

**D
E
C
E
M
B
R
E

2
0
2
2**

**DELIBERATIONS DE LA
COMMISSION PERMANENTE
DU JEUDI 15 DECEMBRE 2022**

Madame Huguette BELLO, Présidente du Conseil Régional

Mis en ligne sur le site internet du Conseil Régional le 21 décembre 2022

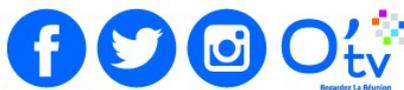
www.regionreunion.com

**Mis à la disposition du public pour consultation au Service de Documentation
de l'Hôtel de Région Pierre LAGOURGUE – Avenue René Cassin –
Moufia – BP 67190 – 97801 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9**



REGION REUNION

www.regionreunion.com



Sommairedes délibérations de la Commission Permanente du 15 décembre 2022

01 - RAPPORT/DGADDE /N°113356 DCP2022_0916.....01
OBJET : PLAN DE RESTRUCTURATION D'AIR AUSTRAL ET CONSÉQUENCES POUR LA RÉGION

02 - RAPPORT/DPI /N°113459 DCP2022_0922.....33
OBJET : ACQUISITION SOUS LA FORME D'UNE VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT DE
BUREAUX- SECTEUR DE SAVANNA SAINT-PAUL

**DELIBERATION N°DCP2022_0916****LA COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION**

*s'est réunie le jeudi 15 décembre 2022 à 15 h00
à l'Hôtel de Région - Pierre LAGOURGUE*

sous la présidence de :

Madame HUGUETTE BELLO, La Présidente du Conseil Régional

*Nombre de membres
en exercice : 15*

*Nombre de membres
présents : 10*

*Nombre de membres
représentés : 1*

*Nombre de membres
absents : 4*

Présents :

BELLO HUGUETTE
LEBRETON PATRICK
NATIVEL LORRAINE
NABENESA KARINE
RAMAYE AMANDINE
SITOUZE CÉLINE
BOULEVART PATRICE
LOCAME VAISSETTE PATRICIA
HOARAU JACQUET
BAREIGTS ERICKA

Représenté(s) :

OMARJEE NORMANE

Absents :

TECHER JACQUES
AHO-NIENNE SANDRINE
VERGOZ MICHEL
CHANE-TO MARIE-LISE

*La Présidente,
Huguette BELLO*

RAPPORT /DGADDE / N°113356
PLAN DE RESTRUCTURATION D'AIR AUSTRAL ET CONSÉQUENCES POUR LA RÉGION

Hôtel de Région Pierre LAGOURGUE, Avenue René Cassin Moufia BP 67190 97801 SAINT-DENIS CEDEX 9
Tél : 0262 48 70 00 – Télécopieur : 0262 48 70 71 – Mèl : region.reunion@cr-reunion.fr



Séance du 15 décembre 2022
Délibération N°DCP2022_0916
Rapport /DGADDE / N°113356

**Délibération de la Commission Permanente
du Conseil Régional**

**PLAN DE RESTRUCTURATION D'AIR AUSTRAL ET CONSÉQUENCES POUR LA
RÉGION**

Vu le Traité de Fonctionnement de l'Union européenne,

Vu la Communication de la Commission du 31 juillet 2014 (2014/C 249/01) relative aux lignes directrices concernant les aides d'État au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté autres que les établissements financiers,

Vu la Communication de la Commission du 8 juillet 2020 (2020/C 224/02) concernant la prorogation jusqu'au 31 décembre 2023 des lignes directrices concernant les aides d'État au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté autres que les établissements financiers,

Vu le régime d'Aide d'État SA.57695 (2020/N) – France – COVID-19 : Régime d'aides sous la forme de prêts publics subordonnés autorisé le 30 juin 2020,

Vu le régime d'Aide d'État SA.59722 (2020/N) – France - COVID-19 : modification des régimes d'aides d'État SA.56709, SA.56868, SA.56985, SA.57367, SA.57695, SA.57754, permettant notamment d'étendre la durée du régime d'aide SA.56985 jusqu'au 30 juin 2021,

Vu l'Aide d'État SA.100758 (2021/N) – France – Aide au sauvetage d'Air Austral du 18 janvier 2022,

Vu le dossier communiqué par l'État à la Commission Européenne concernant le plan de restructuration d'Air Austral,

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le budget 2022 de la collectivité régionale,

