique au plateau crèche (entrée charretière finition béton désactivé).
 - Dalle brute
 - Pas de cloisonnement sauf locaux techniques et partie commune (escalier / sanitaires communs par niveau)
 - Pas de faux-plafonds

- Ventilation en attente (1 point d'arrivée par niveau)
- Plancher chauffant réversible + refroidissement (PAC réversible eau/eau glycolée sur 8 sondes géothermique profondes de 145 ml chacune) :
 - . CHAUD : 32kW + appoint/secours élec. 24kW, COP = 4,50
 - . FROID : 66KW, EER = 7,80
 - . régulation auto-adaptative (lancer VT=0,5K)
 - . Isolation du circuit : Hors volume chauffé : classe 5 /En volume chauffé : classe 4
- Electricité / télécommunication en attente (1 point d'arrivée par niveau)
- Locaux techniques livrés finis (sol béton brut)
- Pas de sanitaires
- Réservations EU/AEP dans dalle (1 point d'arrivée par niveau)
- Sous compteur AEP/élec/chauffage
- Deux cours paysagères Est (442 m²) et Ouest (187 m²), une coursive extérieure Sud (209 m²) semi-abrité par un auvent bois et un préau sur cours Ouest, aménagements livrés finis :
 - . revêtement de sol selon plan masse joint (**Viotte_DCE_250912-A1**) : béton désactivé, stabilisé, copeaux de bois, bande stérile, voliges bois et acier, traverses bois et ganivelles,
 - . mobiliers et jeux d'enfant fournis par la Ville et posés par Territoire 25 selon plan masse joint (Viotte_DCE_250912-A1) : tables de pique-nique, bancs en bois, deux robinets de puisage (1 robinet par cours), tipi, rondins de bois, tripode, jeux récupérés, poutres/poteaux d'équilibre, parcours sensoriels,
 - . plantations selon plan joint (**Viotte_DCE_250717-A1**) :
 - * arbres (Fraxinus excelsior),
 - * plantes grimpantes sur mur périphérique (Jasminum nudiflorum, Jasminum polyanthum, Actinidia kolomikta),
 - * couvre sol le long des plantes grimpantes (Glechoma hederacea, Aegopodium podagraria 'Variegata')
 - * massif de vivaces (Aegopodium podagraria 'Variegata', Geranium macrorrhizum 'Album', Stachys bizantina, Salvia pratensis, Achemilla ptarmica)
 - * engazonnement.
- Mur architectural avec traitement architectura (selon accords ABF) en périphérie des deux cours et le long de la coursives Sud selon plan joint (**DET A - Clôture béton sablé gravat réemploi - Elévations texturées**) :
 - . mur en béton sablé avec insertion de gravats de réemploi (hauteur de 1.50 m coté espace public, hauteur de 2.50 m coté parking agents SNCF en limite Sud),
 - . clôture et garde-corps (H : 1.35 m) montés sur le mur le long de la coursive Sud (H :1.32 m) avec mailles nylon 5 cm x 5 cm, poteaux acier thermolaqué espacés de 1.50 m,
 - . clôture et garde-corps (H : 0.75 m) montés sur le mur en limite Nord des deux cours (H :1.32 m) avec mailles nylon 5 cm x 5 cm, poteaux acier thermolaqué espacés de 0.75 m, avec deux portails d'accès extérieurs acier thermolaqués double battants (L : 2.09, H : 1.50 m).
- BSO façade Sud (ensemble des fenêtres sauf portes)
- Places de stationnement VL : non
- Finition sol (avec préchappe) et murs / cloisonnement / éclairage / faux plafonds / desserte ventilation / sanitaires / desserte AEP/EU/électricité/télécom : **à charge du preneur Ville**
- Toutes les prestations décrites ci-dessus devront permettre la réalisation de l'aménagement de la crèche en conformité avec le plan joint (**Crèche Viotte-Plan de la Crèche - AVP - 15-04-2025**)+plans AT.05.5 et AT.08.1 du 12 novembre 2025

LOCAUX TECHNIQUES :

- Locaux communs à l'ensemble du bâtiment (crèche-tertiaires) en RDC : local poubelles (sous espace réservé grillagé pour la crèche), local général PAC, local général électrique CTA, local général fibre.
- Local ventilation double flux spécifique à la crèche au R+1 (servitude de passage pour accès via l'entrée tertiaire)

DIVERS :

- Pollution des sols : **terrain dépollué**
- Radon : **présence très faible ne nécessitant de purge (relevé effectué)**
- Purge archéologique : **purgé (diagnostic préventif non prescrit par SRA sur le terrain d'assiette /ancien terrain activité ferroviaire)**
- Gestion des eaux pluviales commune au bâtiment : **infiltration profonde contrôlée dans le système karstique** (-50 m) par un puisard sous le bâtiment avec débit de fuite limitée (2 litre seconde) + cuve de rétention 60 m3 sous la cour crèche Sud-Ouest
- Géothermie profonde : **8 puits 150 m sous le bâtiment.**
- **Place de stationnement vélo dédié au bâtiment sous abris (auvent) en façade Nord** : 20 emplacements dont 10 places équipées de bornes de recharge électrique
- **places privatives de stationnement dédiées au personnel de la crèche** : aucune
- **Accessibilité au bâtiment** : uniquement voie piéton-vélo publique depuis la rue de Nicolas Bruand + connexion piétonne/vélo à rampe publique et au pôle d'échange multimodal (parking et ascenseur gare), 2 places de livraison dédiées crèche place de livraison/déménagement plateau tertiaire sur la rue Nicolas Bruand, selon plan masse joint (**Plan**
Gestion OM : 1 local commun OM (crèche/tertiaire / partie crèche séparée et grillagée) en RDC + zone de présentation au débouché de la rue Nicolas Bruand selon plan joint (**Plan masse du quartier Viotte Nord**)).

PLANNING PREVISIONNEL :

- Signature de la promesse de VEFA VB : février 2026 (CM janvier 2026)
- Notification des marchés de travaux : février 2026
- Démarrage période de préparation : février 2026
- Démarrage travaux (délai travaux : environ 15 mois) : février 2026
- Signature acte VEFA plateau crèche : **novembre 2026** (CM juin 2026)
- Livraison clos couvert / mise hors d'eau hors d'air pour le plateau brut crèche : décembre 2026
- Fin travaux et livraison du bâtiment : juin 2027
- Mise en service crèche : novembre 2027

PLANS ET DESCRIPTIFS JOINTS :

- Cahier des charges preneur certification : **Viotte crèche bureaux_CDC preneurs 251124**
- Carnet de plans et de coupes du bien cédés : **Plans plateau Ville crèche cédé RDC v1**
- Plan des revêtement espaces extérieurs : **04_Plan de masse_Viotte_DCE_250912-A1-**
- Plan des plantations : **05_Plan de plantation_Viotte_DCE_250717-A1-**
- Plan du mur de clôture périphérique : **DET A - Cloture béton sablé gravat réemploi -**
Elévations texturées
- Plan des aménagements de la crèche : **Crèche Viotte-Plan de la Crèche - AVP - 15-04-2025+ plans AT.05.5 et AT.08.1 du 12 novembre 2025**

- Plan des places de livraison et de l'aire de présentation des poubelles : ***Plan masse du quartier Viotte Nord***

101763503

JL/JL/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE

A BESANÇON (Doubs), 4 b rue de Dole, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Julie LOULIER, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée «Benoît MOHN, Julie LOULIER, Charlotte METZDORF, Charlotte JOUSLIN, Notaires associés, Droit et Conseils», CRPCEN 25002, titulaire d'un Office Notarial à BESANÇON (Doubs), 4 b, rue de Dole et d'un Office Notarial à SAINT-VIT (Doubs) 7 rue de Besancon, identifié sous le numéro CRPCEN 25002 ,

Avec le concours de Me Jean-Charles BOCQUENET notaire associé à BESANCON, assistant l'ACQUEREUR

ONT ETABLI LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE :

La Société dénommée **TERRITOIRE 25**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 3 263 600,00 €, dont le siège est à BESANCON (25000), 6 rue Louis Garnier, identifiée au SIREN sous le numéro 539.426.114 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON.

Ci-après dénommée le "**RESERVANT**"

D'UNE PART

La **COMMUNE DE BESANCON**, collectivité territoriale, située dans le département du DOUBS dont l'adresse du siège est à BESANCON (25000), 2 rue Megevand, identifiée sous le numéro SIREN 212500565.

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

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée TERRITOIRE 25 est représentée par +++.
- La COMMUNE de BESANCON est représentée par +++

QUOTITES VENDUES

Le RESERVANT vend la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

Le RESERVATAIRE acquiert la pleine propriété.

EXPOSE

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

Projet de construction

La Ville de Besançon s'est engagée dans le réaménagement et la requalification du secteur situé à proximité immédiate de la Gare de Besançon Viotte.

Le premier volet a abouti à l'aménagement du PEM autour de la gare Viotte.

Le second volet, dont l'objectif est la requalification des friches ferroviaires jouxtant la gare Viotte, porte sur la création d'un nouveau quartier mixte à dominante tertiaire. Implanté sur les secteurs Nord et Sud autour de la gare, ce quartier bénéficie et s'appuie sur les nouvelles infrastructures du pôle d'échanges.

Par délibération en date du 17 septembre 2014, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 l'aménagement du Quartier Viotte dans le cadre d'une concession signée le 11 février 2015.

Concernant le secteur Nord, des nouvelles études d'aménagement et de programmation ont été réalisées.

Ces études ont permis de calibrer et de proposer un programme d'aménagement validé en 2023, comprenant notamment la construction d'un bâtiment mixte destiné à accueillir une crèche publique de 60 berceaux au rez-de-chaussée et des locaux d'activité tertiaire dans les deux étages supérieurs.

L'avenant 3 à la concession d'aménagement a défini les modalités de réalisation et de financement de ce bâtiment et un sous-bilan spécifique à cette opération a été créé.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER comportera à son achèvement un bâtiment mixte destiné à accueillir une crèche publique de 60 berceaux au rez-de-chaussée et des locaux d'activité tertiaire dans les deux étages supérieurs.

La consistance et les caractéristiques techniques de ce bâtiment dont dépendent les fractions vendues résultent :

- Des plans d'étages demeurés ci-annexés
- De la notice descriptive de l'ensemble immobilier, laquelle demeure annexée aux présentes.

Ces documents définissent limitativement la nature, la consistance et le degré d'achèvement des travaux de construction de l'ensemble immobilier.

Il est ici précisé qu'en cas de discordances entre la notice descriptive et les plans :

- Les plans prévaudront en ce qui concerne l'aménagement et la desserte des locaux,
- La notice prévaudra en ce qui concerne les éléments d'équipements.

Destination des lots – Vente hors secteur protégé

La destination des lots objet des présentes sera professionnelle. Par suite, le présent avant-contrat se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Autorisation d'urbanisme

Sur l'assiette foncière dont dépendent les Biens objet des présentes, il a été obtenu un permis de construire, par le Réservant en date du 19 août 2025 sous le n° PC 25056 25 B0024. Une copie de l'arrêté de permis de construire est demeuré ci-annexé.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extrajudiciaire, attestant l'affichage dudit permis en Mairie et sur le terrain, demeuré ci-annexé.

Le Réservant déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait administratif. Ainsi justifié par une attestation délivré par le Tribunal Administratif de Besançon.

Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le Réservant 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 Réservant, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

Assurance de responsabilité

Conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2^{ème} alinéa du Code des assurances, le Réservant 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 hypothécaire

Le Réservant 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

CARACTERISTIQUES

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

A BESANCON (DOUBS) 25000 Rue Nicolas Bruand,

Un plateau en l'état brut destiné à accueillir une crèche de 60 places, d'une surface utile de 849m², une quote-part des locaux communs en RDC (local production chaleur, local poubelles et local électrique CTA + local fibres), un local ventilation double flux au R+1, soit une surface utile corrigée (SUC) de 894,30 m², ainsi qu'une cour paysagère Est de 208 m², une cour paysagère Ouest de 426 m² et une coursive extérieure de 230 m².

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	571	RUE NICOLAS BRUAND	00 ha 14 a 10 ca
BH	573	RUE NICOLAS BRUAND	00 ha 06 a 93 ca

Total surface : 00 ha 21 a 03 ca

VOLUME numéro 1 dont la description est la suivante :
(En cours par le Cabinet JAMEY)

Sont demeurés ci-annexés :

- les plans établis par Monsieur JAMEY géomètre expert
- le carnet de plans
- Un extrait de plan cadastral
- un plan géoportail
- la notice de présentation intégrant les limites de prestations
- le cahier des prestations de labellisation à la charge du preneur (CC

GIE NOVEA)

Le **RESERVANT** s'engage sur un niveau de performances énergétiques PASSIVHAUSS de niveau E3/C1 sur la crèche publique au RDC conformément au cahier des charges énergétique de la Ville demeuré ci-annexé.

Le **RESERVANT** s'engage donc à déposer une demande de Label Energie Positive et Réduction Carbone (E+/C-), niveau E3/C1 sur la crèche publique au RDC.

Etant ici précisé que :

- la parcelle BH 571 est issue de la division de la parcelle BH 471
- la parcelle BH 573 est issue de la division de la parcelle BH 497

Un permis d'aménager a été obtenu par le réservant le 16 juin 2025 sous le n°25056 25 B001. Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire, attestant l'affichage dudit permis en Mairie et sur le terrain, demeuré ci-annexé.

Le Réservant déclare que le permis d'aménager n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait administratif, ainsi justifié par une attestation du tribunal Administratif de Besançon demeurée ci-annexée.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné fera l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Benoît MOHN notaire à BESANCON.

Plans et descriptif

La consistance et les caractéristiques techniques des locaux vendus résultent tant de la notice descriptive ci-annexée (réajustée si besoin le jour de la vente en fonction des aménagements, locaux et options retenus) et signée par les Parties que des plans issus de la demande de permis de construire également ci-annexés.

Consistance et caractéristiques techniques des Biens vendus

La consistance des Biens est figurée dans la notice descriptive pour le clos et le couvert et les aménagements intérieurs dus par le Réservant, laquelle demeurera jointe et annexée aux présentes après mention. (*visée ci-dessus*)

Postérieurement à la réitération des présentes et jusqu'à la livraison des Biens, le réservant devra obtenir l'accord du réservataire pour 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 et/ou remplacements qui résulteraient de toutes dispositions réglementaires et/ou législatives impératives.

Le réservant devra obtenir l'accord préalable du réservataire avant d'apporter des modifications:-

Hierarchie des documents

Ces plans et ces notices annulent et remplacent tous documents antérieurs ayant le même objet et en général toute référence d'ordre descriptif comme les locaux témoins ou les maquettes ou tous documents publicitaires ayant pu être réalisés qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

En cas de contradiction entre les plans de permis de construire et les plans de vente qui seront établis par le RESERVANT avant la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement réitérant les présentes, il est convenu qu'en ce qui concerne les cotes et les surfaces les plans de vente prévaudront.

En cas de contradiction entre la notice descriptive annexée aux présentes et les plans de vente, il est convenu :

- qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans prévaudront,
- qu'en cas de contradiction entre les surfaces des différents plans, celles des plans de vente à établir prévaudront,
- et qu'en ce qui concerne les caractéristiques, la qualité des prestations et les éléments d'équipement, la notice descriptive prévaudra.

En cas de contradiction entre les stipulations des présentes et celles de la notice descriptive, les stipulations des présentes prévaudront.

CARACTERISTIQUES DES PRESENTES

Caractéristiques

Il s'est formé entre les Parties un avant-contrat conformément à la législation applicable. Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément au deuxième alinéa de cet article.

Il en résulte notamment que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives :

- Le Réservant, sous réserve des conditions suspensives, consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au réservataire qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes.
- Le Réservant s'interdit, par suite, pendant toute la durée des présentes de conférer aucun droit personnel ou réel, ni charge sur les Biens dont il s'agit, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du réservataire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration aux Biens.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des Parties sera inefficace.

Délai

Les présentes sont consenties pour un délai expirant le dernier jour de la réalisation de la dernière en date des conditions suspensives ci-après énoncées.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les Parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à la date ci-dessus prévue.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

Exécution

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes (échancier de paiement ci-après), et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître MOHN, notaire à Besançon dans les 15 jours qui suivent la réalisation de la dernière des conditions suspensives sans pouvoir excéder le **31 novembre 2026.**

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des Parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

PRIX – CONDITIONS FINANCIERES

Prix

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de 2.508,90 € HT par m² de surface utile corrigée (SUC) **DEUX MILLIONS DEUX CENT QUARANTE TROIS MILLE SEPT CENT DIX EUROS (2.243.710,00 €) hors taxes** pour une surface utile corrigée de 894,30 m² (894,30 m² X 2.508,90 € HT = 2.243.709,27 € arrondi à 2.243.710,00 €), soit **DEUX MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE DEUX EUROS (2.692.452,00 €) toutes taxes comprises** (TVA à 20 %).

Toutefois, en cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de

cette variation. De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

Eléments non compris dans ce prix

Il est à noter que ce prix ne tient pas compte :

- des frais d'acte notarié à la charge du réservataire, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais occasionnés par le ou les prêts que pourrait solliciter le réservataire,
- des incidences dues aux variations éventuelles du taux de la taxe sur la valeur ajoutée et toutes autres modifications de la législation fiscale au jour de la conclusion de l'acte authentique de vente,
- des frais des travaux supplémentaires ou modifications de prestations qui seraient demandés par le réservataire,
- des frais de fonctionnement des Biens à compter de la date à laquelle le réservataire aura été mis à même de prendre possession des locaux,
- de la quote-part de frais de dépôts de pièces, d'établissement de l'état descriptif de division en volumes de géomètre, ces quotes-parts seront calculées au prorata de la surface des locaux vendus par rapport à la surface totale construite dans l'emprise de l'EDD en volumes et seront versées directement au réservant lors du versement de la provision sur frais d'acte de vente précédant la signature de l'acte authentique.
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existants ou à créer et non notifiés à la date de signature du présent contrat,
- des frais éventuels de géomètre à la livraison.
- des travaux personnels décidés par le réservataire

Frais

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du réservataire, devenu acquéreur.

Païement du prix

Le **prix toutes taxes comprises** ci-dessus sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après :

Désignation	% du prix TTC	% cumulé du prix TTC
Acompte à la signature du contrat de réservation	2,5	2,5
A la signature de l'acte de VEFA	2,5	5
A l'achèvement des fondations	15	20
A l'achèvement de la dalle haute RDC	15	35
A l'achèvement de la dalle haute du R+1	15	50

A la livraison du local principal en l'état brut (hors achèvement des deux cours, de la coursive Sud et des branchements généraux du bâtiment)	35	85
A la réception (bâtiment, branchements, deux cours et coursives)	5	90
A la levée des réserves	5	95
A l'obtention de la conformité	5	100%

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,
- pour l'échéance livraison : sur signature du procès-verbal de livraison et de remise des clés.

La fraction du prix de vente exigible à la signature de l'Acte de Vente sera déterminée en fonction de l'avancement des travaux à la signature dudit acte, conformément à l'échelonnement ci-dessus. Le solde du prix stipulé payable après la signature de l'Acte de Vente sera exigible par fractions, conformément au tableau d'échelonnement ci-dessus.

Modalités de paiement du prix

Le réservant devra notifier par lettre simple au réservataire la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme, dûment justifiée conformément à l'article ci-dessus.

Aux termes de ces notifications le réservant devra actualiser les dates prévisionnelles des événements dont dépend l'exigibilité des appels de fonds futurs.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les trente (30) jours de la notification correspondante. Toute échéance non payée à sa date produira de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, des intérêts de retard de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier. Ces intérêts de retard devront être versés avec l'échéance du principal correspondant.

Réserve de l'hypothèque légale de vendeur– action résolutoire

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, les biens et droits immobiliers objet des présentes demeureront affectés par privilège ; lequel sera expressément réservé par le **réservant devenu vendeur** indépendamment de l'action résolutoire.

Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, inscription sera prise à la diligence du **réservant**, et à son profit contre le réservataire devenu acquéreur, dans le délai de deux mois de la signature de

l'acte authentique de vente au service de la publicité foncière compétent conformément à l'article 2379 du Code Civil.

ACOMPTE

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le **réservant**, en cas de non signature de la vente en état futur d'achèvement par le seul fait du **réservataire**, dans le délai prévu aux présentes, 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 la somme de **cinquante-six mille quatre-vingt-douze euros et soixante-quinze centimes (56.092,75 €) correspondant à 2,5 % du montant total HT** du prix des Biens objet du présent contrat.

Le **RESERVATAIRE** s'engage à verser cette somme dans un délai d'un mois à compter des présentes, par la comptabilité du notaire soussigné, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil.

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 au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes par la faute du **RESERVATAIRE**, et conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au **RESERVANT** que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

Condition résolutoire pour non-VIREMENT

Le **RESERVANT** sera libéré si bon lui semble de son engagement de vente par le seul fait de la constatation du défaut de virement de ladite somme en sa comptabilité dans le délai sus indiqué.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent avant-contrat est soumis à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives à la date ci-après prévue.

Conditions suspensives ordinaires

Capacité

Que les Parties disposent, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

Urbanisme

Que les documents d'urbanisme et autres pièces ne révèlent aucun projet ou servitudes ou vices de nature à déprécier sensiblement la valeur des BIENS.

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance les BIENS ne sont grevés d'aucune servitude particulière à l'exception de celles éventuellement relatées aux présentes et d'aucun vice, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant relaté aux présentes.

Cette déclaration est faite sans aucune garantie.

Préemption

Qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne soit exercé sur les immeubles concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le réservant s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

A cet égard, le réservant confère tout pouvoir au notaire chargé de la constitution du dossier, afin de procéder aux formalités de purge du droit de préemption.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

Situation hypothécaire

Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques. Le Promettant déclare qu'à sa connaissance, les Biens sont libres de toute inscription hypothécaire.