Vu la délibération N° DAP 2021_0009 en date du 02 juillet 2021 portant délégations de compétences à la Commission Permanente du Conseil Régional,

Vu la délibération du Conseil Régional N° DAP 2016_0002 en date du 10 novembre 2016 portant sur une augmentation de capital de la Sematra d'un montant de 48 millions d'euros (dont 38 millions d'euros de la Région) pour accompagner le plan de développement et de croissance d'Air Austral et la délibération de la Commission Permanente N° DCP 2017_0834 en date du 28 novembre 2017,

Vu la convention Région n° 2016-1241 relative avance en compte courant d'actionnaire à la Sematra du 22 novembre 2016 d'un montant de 25 millions d'euros,

Vu la convention d'avance en compte courant d'actionnaire Conseil Régional – Sematra du 28 novembre 2017 d'un montant de 13 millions d'euros,

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional N° DCP2020_0297 en date du 19 juin 2020 portant sur l'octroi d'un prêt d'actionnaire d'un montant de 10 millions d'euros par la Région à la Sematra en application du régime d'État SA.57695 du 30 juin 2020 et d'une garantie autonome à première demande au bénéfice de la CDC d'un montant de 15,32 millions d'euros,

Vu le Contrat d'émission d'obligations simples du 6 juillet 2020 d'un montant de 10 millions d'euros et la Garantie Autonome à Première Demande d'un montant maximal de 15,32 millions d'euros signée par la Région et la CDC,

Vu la délibération du Conseil Régional N° DAP2021_0003 en date du 9 mars 2021 portant sur l'octroi d'un prêt d'actionnaire complémentaire d'un montant de 25 millions d'euros par la Région à la Sematra en application du régime d'aide d'État SA.57695 prolongé par le régime d'aide d'État SA. 59722 jusqu'au 30 juin 2021,

Vu le Contrat d'émission d'obligations simples du 26 avril 2021 d'un montant de 25 millions d'euros,

Vu la délibération du Conseil Régional N° DAP2021_0035 en date du 30 juillet 2021 relative à la demande de soutien de l'Etat à la compagnie régionale Air Austral fortement impacté par la crise sanitaire liée au Covid-19,

Vu la délibération du Conseil Régional N° DAP2021_0041 en date du 22 novembre 2021 sur la résolution présentée par le groupe majoritaire relative à l'avenir d'Air Austral,

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional N° DCP2022_0015 en date du 25 mars 2022 relative à la lettre/accord tripartite entre la Région, la CDC et la Sematra portant Engagement de substitution et transfert du Prêt d'Aide au Sauvetage, en contrepartie du prêt de **10 millions d'euros** apporté par la CDC au titre de l'Aide au sauvetage autorisée par le régime d'Aide d'État SA.100758 du 18 janvier 2022,

Vu la délibération du Conseil Régional N° DAP2022_0022 du 28 juin 2022, approuvant le principe d'une participation financière d'un montant maximal de 15 millions d'euros de la Région à l'augmentation de capital de la Sematra prévue à hauteur de 25 millions d'euros dans le cadre de plan de restructuration d'Air Austral et de la Sematra,

Vu la lettre d'offre ferme du 17 août 2022 de DELEFLIE, associé à d'autres investisseurs privés réunionnais, de reprise d'Air Austral et de Réunion Air Assistance, et sa réitération ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la Sematra du 25 novembre 2022 concernant la restructuration de la Sematra et d'Air Austral,

Vu le rapport N° DGADDE / 113356 de Madame la Présidente du Conseil Régional,

Vu l'avis de la Commission Affaires Générales, Financières, Européennes et Relations Internationales du 8 décembre 2022,

Considérant,

- la création d'une compagnie aérienne régionale basée à La Réunion née de la volonté il y a maintenant plus de 30 ans des collectivités locales (Région et Département) avec l'appui d'acteurs locaux tels que la CCIR (alors gestionnaire de l'aéroport de Gillot), pour développer le trafic aérien régional et ainsi faciliter les échanges,