Conditions suspensives particulières

Le présent avant-contrat est soumis à la réalisation des conditions suspensives particulières ci-après :

1/ Obtention par TERRITOIRE 25, au plus tard le 31 octobre 2026 d'un permis d'aménager, autorisant l'aménagement du quartier Viotte Nord, sur les parcelles BH 572, BH 574, BH 575, BH 585, BH586, BH 587, BH 588 et BH 589, portant sur la création d'au moins 4000 m² et autorisant la construction de la voie publique et de la rampe publique d'accès au bâtiment objet des

présentes.

2/ Obtention d'une autorisation de travaux exécutoire et purgée de tout recours permettant à la Ville d'aménager le plateau vendu en crèche au plus tard le ++++.

EVENEMENT SANITAIRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si une menace sanitaire ou une crise sanitaire grave impliquant toutes les deux des mesures coercitives sur les personnes, voire des mesures d'urgence, prises par l'Etat ou ses représentants locaux, venait à se produire durant la validité des présentes (notamment une épidémie), celles-ci seraient prorogées automatiquement autant que ces mesures seraient en place.

Il sera tenu compte de l'impact de ces mesures sur le délai d'obtention des documents nécessaires à la perfection de la vente et sur l'activité des services publics et des tiers fournisseurs (notamment les diagnostiqueurs, les déménageurs...), de sorte que le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux trente jours calendaires qui suivront la date de levée de ces mesures, sans que cette prorogation puisse excéder trois mois.

Si cette menace ou cette crise se révélait alors que les conditions suspensives n'étaient pas toutes levées, leur échéance de réalisation serait prolongée selon les mêmes modalités que celles sus-indiquées.

Telles sont les conventions des parties sous réserve de dispositions légales spécifiques différentes et d'ordre public.

REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Si l'une ou l'autre des conditions suspensives sus-énoncées n'était pas réalisée dans les délais prévus, les présentes conventions seraient considérées comme non avenues, et chacune des parties serait déliée de tous engagements et l'acompte restitué au réservataire sous réserve des indemnités ci-après prévues.

Sans que cette clause mette obstacle aux sanctions juridiques et financières prévues aux présentes, les parties conviennent, en cas de dépassement de l'un quelconque des délais prévus, de se réunir dans les 15 jours qui suivent et ce avant de mettre en œuvre les sanctions prévues aux termes des présentes, pour convenir, si possible, de nouveaux délais, et sans que cela puisse compromettre l'équilibre du projet immobilier.

Prorogation des conditions suspensives :

Néanmoins ce délai sera automatiquement prorogé dans une limite de TROIS (3) mois si des événements extérieurs (administratifs, techniques, etc.) venaient modifier le planning prévisionnel.

GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

Le **RESERVANT** s'oblige à fournir pour le jour de l'acte authentique de vente une garantie extrinsèque d'achèvement souscrite auprès d'un organisme habilité.

Il est à cet égard donné ici connaissance au **RESERVATAIRE** des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17 :

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

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

Article R 261-21 :

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

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

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

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

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

Article R 261-24 :

"La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."

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

Aux termes des dispositions de l'article L 261-10-1 du Code la construction et de l'habitation, la garantie financière d'achèvement peut être

mise en œuvre par le **RESERVATAIRE** en cas de défaillance financière du **RESERVANT**, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête. L'administrateur ad hoc, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du Code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L 241-2 du Code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger du **RESERVATAIRE** le paiement du solde du prix de vente, même si le **RESERVANT** fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie une somme représentant 10 % du prix Hors Taxes à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

REALISATION DE LA VENTE

Le notaire soussigné notifiera au réservataire avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

Cet acte sera reçu par Maître Benoît MOHN, **au plus tard le 30 novembre 2026** avec le concours de Maître Jean-Charles BOCQUENET, notaire à BESANCON, assistant l'ACQUEREUR.

PROCEDURE EN CAS DE DEFAILLANCE DE L'UNE DES PARTIES

Après que les conditions suspensives aient été remplies :

- a) 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.

- b) Au jour fixé, si la partie sommée ne se présente pas, le Notaire constatera sa carence.

Le seul fait de la constatation par acte authentique de cette carence aura les conséquences suivantes :

- c) Quelle que soit la partie défaillante, l'autre partie pourra se pourvoir immédiatement devant tout tribunal compétent pour faire confirmer judiciairement les présentes conventions.

Mais elle pourra aussi, si elle le préfère, renoncer à l'exécution de la vente, sous les modalités suivantes :

- Si c'est le réservataire qui est défaillant, le réservant, après avoir informé le réservataire 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 réservataire. 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.
- Si c'est le réservant qui est défaillant, le réservataire après avoir informé le réservant de sa renonciation par exploit d'huissier, pourra assigner ce dernier en paiement de tous dommages et intérêts. L'acompte versé par le réservataire devra lui être immédiatement restitué par tout détenteur sur simple production d'une copie de la notification de sa renonciation.

PROPRIETE – JOUISSANCE

Si la vente se réalise, le réservataire deviendra propriétaire du Terrain et des ouvrages alors existants, à compter du jour de la signature de l'Acte de Vente.

Le réservataire deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

Il en aura la jouissance dès la livraison, après l'achèvement des travaux, au jour de la mise à disposition par la prise de possession dans les conditions ci-après définies.

Le réservataire ne pourra exiger d'entrer en jouissance qu'après avoir signé le procès-verbal de livraison prévu ci-après et après avoir réglé au réservant toutes les sommes qui lui seront dues à cette époque au titre du présent contrat et des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs commandés par le réservataire et acceptés par le réservant.

MODALITES DE CONSTRUCTION DES BIENS

La vente aura lieu conformément à l'article 1601-3 du Code civil, et sous les charges et conditions suivantes.

Le réservant s'obligera :

- à achever la construction des Biens et à l'aménagement des éléments d'équipements communs à l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent,
- à livrer lesdits Biens.

Conditions de réalisation des travaux et modifications

Le réservant s'obligera à poursuivre la construction des Biens et à les achever dans le délai ci-dessous fixé.

Le réservant s'oblige à faire réaliser les Biens en conformité avec les stipulations du présent contrat, les règles de l'art, les normes techniques et notamment les DTU (documents techniques unifiés), ainsi qu'avec l'ensemble des lois et règlements, notamment les prescriptions de sécurité, la législation du travail, les préconisations du permis de construire et de ses éventuels permis de construire modificatifs, et d'une façon générale, celles de toutes autorités administratives concernées par le projet, et, plus généralement, les lois et règlements en vigueur et applicables à la construction des Biens compte tenu de la date et du contenu des demandes de permis de construire.

Il s'oblige en outre à faire réaliser les Biens dans les conditions permettant l'utilisation de ceux-ci par le réservataire conformément à la destination et dans les termes et conditions des présentes.

Le réservant ne pourra apporter aux Biens en cours de construction aucune modification remettant en cause l'économie générale du projet de construction sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du réservataire.

Le réservant pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction sous réserve de l'accord préalable du réservataire.

Superficie – Tolérances de construction

Il est convenu d'une tolérance de deux pour cent (2 %) de la Surface Utile.

Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où le réservataire, postérieurement à la signature de l'Acte de Vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra

s'adresser au réservant qui appréciera avec le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non-contestation de conformité.

Le réservant soumettra au réservataire le prix de ces travaux, ses modalités de paiement et le cas échéant la prolongation du délai d'exécution.

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le réservant d'un ordre écrit du réservataire acceptant l'ensemble des conditions fixées dans le devis et notamment leur nature précise, leurs échéances, leurs prix et leurs modalités de paiement.

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

Enfin, l'acceptation de devis par le réservataire n'emportera pas pour ce dernier le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement du réservant et sur rendez-vous.

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

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du Travail, le réservant déclare que l'Ensemble Immobilier sera édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, tel que visé par l'article L.4532-16 du Code du Travail. Un exemplaire de ce dossier sera remis au réservataire.

Qualités et pouvoirs conférés au réservant

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

Conservation par le Réservant de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le réservant conservera malgré la vente la qualité de Maître d'Ouvrage vis à vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens et hommes de l'art et vis à vis de toutes administrations ou services concernés et d'une manière générale, vis à vis des tiers.

En conséquence, le réservant aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le réservant s'interdira toutefois de se prévaloir de cette situation et de

cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit du réservataire.

Le réservataire ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du réservant et se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à l'édification des Biens et à leur mise en état d'utilisation

Le réservant disposera du pouvoir de passer les conventions nécessaires à la construction de l'Ensemble Immobilier et de sa mise en état d'habitabilité.

- a) La signature par le réservataire de son acte de vente emportera automatiquement constitution du réservant 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.

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 réservant 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 de création de servitudes, 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, sous réserve d'obtenir l'accord préalable du RESERVATAIRE.

- c) Le réservant par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour obtenir une attestation de non-contestation de la conformité certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire.

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 réservant dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le . En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

e) Le réservant devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du Code civil.

f) Toutefois, il est 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 soult d'échange, en exécution des conventions passées par le réservant.

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

Autorisation de modifier les lots de volumes autres que ceux présentement vendus

Le réservataire autorise dès à présent le réservant à modifier les lots de volumes dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires.

Réserve du droit à l'image

Les Parties conviennent expressément que le réservant se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers etc.) les photographies de l'Ensemble Immobilier, achevé ou en cours de construction, sur lesquelles peuvent apparaître le bien, objet des présentes.

Cette autorisation est donnée par le réservataire pour la durée de la commercialisation du programme et au terme de la commercialisation, sans limitation de durée pour la confection de dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la société venderesse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle.

ACHEVEMENT ET LIVRAISON DES BIENS

Définition de l'achèvement

Les Parties déclarent qu'elles entendent s'en rapporter pour la notion d'achèvement aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la construction

et de l'habitation, savoir :

Article R.261-1 :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, 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. »

Cette obligation d'achever comportera pour le réservant celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de conformité prévu par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Délai d'exécution et de livraison des locaux

Le réservant fera exécuter les travaux de telle sorte que les locaux faisant l'objet des présentes soient achevés **au plus tard le :**

- **31 décembre 2026** pour le local principal à savoir le plateau en l'état brut (selon notice descriptive annexée), au stade de la mise hors d'air du bâtiment,
- **31 décembre 2027** pour la quote-part des locaux communs en RDC les deux cours extérieures, la coursive Sud, le local ventilation.

Le délai d'exécution des travaux pourra être suspendu du fait de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai de livraison, savoir ;

- Tout cas de force majeure, la force majeure pouvant résulter notamment d'inondation, incendie, cataclysmes, cyclone, catastrophes naturelles, le tout ayant une cause ou une origine extérieure au chantier, d'une telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis ;
- Les troubles résultant d'actes d'hostilité, faits de guerre civile, actes de terroristes ou de sabotages, émeutes, mouvements populaires, cataclysmes, chutes d'aéronefs, incendies, inondations, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis, le tout ayant une cause ou une origine extérieure au chantier ;
- Le retard pour instruction de tout nouveau permis de construire, permis de construire modificatif, ou permis de démolir nécessités pour cas de force majeure ;
- Les journées d'intempéries ci-après définies au cours desquelles le travail

aura été arrêté qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le maître d'œuvre d'exécution du Promettant ou le coordonnateur SPS, assortie des justificatifs écrits provenant de la station météorologique la plus proche des Biens vendus :

CAUSES	LOTS	CRITERES
Gel	Terrassements Gros œuvre/dallage/Bardage Etanchéité/VRD/Charpente	$\leq - 1^{\circ}\text{C}$ $\leq - 1^{\circ}\text{C}$ $\leq - 1^{\circ}\text{C}$
Barrière de dégel	TCE	
Précipitations (hauteur précipitations)	Terrassement/VRD Gros œuvre/clos/couvert	$\geq 5 \text{ mm}$ $\geq 10 \text{ mm}$
Rafales de vent (vitesse de pointe)	Gros œuvre (grue, charpente, clos/couvert)	$\geq 50 \text{ km/h}$
Neige (hauteur d'enneigement) à l'exclusion de toutes les travaux réalisés à l'intérieur du bâtiment	Terrassements/VRD Gros œuvre Charpente Etanchéité Bardage/menuiserie	Tapis couvrant le sol ou couche $\geq 1 \text{ cm}$
Canicule	Terrassements Gros œuvre/dallage/Bardage Etanchéité/VRD/Charpente	$\geq 30^{\circ}\text{C}$ à partir de 11h. Vigilance orange + de 30°C sous abri de 10h à 16h, dans ce cas une demi-journée sera décompté.

Ainsi que les jours d'intempéries lorsque le travail sera constaté comme étant impossible par le coordonnateur SPS.

Lesdites journées d'intempéries ne seront prises en compte que jusqu'au stade hors d'eau / hors d'air.

- La grève générale de plus de cinq (5) jours calendaires particulière au secteur du bâtiment ou aux services de transport qui perturberait notablement le déroulement du chantier ;
- Retards provenant de vices du sous-sol qui ne seraient pas révélées par des rapports techniques connus à ce jour (telle que présence d'engins, d'ouvrages enterrés, de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution des sols, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales, des injections ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants, vestiges archéologiques...) 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 ;
- Les accidents de chantier ayant entraîné la paralysie du chantier, dont la cause n'est pas imputable au Promettant ni à l'une des entreprises travaillant sur le chantier ;
- La mise en redressement ou liquidation judiciaire d'une entreprise participant à la construction du parking ou de l'immeuble,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter

tout ou partie des travaux ;

- Evolution de la réglementation nécessitant une évolution du programme de construction ;
- Menace sanitaire ou crise sanitaire grave impliquant des mesures coercitives sur les personnes, voire des mesures d'urgence prises par l'Etat ou ses représentants locaux (notamment une épidémie).
- Les ruptures anormales de tous produits, qui ne seraient techniquement et financièrement pas remplaçables, ayant un impact sur l'approvisionnement et engendrant un retard de livraison, imputable à un fournisseur ou un défaut de livraison dû à une rupture de stock ;
- Toute rupture de plus de 10 jours ouvrés de l'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux non remplaçables.

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

Pour l'appréciation d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, ci-dessus évoqués, les Parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant les justificatifs convenus ci-dessus.

Constatation de l'achèvement - Livraison- Levée des réserves

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée et définie conventionnellement sera constatée ainsi qu'il suit :

- a) Le réservant invitera le réservataire/ acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, au moins TRENTÉ (30) Jours à l'avance, à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixés entre eux dans ce même délai de TRENTÉ (30) Jours, étant précisé que le respect de ce délai est essentiel pour le réservataire et que le réservataire ne répondra pas à la convocation adressée par le réservant en cas de non-respect dudit délai.

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

- 1) Le réservataire / acquéreur accepte la livraison sans formuler aucune réserve, il procède au règlement des sommes dues tel que prévu à l'article « Paiement du prix », les clés lui sont alors remises, et il prend possession des lieux.
- 2) Le réservataire / acquéreur accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu à l'article « Paiement du prix », les clés lui sont remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés au 1° et 2° ci-dessus, la livraison des locaux sera constatée par un procès-verbal contradictoire. Le réservataire aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le réservant.

- 3) Le réservataire refuse la livraison, considérant que les locaux, objets des présentes, ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis à l'article « Définition de l'achèvement ». Il refuse les clés, ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre les parties, dans les DIX (10) Jours suivant ce procès-verbal, sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les Parties conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les Biens sont 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. Étant 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 les parties ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par le Président du Tribunal judiciaire compétent, 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 par sa désignation par voie de référé seront à la charge du réservataire s'il est constaté que les Biens sont achevés ou à la charge du réservant s'il est constaté que les Biens ne sont pas achevés.

- b) Au cas où le réservataire ne répondrait pas à la convocation adressée par le réservant, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il ne répondait pas à cette seconde convocation, il serait réputé avoir pris possession des lieux et accepté la livraison. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le réservant seul, et signifié au réservataire auquel il serait alors opposable. Le paiement du solde du prix de vente serait alors immédiatement exigible.
- c) Pour le cas où le réservataire refuserait de prendre livraison du fait des réserves contredites par le réservant, la procédure de recours à un homme de l'art prévue pour l'hypothèse 3° ci-dessus s'appliquera intégralement.

Les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans un délai maximum de TROIS (3) mois à compter de la formulation des réserves (hypothèse 2°) ou dans les TROIS (3) mois de la remise de son rapport par l'homme de l'art (hypothèse 3°), et feront l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves. En cas de désaccord entre les parties quant à la levée d'une réserve, il en sera référé à l'appréciation souveraine de l'homme de l'art, désigné dans les conditions définies au 3) du présent article.

Le réservant prend l'engagement d'indiquer dans le procès-verbal de livraison établi avec le réservataire la date de réception des travaux faite avec les entrepreneurs, qui peut être concomitante avec la livraison.

Dispositions relatives à la livraison – Vérification de la conformité aux obligations contractuelles

Les Biens devront être livrés au réservataire par le réservant dans un état conforme aux plans, à la notice descriptive et aux autorisations d'urbanisme susvisés et répondant à la définition de l'achèvement stipulée à l'article ci-dessus.

Toute contestation relative à la conformité apparente des Biens livrés avec les engagements pris par le réservant devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'UN (1) mois à compter de la date de livraison des Biens au réservataire.

Le réservataire pourra au cours du délai prévu au présent article notifier au réservant par lettre recommandée les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du réservataire tout recours et action contre le réservant dans les conditions ci-après. En revanche, une fois ce délai expiré, le réservataire ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité apparente.

Si un défaut de conformité apparent a été constaté, le réservataire ne pourra agir en justice contre le réservant que dans l'année qui suit la date à laquelle ce dernier peut être déchargé des vices apparents ainsi qu'en dispose l'article 1648-2ème alinéa du Code civil.

Cette disposition n'affecte en rien les autres recours du réservataire au titre des autres garanties.

Attestation de non-contestation de la conformité

Le réservant devra produire au réservataire 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.

A l'expiration du délai légal de TROIS (3) ou CINQ (5) mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, il sera produit par le réservant au réservataire l'attestation de l'autorité compétente prévue à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme indiquant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

En cas de refus ou de silence gardé par l'autorité compétente, le réservant sollicitera cette même attestation auprès du préfet et la transmettra au réservataire.

En cas de contestation par l'autorité compétente en vertu de l'article R.462-9 du Code de l'urbanisme, le réservant effectuera les travaux de mise en conformité et en justifiera au réservataire dans un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours à compter de la notification de la mise en demeure par l'autorité compétente de réaliser les travaux de mise en conformité.

A défaut pour le réservant d'avoir effectué les travaux permettant de remédier aux défauts de conformité dans le délai ci-dessus et après une mise en demeure adressée au réservant par le Bénéficiaire demeurée infructueuse, la fraction du prix restant à payer sera retenue par le réservataire, lequel pourra en outre faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix aux frais du réservant.

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 HUIT (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 HUIT (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.

Sous réserve de ce qui a été convenu entre les parties concernant la prise de possession anticipée du bien par le réservataire, ce dernier s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les **BIENS** ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de cette attestation.

Parachèvement

Le réservant 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.

GARANTIE DES VICES

Garantie des vices apparents et non-conformité apparents

Le réservant sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents, dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil et 1646-1 du Code civil, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

Article 1642-1 :

« Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'Acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »

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

Si un vice ou un défaut de conformité apparent venait à être dénoncé, le Bénéficiaire ne pourra agir en justice contre le Promettant que dans le délai fixé à l'article 1648 (2^{ème} alinéa), du Code civil, ainsi rédigé :

Article 1648 alinéa 2 :

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

Garantie de parfait achèvement

La garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil prévoit que les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'UN (1) an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

La réparation des désordres révélés postérieurement à la réception pourra être demandée aux entrepreneurs par le réservant, pour ceux qui lui auront été signalés par le réservataire dans le délai de ONZE (11) mois et QUINZE (15) Jours à compter de la réception.

Le réservant s'engage à transmettre aux entreprises concernées toutes demandes qui lui auront été faites par le Bénéficiaire afin que les réserves soient levées dans un délai de TRENTE (30) Jours à compter de leur dénonciation.

Le réservataire donne tous pouvoirs au réservant à l'effet d'intervenir auprès des entrepreneurs et à l'effet d'effectuer, en cas de défaillance de ces derniers, toutes déclarations de sinistre auprès de l'assureur ayant délivré la police Dommages-Ouvrage.

Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement

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

En conséquence, il sera responsable, pendant DIX (10) ans à compter de la réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou, qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement autres que ceux formant indissociablement corps avec les ouvrages mentionnés à l'article 1792-2 sera limitée à DEUX (2) ans, conformément à l'article 1792-3 du Code civil.

Ces garanties bénéficieront aux propriétaires successifs de l'Ensemble Immobilier.

Le point de départ de ces garanties sera constitué par la réception des Biens.

L'article 1792-4-1 du Code civil est ci-après littéralement reproduit :
« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substituera, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle que constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant du Code civil (Livre 3^{ème}, Titre VI, Chapitre IV, Section III Paragraphe II) autres que ceux ci-dessus visés.

Tableau des délais

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	DELA I	POINT DEPART DU DELAI	DE TEXTE
----------	--------	-----------------------------	-------------

GARANTIE	DELAI	POINT DEPART DU DELAI	DE TEXTE
VICES ET DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession).	1 MOIS pour notifier les éventuels vices ou défauts de conformité au Promettant, 1 AN pour l'éventuelle action judiciaire subséquente	La prise de possession A compter du plus tardif des deux événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 du C.C. 1648 al. 2 C.C.
PARFAIT ACHEVEMENT	1 AN	Réception	1792-6 al. 2 du C.C
BON FONCTIONNEMENT - Eléments d'équipement dissociables	2 ANS	Réception	1792-3 du C.C.
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - ou bien affectant la solidité des éléments indissociables	10 ANS	Réception	1646-1 1792 1792-2 du C.C.

Dans ce tableau, il est précisé que :
C.C. désigne le Code civil
a. signifie alinéa

CONDITIONS DIVERSES DU CONTRAT DE VENTE

La vente sera en outre conclue sous les conditions habituelles en pareille matière et en particulier par les conditions suivantes :

1 - La contenance du Terrain ne sera pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, excéderait-elle un/vingtième, ferait le profit ou la perte du Bénéficiaire.