- que, avant la crise sanitaire liée au COVID-19, Air Austral était le 1^{er} premier transporteur de passagers sur la plateforme aéroportuaire Roland Garros avec 48 % du trafic, avec une flotte récente et moderne de 8 appareils, 14 destinations desservies en propre, plus d'un million de passagers transportés par an (en Europe et dans le grand Océan Indien) et près de 15,000 tonnes de fret et de plis postaux transportés tous les ans. Son chiffre d'affaires global s'élevait à 413 millions d'euros et elle était le 3^e employeur privé de l'île avec environ 950 salariés,
- l'impact de la crise sanitaire sur la compagnie régionale Air Austral avec une baisse du trafic passagers de 77 %, une baisse du chiffre d'affaires de 55 % et un résultat d'exploitation de -63,5 millions d'euros en 2020/2021, représentant 15% du chiffre d'affaires pré Covid-19,
- les efforts consentis par la Sematra (avec le soutien de ses actionnaires), actionnaire historique d'Air Austral, de l'État et des banques, afin d'apporter des liquidités à la compagnie dans le cadre des régimes d'aides d'État autorisés : en 2020, dans le cadre d'un premier plan de restructuration (prêt d'actionnaire de 30 millions d'euros en complément des prêts des banques de 90 millions d'euros avec la garantie de l'État), puis face à la persistance de la crise sanitaire en 2021, avec un apport complémentaire de 25 millions d'euros de la Sematra (prêt d'actionnaire de 25 millions d'euros de la Région) en complément des 30 millions d'euros de l'État (10 millions d'euros d'aide « coût fixe » et 20 millions d'euros de prêts du fonds de développement économique et social), et enfin de 10 millions d'euros en 2022 (prêt CDC au titre de l'aide au sauvetage) en complément des 10 millions d'euros de l'État ;
- la société Air Austral et la SEM Sematra sont toutes les deux en difficultés financières, dans la mesure où les montants de leurs fonds propres sont inférieurs à 50 % du montant de leur capital social ce qui, par conséquent, les place sous l'application des Lignes directrices européennes concernant les aides d'État au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté autres que les établissements financiers,
- les discussions menées sous l'égide du Comité Interministériel de Restructuration Industrielle (CIRI) avec notamment la mandataire ad'hoc, les actionnaires d'Air Austral (la Sematra et son actionnaire Région), l'État, les banques, pour étudier divers scénarios afin d'élaborer un plan de restructuration pérenne de la compagnie,
- l'ouverture d'une nouvelle procédure de conciliation le 13 septembre 2022 à la demande de la société Air Austral,
- la lettre d'offre ferme datée du 17 août 2022 de reprise ferme de la Société, par la SAS Deleflie, laquelle prévoit l'entrée de Run Air au capital de la Société, Run Air étant détenue par la SAS Deleflie et des investisseurs réunionnais. Cette offre a été signée par la SAS Deleflie et contre-signée par la Sematra.

**La Commission Permanente du Conseil Régional de La Réunion,
Après en avoir délibéré,**

Décide,

- de rappeler son attachement à la pérennisation de la compagnie aérienne Air Austral, seule compagnie basée à La Réunion et employant plus de 839 salariés au 31/03/2022 (1271 salariés pour le groupe), dont la survie est capitale pour l'économie réunionnaise et les services rendus aux habitants de La Réunion ;