2 - Les locaux seront transférés libres de tous droits réels.

3 - Préalablement à la livraison, le réservataire devra avoir réglé les avances sur consommation qui pourraient être demandées par la compagnie concessionnaire.

Le réservataire fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement, et tous contrats nécessaires à la desserte des Biens vendus à

compter de la livraison.

4 - Le réservataire respectera les statuts de l'association syndicale libre – s'il en existe – dont il sera membre de plein droit par le fait de l'acquisition définitive.

5 - Les locaux demeureront aux risques du réservant jusqu'à ce qu'ils soient mis à la disposition du réservataire. Après livraison, ils seront aux risques du réservataire.

En conséquence en cas d'incendie total ou partiel de l'Ensemble Immobilier avant sa mise à disposition au réservataire, le réservant, tenu de l'achèvement des Biens, encaissera l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'il aura souscrite en son nom, nonobstant le fait que le réservataire soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification ; à charge pour le réservant d'affecter l'indemnité d'assurance allouée à la reconstruction des Biens.

6 - Sous réserve de ce qui a été convenu entre les parties concernant la prise de possession anticipée par le réservataire, ce dernier aura la jouissance des locaux qui lui sont vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à condition d'être à jour dans le paiement des échéances prévues à l'échéancier défini à l'article ci-dessus,

7 - Le réservataire acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, tous les impôts, contributions et autres charges afférents aux Biens.

8 - Président d'AFUL ou d'ASL

Le **RESERVANT** maître de l'ouvrage conservera la qualité de Président d'AFUL ou d'ASL jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les propriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un président en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats réalisée par le **RESERVANT**.

10 - 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, 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.

A ce sujet, le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme, et des servitudes ci-après relatées.

Etant ici précisé qu'il conviendra de constituer une servitude permettant l'accès au local ventilation situé au R+1 selon le carnet de plans demeuré ci-annexé.

Il est extrait du titre de propriété du constituant (vente SNCF RESEAU / TERRITOIRE 25 du 27/12/2017), ayant pour objet les parcelles **BH 471**, BH 475 et BH 476, ce qui suit ci-après littéralement relaté :

Etant ici précisé que la parcelle **BH 571** objet des présentes est issue de la division de la parcelle BH 471.

« CONSTITUTION DE SERVITUDES »

Préalablement aux constitutions de servitudes ci-après, il est ci-après littéralement rapporté les dispositions de l'article L 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques.

« Art. L 2122-4 du CG3P »

Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent. »

*Le **VENDEUR** déclare que le bien sis à BESANCON (Doubs) cadastré section BH numéro 468, lieudit « 2 rue Nicolas Bruand » pour une contenance de sept hectares seize ares huit centiares (07ha16a08ca) correspond actuellement au domaine public ferroviaire dont il est également propriétaire ainsi qu'il résulte de la réquisition pour publication figurant dans l'EXPOSE ci-dessus.*

DÉSIGNATIONS DES BIENS

I - Servitude de passage piétons et véhicules grevant la parcelle BH 468 (pour le projet urbain Sud) (S3)

Pour permettre à TERRITOIRE 25 propriétaires des biens cadastrés section BH numéros 188-469-470-475 et 476 ainsi qu'à tous ses ayants droits et ayants cause ou préposés d'accéder à l'Avenue Maréchal Foch compte tenu du projet Urbain Sud à réaliser,

Il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude de passage savoir :

FONDS SERVANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	468	2 rue Nicolas Bruand	07 ha 16 a 08 ca

Propriétaire : SNCF RESEAU ainsi qu'il est dit ci-dessus

FONDS DOMINANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

BH	470	2 rue Nicolas Bruand	00 ha 39 a 95 ca
BH	188	9001 rue de la viotte	00 ha 00 a 20 ca
BH	469	2 rue Nicolas Bruand	01ha50a79ca
BH	475	2 rue Nicolas Bruand	00ha00a31ca
BH	476	2 rue Nicolas Bruand	00ha06a82ca

Propriétaire : TERRITOIRE 25

En ce qui concerne BH numéros 188 et 470

Suivant acte reçu ce jour dès avant les présentes par Maître PHILIPPE, Notaire soussigné et Maître Pierre BAZAILLE, Notaire sus nommé contenant vente par SNCF au profit de TERRITOIRE 25 qui sera publié dès avant les présentes au service de la publicité foncière de BESANCON 1.

En ce qui concerne BH numéro 469

Suivant acte reçu ce jour dès avant les présentes par Maître PHILIPPE, Notaire soussigné et Maître Pierre BAZAILLE, Notaire sus nommé contenant vente par SNCF Mobilités au profit de TERRITOIRE 25 qui sera publié dès avant les présentes au service de la publicité foncière de BESANCON 1.

En ce qui concerne BH numéros 475 et 476

Aux termes des présentes

Cette servitude de passage à pied et avec tous véhicules profitera au fonds dominant et s'exercera librement à toute heure du jour et de la nuit, étant précisé en tant que de besoin que cette servitude de passage n'emporte aucun droit de stationnement.

L'assiette de cette servitude est matérialisée approximativement en hachuré vert foncé (S3) sur le plan des servitudes à l'échelle 1/500° dressé par l'Eurl Frédéric JAMEY en date du 6 décembre 2017 ci annexé après avoir été signé par les parties.

L'exercice de cette servitude ne devra pas apporter de nuisances au fonds servant par dégradation ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage et ne devra pas nuire à la jouissance paisible de sa propriété.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps pour tous véhicules. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Tous les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant par le fonds dominant pour ses accès devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant.

Conformément à l'article L. 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, Le VENDEUR déclare à ce sujet que l'exercice de cette servitude est compatible avec l'affectation domaniale actuelle du bien.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé qu'une servitude constituée sur le domaine public peut s'éteindre à tout moment si l'affectation du bien (y

compris en cas de changement d'affectation) et la servitude deviennent incompatibles.

Les parties reconnaissent qu'en cas de remise en cause de la servitude, du fait de l'affectation domaniale, elles devront s'accorder à l'amiable sur le montant de l'indemnisation allouée fixée d'ores et déjà à l'euro symbolique avec dispense de versement par le propriétaire du fonds servant.

La servitude est constituée sans indemnité mais pour la perception de tout salaire elle est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR.)

II - Servitude non-aedificandi grevant la parcelle BH 474 (S5)

Dans le cadre du projet d'aménagement de la zone nord de l'ensemble immobilier dans le cadre du projet urbain dont il est parlé ci-dessus, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude non aedificandi, savoir :

FONDS SERVANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	474	2 rue Nicolas Bruand	00 ha 03 a 72 ca

propriétaire : TERRITOIRE 25

Suivant acte reçu ce jour dès avant les présentes par Maître PHILIPPE, Notaire soussigné et Maître Pierre BAZAILLE, Notaire sus nommé contenant vente par SNCF Mobilités au profit de TERRITOIRE 25 qui sera publié dès avant les présentes au service de la publicité foncière de BESANCON 1.

FONDS DOMINANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	468	2 rue Nicolas Bruand	07 ha 16 a 08 ca

Propriétaire : SNCF RESEAU ainsi qu'il est dit ci-dessus

La servitude non aedificandi est conventionnellement définie entre les parties aux présentes comme une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions en élévation, quelles qu'en soient la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non.

Cette interdiction ne fera pas obstacle à la réalisation de la clôture défensive dont il est parlé ci-après ni à la confection d'un parking automobile.

L'assiette de cette servitude figure sous couleur jaune sur le plan de servitudes en date du 6 décembre 2017 sus visé qui demeurera ci-annexé.

Cette servitude est consentie sans versement d'indemnité mais pour la perception de tout salaire elle sera évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

III - Servitude d'implantation, de maintien, d'entretien et de reconstruction d'une clôture défensive grevant BH 473 et 474 (S5) ainsi que BH 469, 475 et 476

Compte tenu de la proximité de la voie ferrée, il est créé une servitude d'implantation, de maintien, d'entretien et de reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de dégradation accidentelle ou du fait de l'homme, d'une clôture défensive en limite des emprises riveraines constituant le domaine public ferroviaire, à la charge exclusive du terrain vendu.

FONDS SERVANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	473	2 rue Nicolas Bruand	00 ha 35 a 19 ca
BH	474	2 rue Nicolas Bruand	00 ha 03 a 72 ca
BH	469	2 rue Nicolas Bruand	00 ha 50a 79ca
BH	475	2 rue Nicolas Bruand	00 ha 00a 31ca
BH	476	2 rue Nicolas Bruand	00ha 06a 82ca

propriétaire : TERRITOIRE 25

En ce qui concerne BH numéros 473-474 et 469

Suivant acte reçu ce jour dès avant les présentes par Maître PHILIPPE, Notaire soussigné et Maître Pierre BAZAILLE, Notaire sus nommé contenant vente par SNCF Mobilités au profit de TERRITOIRE 25 qui sera publié dès avant les présentes au service de la publicité foncière de BESANCON 1.

En ce qui concerne BH numéros 475 et 476

Aux termes des présentes

FONDS DOMINANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	468	2 rue Nicolas Bruand	07 ha 16 a 08 ca

Propriétaire : SNCF RESEAU ainsi qu'il est dit ci-dessus

Telle que l'emprise de la servitude est matérialisée entre les points A, B C et D pour les parcelles BH 473 et 474 et entre les points E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O et P pour les parcelles BH 469-475-476 sur le plan de vente et de reconstitutions en date du 6 décembre 2017 sus visé.

Préalablement à tout commencement de travaux, le propriétaire du fonds servant devra consulter les services de la SNCF pour validation du type de clôture, de la méthodologie et du planning des travaux projetés à l'adresse suivante : SNCF RESEAU BOURGOGNE FRANCHE COMTE- Pôle Clients et Services-22 rue de l'arquebuse-21000 DIJON

Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs du propriétaire du fonds servant.

Cette clôture devra être implantée dans un délai de (6) mois à compter de ce jour étant précisé que si l'édification de la clôture doit faire l'objet d'une autorisation au titre de la réglementation en matière d'urbanisme cet agrément devra être obtenu préalablement.

L'ACQUEREUR s'engage à prendre les mesures qu'il jugera nécessaire afin d'interdire toute pénétration (personnes et véhicules) à partir du bien objet des présentes sur les emprises du domaine public ferroviaire.

En cas de sinistre ou de dégradation(s) accidentelle ou du fait de l'homme tel(s) qu'ils remettent en cause le caractère défensif de cette clôture, elle devra être reconstruite à l'identique dans le délai de six (6) mois à compter du jour où il aura été notifié au propriétaire du terrain la destruction de ladite clôture.

Si la reconstruction de cette clôture doit faire l'objet d'une autorisation au titre de la réglementation en matière d'urbanisme cet agrément devra être obtenu préalablement.

A défaut de reconstruction selon les modalités ci-dessus définies dans le délai précité, et suite à une mise en demeure d'effectuer les travaux restés sans effet pendant huit jours, le propriétaire du fonds dominant pourra effectuer lui-même les travaux dont le coût sera alors facturé et acquitté par le propriétaire du fonds servant qui s'y oblige d'ores et déjà.

Toutefois, il est ici précisé que cette clôture sera remise en état par le propriétaire du fonds dominant, à ses frais exclusifs dans l'hypothèse où les dégradations résulteraient de son fait, du fait de ses préposés, employés, prestataires, ayants-droit ou ayant-cause.

Cette servitude s'éteindra de plein droit le jour où les emprises ferroviaires feront l'objet d'une procédure de déclassement, les frais liés à la constatation de cette extinction seront à la charge de la partie qui réclamera l'établissement de l'acte constatant l'extinction de la servitude ci-dessus constituée.

La servitude est constituée sans indemnité mais pour la perception de tout salaire elle est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR.)

IV - Servitude de passage piétons et véhicules et canalisations grevant la parcelle BH 469 (pour entretien poste d'aiguillage et voies ferrées/ accès quai et réseaux) (S1+S2)

Pour permettre au VENDEUR, ainsi qu'à tous ses ayants droits et ayants cause ou préposés d'assurer :

- l'entretien, la réparation, du poste d'aiguillage, des voies ferrées,
- un accès au quai et aux réseaux

Il est créé à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude de passages, savoir :

FONDS SERVANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	468		00 ha 00 a 00 ca

Propriétaire : SNCF RESEAU ainsi qu'il est dit ci-dessus

FONDS DOMINANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

BH	469	2 rue Nicolas Bruand	01 ha 50 a 79 ca
----	-----	----------------------	------------------

propriétaire : TERRITOIRE 25

Suivant acte reçu ce jour dès avant les présentes par Maître PHILIPPE, Notaire soussigné et Maître Pierre BAZAILLE, Notaire sus nommé contenant vente par SNCF Mobilités au profit de TERRITOIRE 25 qui sera publié dès avant les présentes au service de la publicité foncière de BESANCON 1.

Cette servitude de passage à pieds et tous véhicules profitera au fonds dominant et devra pouvoir s'exercer librement à toute heure du jour et de la nuit, étant précisé en tant que de besoin que cette servitude de passage n'emporte aucun droit de stationnement mais en revanche il emporte le droit de passer toute canalisation souterraine (uniquement pour la servitude S2)

L'assiette de cette servitude est matérialisée approximativement en quadrillé rose et en quadrillé vert clair sur le plan de servitudes du cabinet Frédéric JAMEY, Géomètre-Expert, sus dénommé en date du 6 décembre 2017 qui demeurera ci-annexé.

L'exercice de cette servitude ne devra pas apporter de nuisances au fonds servant par dégradation ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage et ne devra pas nuire à la jouissance paisible de sa propriété.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps pour tous véhicules. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Tous les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant par le fond dominant pour ses accès devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant.

La servitude est constituée sans indemnité mais pour la perception de tout salaire elle est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR.)

V - Servitude d'implantation de clous en tréfonds de la parcelle BH 468 au soutien de la paroi berlinoise à créer se trouvant pour partie sur la parcelle BH 476 (S6)

DÉSIGNATIONS DES BIENS

Dans le cadre du projet d'aménagement résultant du permis groupé ci-après visé, il est notamment prévu la réalisation d'une liaison piétonne PMR (Personnes à Mobilité Réduite) reliant la rue Chasnot au futur quartier Viotte.

Cette liaison piétonne nécessite compte tenu de la configuration du bien et des travaux à réaliser la mise en place d'une paroi de type berlinoise telle qu'elle figure approximativement sur le plan intitulé « profil en long de la rampe piétonne » en date du 18 novembre 2016 demeuré ci-annexé.

Cette paroi est tenue par des clous (tirants) enfoncés dans le terrain de manière à assurer sa stabilité au renversement.

Pour le soutien et le maintien de l'intégralité de cette paroi berlinoise, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude d'implantation en tréfonds de clous et non aedificandi, savoir :

FONDS SERVANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	468	2 rue Nicolas Bruand	07 ha 16 a 08 ca

propriétaire : SNCF RESEAU ainsi qu'il est dit ci-dessus

FONDS DOMINANT

Une parcelle sise à BESANCON cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	476	2 rue Nicolas Bruand	00 ha 06 a 82 ca

propriétaire : TERRITOIRE 25 – société sus nommée propriétaire aux termes présentes.

La servitude d'implantation en tréfonds de clous et de non aedificandi au-dessus du clou le plus proche du terrain naturel figure dans le document « PLAN DE DETAIL SUR EMPRISE DES CLOUS » référencé 152569-150-AVP-DG-I-077-G établi le 07-09-2017 par le Cabinet MERLIN maitre d'œuvre cette paroi berlinoise ci-annexé après mention. Les profils de ce document matérialisent ces servitudes.

Plus particulièrement le numéro de profil n°1 de ce document précise la position du clou le plus proche du terrain naturel (TN) appartenant à SNCF à savoir la cote -2.25 m / TN (comprenant une marge de sécurité de 50 cm).

Il est convenu les modalités suivantes sur l'emprise de la servitude S6 matérialisée en hachuré bleu sur le plan de servitude du cabinet Frédéric JAMEY modifié le 11-09-2017, sus dénommé, sus visé :

- au-dessus de cette cote (-2,25 m / TN) le propriétaire du terrain BH 468 pourra uniquement réaliser des travaux de réseaux et de pose de clôture ; aucune plantation et aucuns travaux de construction ne seront autorisés ; aucun clous de la paroi berlinoise ne sera réalisé par le propriétaire de la parcelle BH476 au-dessus de cette cote ;

- *au-dessous de cette cote (-2,25 m / TN) le propriétaire du terrain BH 476 à laquelle est rattachée l'ouvrage de paroi berlinoise pourra réaliser uniquement des clous de maintien de la paroi berlinoise ; L'entretien des clous se fera depuis la parcelle BH 476 ; le propriétaire de la parcelle BH 468 ne pourra pas réaliser de travaux de quelque nature que ce soit au-dessous de cette cote.*

Le propriétaire du fond servant ainsi que tout ayant droit ou ayant cause ou propriétaire successif :

- s'abstiennent de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des clous sus visés et à n'entreprendre aucune opération de construction, plantation ou d'exploitation qui soit susceptible d'endommager lesdits clous.

- s'interdisent de réaliser toute construction nécessitant une profondeur d'implantation de plus de trois mètres cinquante (3m50) par rapport au niveau du sol après travaux afin de garantir l'intégralité des clous.

Conformément à l'article L. 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, Le VENDEUR déclare à ce sujet que cette servitude est compatible avec l'affectation domaniale actuelle du bien.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé qu'une servitude constituée sur le domaine public peut s'éteindre à tout moment si l'affectation du bien (y compris en cas de changement d'affectation) et la servitude deviennent incompatibles.

Les parties reconnaissent qu'en cas de remise en cause de la servitude, du fait de l'affectation domaniale, elles devront s'accorder à l'amiable sur le montant de l'indemnisation allouée fixée d'ores et déjà à l'euro symbolique avec dispense de versement par le propriétaire du fonds servant.

La servitude est constituée sans indemnité mais pour la perception de tout salaire elle est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR.) »

Il est extrait du titre de propriété du vendeur (vente SNCF MOBILITE / TERRITOIRE 25 du 27 décembre 2017) ayant pour objet les biens cadastrés BH 469, **473** et 474 ce qui suit ci-après littéralement relaté :

Etant ici précisé que la parcelle BH 573 objet des présentes est issue de la division de la parcelle BH 497, elle-même issue de la division de la parcelle **BH 473.**

« L'ACQUEREUR souffrira des servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public et de droit privé, notamment les servitudes de toute nature résultant de l'établissement du Chemin de fer (loi du 15 juillet 1845 et relevant de l'article L. 2231-3 du code des transports), ainsi que les troubles, nuisances (y compris sonores ou vibratoires) ou dommages qui pourraient résulter de l'existence, l'exploitation et de l'entretien normaux du chemin de fer, comme aussi toutes les charges, prescriptions ou prohibitions résultant des lois actuellement en vigueur sur la Police des Chemins de fer, le tout s'il en existe, sans recours contre le VENDEUR.

RAPPEL DE SERVITUDE

Aux termes de l'acte reçu par Maître KLEBER, Notaire à BESANCON (Doubs) le 22 décembre 2008 publié au service de la publicité foncière de BESANCON 1 le 3 avril 2009 volume 2009P numéro 2035 il a été constitué une servitude de clôture défensive au profit des parcelles section BH numéros 420 et 344 (la parcelle BH 344 à l'origine des parcelles objet des présentes) sur les parcelles section BH numéros 421 et 195 ci-après littéralement retranscrite :

« CONSTITUTION-DE SERVITUDE DE. CLOTURE DÉFENSIVE

« Il est créé par les présentes au profit des emprises riveraines constituant le
« domaine ferroviaire, à la charge exclusive du terrain cédé, une servitude
« d'implantation, de maintien et d'entretien, et de reconstruction à l'identique
« en cas de destruction ou dégradation accidentelle ou du fait de l'homme,
« d'une clôture type Beckaert d'une hauteur de deux (2) mètres qui devra être
« soumis à l'agrément préalable de la SNCF.

« Fonds servant :

« Commune.de BESANCON (25000)

« Parcelles cadastrées savoir :

« - section BH, numéro 421, lieudit « 2RUE NICOLAS BRUAND », d'une
« contenance de quatre ares un centiare (04a 0lca),

« - section BH, numéro 195, lieudit « 4 RUE NICOLAS BRUAND », d'une
« contenance de six ares trente centiares (06a 30ca)

« Origine de propriété

« La commune de" BESANCON, "est propriétaire du fonds servant par l'effet
« des présentes

« Fonds dominant :

« Commune.de BESANCON (25000)

« - section BH, numéro 420, lieudit « 2 RUE NICOLAS BRUAND », d'une
« contenance de quarante-deux centiares (00a 42ca)

« - section BH numéro 344 d'une contenance « rue de la paix » d'une
« contenance de dix hectares vingt-neuf ares quinze centiares (10ha29a15ca)

« Origine de propriété

« Cette parcelle qui appartient à l'ETAT EPIC SNCF dépendent du domaine
« ferroviaire de la SNCF, Etablissement Public Industriel et Commercial,
« pour lui avoir été remis en dotation par l'ETAT EPIC SNCF au 1er Janvier
« 1983 en application de la loi du 30 décembre 1982.

« En conséquence, l'ACQUEREUR s'oblige à établir ladite clôture à ses frais,
« dans un délai de TROIS (3) MOIS à compter de la signature des présentes,
« sur l'IMMEUBLE à la nouvelle limite d'emprise du domaine ferroviaire.
« Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs du
« propriétaire du fonds servant. Elle devra être construite à l'identique en cas
« de sinistre ou de dégradations tels qu'ils remettent en cause le caractère
« défensif de cette clôture dans le même délai que celui évoqué ci-dessus pour
« l'établissement de la clôture ; le point de départ étant alors constitué par la
« date du sinistre ou des dégradations. A défaut de respect de cette servitude
« dans le délai précité, et suite à une mise en demeure d'effectuer les travaux
« restée sans effet pendant huit jours, le propriétaire du fonds dominant

*« pourra effectuer lui-même les travaux dont le coût sera alors facturé et
 « acquitté par le propriétaire du fonds servant. Cette servitude s'éteindra le
 « jour où les emprises ferroviaires seront déclassées, Les frais de tous ordres
 « liés à la suppression de cette servitude seront à la charge de celui qui
 « réclamera l'établissement de l'acte en constatant l'extinction.*

*« L'ACQUEREUR s'engage notamment à rapporter la présente clause dans
 « tous les actes d'aliénation de l'IMMEUBLE objet des présentes. En outre,
 « l'ACQUEREUR déclare accepter l'ensemble des obligations et servitudes
 « définies au présent contrat, en renonçant à toute indemnité de la part du
 « VENDEUR ainsi qu'à tout recours à son encontre pour ces motifs.*

« Réquisition de publication

*« Les parties requièrent Monsieur le Conservateur des Hypothèques la
 « publicité foncière de la présente constitution de servitude.
 « Pour les besoins de la publicité foncière, la présente convention de servitude
 « est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).*

*Un extrait du plan cadastral matérialisant en jaune les parcelles
 section BH numéros 195 et 421 confirme que la servitude de clôture défensive
 ne concerne pas les parcelles objet des présentes est demeuré ci annexé après
 mention. »*

Par ailleurs, de convention expresse entre les parties, il conviendra de constituer, pour le jour de l'acte authentique de vente au plus tard, au profit de la Ville et / ou de toute personne habilitée par elle toute servitude utile et nécessaire au projet de crèche publique, notamment une servitude d'accès au local de ventilation situé au R+1 du bâtiment et une servitude de passage sur les parcelles cadastrées section BH n° 472, 572, 574, 575 appartenant à T25.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Si le réservataire devait modifier son activité, les parties ont, dès avant ce jour, convenu entre elles que le réservataire 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 réservant sur son projet. Le réservataire devra produire au réservant 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 réservataire, le réservant ne pouvant être recherché en responsabilité en aucun cas par suite de manquement à certaines règles du fait du réservataire.

Il est rappelé en tant que de besoin que les prescriptions constructives prévues dans le cadre du permis de construire délivré au réservant s'imposeront au réservataire 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.

Le réservataire prendra à sa charge tous les travaux d'aménagements et de finitions intérieures découlant de l'exercice de son activité.

Dans cette hypothèse, le réservataire prendra à sa charge les honoraires dus à l'architecte du réservant au titre de sa mission de coordination et d'assistance ainsi que les honoraires dus au bureau de contrôle.

Ces missions comprendront :

- a) Définition du local : Plans, descriptifs, servitudes, Documents techniques prévus dans le présent document.
- b) Approbation des façades ;
- c) Examen du dossier avant dépôt, à fournir en trois exemplaires ;
- d) Participation aux visites de sécurité

ETUDE(S) DE SOL

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation. L'étude géotechnique a été effectuée par la +++

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

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 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **RESERVANT** 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.

POLLUTION - ETAT ENVIRONNEMENTAL

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.

Il est extrait des titres de propriété du vendeur ce qui suit ci-après littéralement relaté :

IV/ Rapports environnementaux

Dans le cadre de la concession d'aménagement dont il est parlé dans l'EXPOSE l'ACQUEREUR a fait réaliser différents diagnostics environnementaux dont il est parlé ci-après.

L'ACQUEREUR précise que les diagnostics réalisés ne portent pas uniquement sur les biens objet des présentes mais sur un tènement de plus grande étendue ce qui explique pourquoi l'Histoire du site relaté dans le rapport intitulé « ETUDE HISTORIQUE ET DOCUMENTAIRE DU SITE/ELABORATION DU SHEMA CONCEPTUEL » établi par le cabinet NORISKO dont le siège est à LYON (Rhône) en date du 24 septembre 2008 porte également notamment sur le site POMONA et TOTAL qui ne concernent pas la vente des biens objet des présentes.

L'ACQUEREUR déclare disposer de l'ensemble des rapports environnementaux ci- après énumérés lui ayant permis d'avoir été pleinement informé de l'état environnemental du terrain :

- Etape 1 : étude historique et documentaire du site/ élaboration du schéma conceptuel – Rapport : 1353810/a-2 – NORISKO – 24 septembre 2008-

Etape 2 : Investigations complémentaires sur le site – Rapport : 1353810/ b-1 – NORISKO – 13 février 2009

- Etape 3 : Plan de gestion des Terres – réf : 01654740 – DEKRA – 22 décembre 2009-

Etape 4 : Evaluation Quantitative du Risque Sanitaire – ref : 01654740 – DEKRA – 1 septembre 2009-

Etape 5 : Plan de gestion Quartier Durable VIOTTE BESANCON – Affaire : ALR15134 – ICF Environnement Territoire 25 – 15 janvier 2016-

Etape 6 : Evaluation quantitative des risques sanitaires Quartier durable VIOTTE BESANCON – Affaire : INV/15134-VP1– ICF Environnement Territoire 25 – 23 décembre 2015-

Etape 7 : Diagnostic complémentaire Quartier durable Viotte à BESANCON – Ref: FRCP160145-V1 – ICF Environnement – 9 septembre 2016

Les parties conviennent de se reporter directement aux rapports pour l'ensemble des informations, conclusions, recommandations qu'il contient, pour éviter toute mauvaise transcription dans le présent acte ou toute omission.

Seules, les conclusions et recommandations du rapport intitulé « diagnostic complémentaire Quartier durable Viotte à Besancon sur le site en date du 9 septembre 2016, ci annexé, sont ci-après littéralement rapportées :

« 9 Conclusions

« Le quartier durable Viotte se situe au nord de la ville de Besançon à proximité du quartier « Battant, constituant le centre élargi, et dans le prolongement de la gare TGV Viotte et de son « PEM, représentant un tènement foncier d'environ 3.1 ha sur deux sites de part et d'autres du « faisceau ferroviaire : »

« Le site Sud : 1.9 ha,

« Le site Nord : 1.2 ha.

« La ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 la réalisation de l'opération « d'aménagement dite « quartier Viotte ». Une concession d'aménagement a été signée dans ce « sens le 10 février 2015 pour une durée de 10 ans.

« La concession comprend deux phases successives. La première phase, nommée « études « pré opérationnelles » et la deuxième phase, nommée « phase opérationnelle ».

« Dans ce cadre et suite à un premier rapport ALR15134, la SPL Territoire 25 a demandé à « ICF Environnement la réalisation d'un diagnostic complémentaire afin de mettre à jour le plan de « gestion et l'EQRS en fonction du projet final et d'une campagne estivale de gaz du sol.

« Cette campagne confirme les premiers résultats :

« Dans les sols :

- L'absence de pollution concentrée au droit des sondages réalisés,*
- La présence ponctuelle dans les remblais de traces en HCT et/ou HAP. Certaines analyses sont 44 incompatibles avec une acceptation en ISDI en cas d'excavation des terres. Cela engendrera un surcout — en cas d'excavation,*
- La présence de métaux sur l'ensemble du site dans les remblais.*

« Dans les gaz du sol :

- Des concentrations inférieures en HCT, BTEX et COHV à la campagne d'octobre 2015,*
- Des concentrations légèrement supérieures en HAP.*

*« Les résultats des calculs de risque indiquent que **les Risques sont acceptables pour « l'ensemble des cibles étudiées** au regard de la méthodologie définie par le Ministère en charge « de l'Environnement (février 2007). Les résultats du calcul de risque réalisés avec les « concentrations de la campagne été sont inférieures aux résultats de la campagne initiale.*

« Cette conclusion est valable pour l'aménagement et les usages définis dans l'étude EQRS » (logements, crèches et bureaux) avec réutilisation des terres sur site. Toute modification de ces « aménagements et usages devra au préalable faire l'objet d'études complémentaires en vue « d'étudier la compatibilité du site avec le nouveau projet.

« Au regard des résultats obtenus dans cette étude, ICF Environnement recommande « cependant, les mesures de gestion suivante :

- Eliminations de la zone S25 DEKRA et T6 avec des concentrations de 2660 mg/kg en HCT en filière d'élimination adaptées (CET 2 ou biocentre);
- D'une manière générale, il convient de veiller à recouvrir les terres impactées au droit des espaces extérieurs par 30 cm minimum de terre végétale ou par du bitume hors zone humide ;
- Recouvrement des terres au droit des jardins par à minima 50 cm de terres végétales ;
- Absence de puits permettant l'utilisation des eaux souterraines de la nappe.

« Cependant, d'après les nouvelles recommandations du ministère qui sont en projet (pour « le moment version projet du 27/12/2015), Il est recommandé le décaissement sur **1m** de « profondeur (certains végétaux, comme les courges par exemple, ont des racines qui vont au-« delà de 60 cm), **mettre un géotextile entre les terres du site et les terres d'apport saines et « un grillage avertisseur.**

« Si ces recommandations sortent avant la réalisation du chantier le cout pour le « recouvrement des terres au droit des jardins potagers serait doublé.

« Dans le cas où les terres ne pourront être réutilisées sur site, la réhabilitation du site, « engendrera un surcout compris entre 571 et 750.4 k€.

« Cette conclusion respecte les principes suivants :

- le principe de prudence scientifique,
- le principe de proportionnalité,
- le principe de spécificité,
- le principe de transparence.

« Il faut noter que tout changement concernant l'aménagement et les scénarii d'exposition « pris en considération est susceptible de rendre caducs les résultats de l'étude.

« 10 Recommandations

« ICF Environnement recommande un suivi et un tri des terres lors du chantier de « terrassement. »

V/ CONVENTION DES PARTIES

L'ACQUEREUR déclare avoir pris pleinement connaissance des rapports réalisés et des informations ici relatées pour en avoir eu un exeemplaire au préalable lors des pourparlers, être parfaitement informé de la situation du terrain au regard de la législation applicable en matière d'environnement et avoir été mis en mesure d'obtenir les précisions qui lui semblaient utiles à ce sujet.

En conséquence, il fait son affaire personnelle de la situation environnementale du bien. L'ACQUEREUR reconnaît que le prix de la présente vente tient compte de l'état environnemental du terrain.

L'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR a satisfait à son obligation d'information et considère les investigations menées comme suffisantes.

Au regard des conclusions des rapports susvisés, l'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de son obligation de procéder à ses frais et sous sa responsabilité à la gestion des terres excavées (y compris les remblais) conformément à la réglementation de sorte que le VENDEUR ne puisse en aucune manière être recherché ou inquiété.

De convention expresse entre les Parties, sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, l'ACQUEREUR s'engage à :

- a) prendre les BIENS en l'état, nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicable ;*
- b) faire son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de la réalisation de toutes mesures (en ce compris : études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'état environnemental des BIENS, dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles, que ces pollutions et déchets soient connus ou non, en ce compris en cas de changement d'usage des BIENS par rapport à un usage industriel, ou de tout autre changement d'usage ultérieur aux présentes ;*

Tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous-sol des BIENS (notamment d'affouillements, de mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devront faire l'objet, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion et de précaution adaptées, conformément à la réglementation applicable.

A l'effet de ce qui précède, L'ACQUEREUR prend le terrain en l'état, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, et fait son affaire personnelle de toutes les conséquences et mesures résultant de l'état environnemental du terrain.

L'ACQUEREUR renonce ainsi à tous recours ayant pour fondement, l'article L. 514-20 du code de l'environnement, la responsabilité civile, contractuelle (dont notamment les vices cachés), délictuelle ou tout autre fondement à l'encontre du VENDEUR lié à l'état environnemental du bien dont notamment la pollution du sol, du sous-sol ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que de la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site, que ces pollutions ou déchets soient connus ou non) qu'un tel recours tende à la résolution de la Vente, à la diminution du prix ou à l'allocation de Dommages et Intérêts ;

Par ailleurs, L'ACQUEREUR garantit le VENDEUR qu'il se substituera ou indemniserà ce dernier au cas où il serait recherché par un tiers (en ce compris l'administration) du fait de l'état environnemental des BIENS.

La présente clause « Protection de l'environnement » devra être rapportée in extenso dans tous les contrats de vente, de donation, ainsi que dans tout acte constatant un droit réel au profit d'un tiers, et sera applicable à tous les propriétaires successifs. »

Le RESERVANT déclare avoir fait établir un rapport par PerlEnvironnement missions intitulé « DIAG ET EQRS » le 30 septembre 2024, qui a été remis au RESERVATAIRE dès avant ce jour, les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

« Le quartier VIOTTE NORD est destiné à accueillir des futurs bâtiments mixtes de logements et de commerces sur le plateau supérieur et sur la pointe Nord-Est du site et la construction d'une crèche en plateau inférieur.

La zone de projet a déjà fait l'objet d'investigations dont les derniers ont été réalisées en 2015 par ICF Environnement et accompagnées d'un plan de gestion en 2016 intégrant également le quartier VIOTTE SUD ayant depuis été aménagé,

Au regard de l'évolution du projet depuis 2016, TERRITOIRE 25 à mandaté PERL Environnement pour la réalisation d'un diagnostic complémentaire sur les sols et les gaz du sol et la mise à jour de l'étude de risques sanitaires

Les investigations menées sur site ont consisté en :

- *La réalisation de 32 sondages de sols au carottier portatif jusqu'au substratum calcaire retrouvé entre 0.4 et m de profondeur couplé à deux prélèvements de merlons stockés sur site,*
- *La pose de 7 piézaires (3 en plateau supérieur, 1 au droit du futur pôle médical et 3 au droit de la future crèche) avec prélèvements et analyses de gaz du sol.*

Ces investigations ont alors permis de mettre en évidence la présence sur la zone d'étude :

- *D'une pollution concentrée en HAP sur le sondage C15 limitée en profondeur par la présence du substratum calcaire à 0.50 m et associée à une surface limitée à 64m²,*
- *De matériaux caractérisés inertes (hormis sur C15) selon les teneurs analysées sur 20 échantillons de sols repartis sur la zone et comparées aux valeurs seuil de l'Arrêté du 12/12/2014.*

Les dépassements en COT sur brut observés sur 8 des 20 échantillons analysés ne constituent pas en première approche selon l' Arrêté un facteur déclassant des terres au regard du respect systématique de la valeur éluât. Leur acceptation en cas d'évacuation auprès des ISDI alentours devra néanmoins être validée en phase avant-projet face à leur arrêté préfectoral d'exploitation,

- *Une mauvaise qualité des remblais sur l'ensemble de la zone d'étude se traduisant notamment par des teneurs caractéristiques de fortes anomalies selon l'INRA en Arsenic, Cuivre, Plomb, Zinc et dans une moindre mesure en Cadmium en Chrome et dépassant ponctuellement*

les seuils de l'alerte fixés par le Haut Conseil de la Santé Publique pour l'Arsenic, le Mercure et le Plomb.

La présence de ses métaux nécessite de prévoir dans le cadre du projet des mesures de gestion permettant de supprimer les voies de transfert par ingestion et inhalation de poussières de sols avec un recouvrement systématique des remblais par 30cm par des matériaux sains au droit des futurs espaces verts privés ou publics. Les revêtements minéralisés jouent également ce rôle de barrières.

- *La détection dans les gaz du sol prélevés de certains polluants tels que le Naphtalène, les BTEX, le Trichloréthylène, le Tetrachloéthylène,*

Au regard de l'aménagement pris en compte, les cibles étudiées sont suivant le projet d'aménagement :

- *Les futurs résidents enfants et adultes sur le plateau supérieur,*
- *Les employés du pôle médical (ou bâtiment tertiaire),*
- *Les enfants et les employés de la crèche.*

Après modélisation et sur la base des hypothèses de calcul, cette étude indique que, pour l'ensemble des populations les niveaux de risque par inhalation d'éléments volatils sont inférieurs aux seuils de risque recommandés par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (avril 2017).

L'état environnemental du site est donc compatible avec l'usage projeté à condition de prévoir dans le cadre du projet des mesures de gestion permettant de supprimer la pollution concentrée en HAP en C15, de supprimer les voies de transfert par investigation et inhalation de poussières de sols (Recouvrement par 30cm de terres d'apports saines sur les jardins privés et publics, revêtement minéralisé...) et de prendre des dispositions d'aménagement pour la réalisation de jardins potagers et la plantation d'arbres fruitiers (ou proscription).

Tout changement concernant les caractéristiques environnementales du site (découverte d'une nouvelle source), le projet d'aménagement ou les scénarios d'exposition pris en considération est susceptible de modifier les résultats de l'étude.

Au regard du projet d'aménagement et de l'état environnemental du site, PERL recommande ainsi :

- *La purge de la pollution concentrée en HAP sur le sondage C15 limitée en profondeur par la présence du substratum calcaire à 0.50m et associée à une surface limitée à 64m². le coût de traitement de cette pollution est estimé entre 10 000 et 15 000€ HT.*
- *Un recouvrement systématique des remblais par 30cm de terres d'apports saines ou une substitution des remblais en place jugés inertes sur 30cm par des matériaux sains au droit des futurs espaces verts privés ou publics,*

- *Une proscription des jardins potagers et la plantation d'arbres fruitiers sur la zone d'habitation. Dans le cas contraire, les remblais inertes surmontant le substratum calcaire devront être purgées et substitués par des matériaux d'apports sains.*
- *L'établissement de restrictions d'usages ciblant les zones au desquelles les remblais impactés sont laissés en place. »*

SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT OU AYANTS-CAUSE DU BENEFICIAIRE

En cas de dissolution volontaire du RESERVATAIRE avant la réitération des présentes par Acte Authentique de Vente, ses ayants-droit ou ayants-cause seront tenus par le présent avant-contrat dans les mêmes conditions que leur auteur.

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. »

Toutefois l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite. »

Il est extrait des titres de propriété du RESERVANT ce qui suit ci-après littéralement relaté :

« Pour la partie Sud du bien :

Un diagnostic archéologique "négatif" a été établi par le Service Municipal d'archéologie Préventive de la Ville de BESANCON le 9 mars 2016 accompagné du courrier de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté du 16 mars 2016 dont une copie du courrier demeure ci annexée.

L'ACQUEREUR prend acte de ce diagnostic, des conclusions, et en faire son affaire personnelle sans recours d'aucune nature contre le VENDEUR.

Pour la partie Nord du bien :

Un diagnostic archéologique "négatif" a été établi par le Service Municipal d'archéologie Préventive de la Ville de BESANCON ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté du 15 novembre 2016 dont une copie du courrier demeure ci annexée.

L'ACQUEREUR prend acte de ce diagnostic, des conclusions, et en fait son affaire personnelle sans recours d'aucune nature contre le VENDEUR. »

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les Parties conviennent de s'en remettre au Tribunal judiciaire de BESANCON qui sera seul compétent.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis au **RESERVATAIRE** aucun ancien titre de propriété.

Le **RESERVATAIRE** sera subrogé dans tous les droits du **RESERVANT** pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** présentement vendus.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout 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.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties aux présentes, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des **BIENS** vendus.

Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement **PRETEUR** quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement **PRETEUR** au **RESERVATAIRE**, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

ELECTION DE DOMICILE

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.

REMISE DE DOCUMENTS

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir reçu :

- une simple copie du présent contrat avec la note technique annexée,
- un plan masse de l'immeuble et le plan coté des locaux objets des présentes.

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.

FRAIS

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 RESERVATAIRE versera selon les règles de la comptabilité publique au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS (480,00 EUR) TTC, se ventilant comme suit :

-CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 Euros) au titre des droits d'enregistrement à verser à l'Etat pour le présent acte ;

-DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 euros) au titre des honoraires pour le conseil dans le cadre de la préparation du dossier et la rédaction du présent avant-contrat.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce. La convention d'honoraires signée et établie concomitamment aux présentes.

-CENT CINQ EUROS (105,00 euros) à titre d'acompte sur la provision sur frais d'acte de vente.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

DROIT SUR ÉTAT

Cet acte sera enregistré au droit fixe des actes innomés conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts.

DISPENSE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte constitue un avant-contrat de vente ne valant pas vente comme ne portant pas mutation de droits réels immobiliers au sens de l'art.28-1 du décret du 4.01.1955.

VENDEUR et **ACQUEREUR** déclarent à cet égard que les effets du présent avant-contrat sont suspendus à la réalisation des conditions suspensives sus énoncées (indépendantes et extérieures à la volonté des parties), réalisation qui sera constatée lors de la réitération de leur accord par acte authentique.

En outre, il résulte du Bulletin Officiel des Finances publiques n ° BOI-ENRDG20-20-70-20120912 intitulé « ENR — Dispositions générales — Règles d'exigibilité de l'impôt — Actes et Conventions passibles des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière — Actes affectés d'une modalité » que :

« Il y a lieu de considérer que l'instrument complet de la convention résulte seulement de la réunion de l'acte conditionnel et de l'acte constatant la réalisation de la condition. Par suite, le droit ne peut être perçu que si la réalisation de la condition est elle-même constatée par un acte. »

L'article 676 du Code Général des Impôts prévoit d'ailleurs à cet égard que « le régime fiscal applicable et les valeurs imposables sont déterminés en se plaçant à la date de la réalisation de la condition ».

De plus, le Bulletin Officiel des Finances publiques précité interprète l'article 676 C.G.I., ainsi qu'il suit :

« Ce texte, de portée générale, conduit à faire complètement abstraction, pour la liquidation de l'impôt, de l'effet rétroactif de la condition.

Il en résulte notamment que la nature et la quotité des droits exigibles doivent être déterminées compte tenu de la législation en vigueur au jour de la réalisation de la condition et, accessoirement, que le droit fixe éventuellement perçu sur l'acte originaire n'est pas susceptible d'être imputé sur le droit définitivement exigible. »

En conséquence, le présent avant-contrat n'est pas soumis à la publicité foncière.

Les parties dispensent le notaire de faire publier le présent acte au service de publicité foncière compétent, se réservant chacune en ce qui la concerne cette faculté ultérieurement et à ses frais.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les parties reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'elles ont à faire publier ce contrat au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

Elles déclarent, cependant, renoncer à cette formalité.

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 convenu et qu'elles sont informées 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.

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 À L'IMPRÉVISION

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."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 : office.25002@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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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.

PROJET