- **de confirmer le principe d'une participation financière de la Région à un montant maximal de 15 millions d'euros à l'augmentation de capital de la Sematra prévue à hauteur de 25 millions d'euros** dans le cadre de plan de restructuration d'Air Austral et de la Sematra ;
- **de rappeler également que le principe de cette participation à l'augmentation capitalistique par Sematra dans Air Austral et sa souscription effective par le Conseil Régional à travers la Sematra fera l'objet d'une nouvelle décision de la Région, après la levée des conditions suivantes** :
 - L'approbation au préalable de cette aide par décision de compatibilité prise par la Commission Européenne au titre des dispositions applicables en matière d'aides d'État (article 108 TFUE) et des lignes directrices Européenne du 31 juillet 2014 (2014/C 249/01) et prorogées par décision du 8 juillet 2020 (2020/C 224/02) jusqu'au 31 décembre 2023 concernant les aides d'État au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté autres que les établissements financiers ;
 - La décision favorable de la Commission Européenne en matière de compensation causée par la flambée de Covid-19 sur le fondement de l'article 107, paragraphe 2, point b) du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne ;
 - La confirmation par les créanciers publics concernés du traitement du Passif Public ;
 - La décision favorable de l'Autorité de la concurrence, en matière de contrôle des concentrations, sur les termes de la Restructuration ;
 - L'avis conforme de la commission des participations et transferts au titre des opérations sur le capital de la Société, au vu notamment d'un rapport d'expertise indépendant de la valeur de la société Air Austral ;
 - La signature du Protocole de Conciliation par les Parties, la Conciliatrice et l'État, et son homologation par le Tribunal mixte de commerce de Saint-Denis de la Réunion.
- **d'autoriser les élus représentants le Conseil Régional au sein des instances décisionnelles de la Sematra**, dans le cadre du plan de restructuration d'Air Austral et de la Sematra (i) à voter les décisions relatives aux Opérations sur le capital de la Sematra (ii) convoquer tout organe social et notamment toute assemblée d'actionnaires devant approuver les Opérations et (iii) signer tout procès-verbal, recueillir tout rapport et mettre en œuvre tout ce qui sera nécessaire pour permettre la réalisation effective et la constatation des Opérations, en ce compris, en tant que de besoin, solliciter toute certification utile de son commissaire aux comptes, et notamment :
 - L'inscription d'une provision dans les comptes sociaux qui seront arrêtés 31 mars 2022 portant sur l'abandon des créances détenues par la Sematra au capital d'Air Austral (soit un montant de **70 193 199 €** inscrit dans les comptes de la Sematra) ;
 - La réalisation des opérations sur le capital de la Sematra, incluant une augmentation de capital par compensation de créances exigibles de **121 873 548 €** (dont 78 316 116 € par la Région), suivi par une réduction de capital motivée par les pertes d'un montant de **186 198 816 €** par annulation de 15 516 568 Actions (dont 125 756 135 € pour la part Région), et enfin la réalisation d'une nouvelle augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de **25 millions d'euros** (dont 15 millions d'apport de la Région) ;
 - De modifier les articles 6 (apport des actionnaires) et 7 (capital social) des statuts de la Sematra pour prendre en compte les évolutions sur le capital social ;
 - D'autoriser la Sematra à signer le futur pacte d'actionnaires avec Run Air (investisseur principal), la Sematra et Air Austral ;
 - De modifier la composition du Conseil d'Administration en tenant compte de la nouvelle répartition du capital social de la Sematra ;

- **De permettre la réalisation des Opérations sur le capital d’Air Austral** incluant l’abandon de l’intégralité des créances détenues par la Sematra s’élevant à **69.990.699 euros** (capitalisation par compensation de créances et abandon du solde), la réduction du capital social motivée par des pertes, la réalisation de l’augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à hauteur d’un montant nominal de **30 millions d’euros** (dont 13 millions d’euros de souscription de la Sematra) et un apport en comptes courants d’actionnaire dans la Société à hauteur de **25 millions d’euros** (dont 12 millions d’euros d’apport de la Sematra) ;
- **d’autoriser la Présidente à saisir la Commission des Participations et Transferts**, pour avis conforme, au titre des opérations sur le capital de la Société, sur la base d’un rapport d’expertise indépendante sur la valorisation du groupe Air Austral post-restructuration ;
- **d’autoriser la Présidente à saisir l’Autorité de la concurrence**, en matière de contrôle des concentrations, sur les termes de la Restructuration ;
- **d’approuver la cession à l’euro symbolique des créances détenues par la CDC dans les comptes de la Sematra, soit un montant total de 43 527 266 €** (dont 40,5 millions d’euros en capital, 1 817 828,94 € en intérêts au 31/03/2022 et 1 209 437 € en intérêts calculés du 01/04/2022 au 31/12/2022) à la Région, en contrepartie de la mise en œuvre de la garantie autonome à première demande signée le 06 juillet 2022 d’un montant de 15,32 millions d’euros au bénéfice de la CDC, et pour cela, autoriser la signature des actes suivants, en donnant délégation à la Présidente pour y apporter des éventuels ajustements :
 - Une convention tripartite CDC - Région Réunion - Sematra portant sur l’exigibilité anticipée des Obligations et sur un remboursement partiel des Obligations avec un recours du Garant ;
 - Un protocole d’accord CDC - Région Réunion pour la cession des créances et des Titres détenus par la CDC (759 200 Actions avant la réalisation des Opérations sur le Capital) au bénéfice de la Région à l’euro symbolique ;
 - Un avenant au Contrat d’Obligations Simples signées le 6 juillet 2022 par la Sematra et la CDC.
- d’engager une enveloppe prévisionnelle de 15 320 000 euros à laquelle s’ajoute un montant de un (1) euros sur l’Autorisation de programme N° P140-0037 - STRUCTURE « Sematra » votée au chapitre 906 du budget régional 2022 ;
- d’imputer les crédits de paiement sur l’article fonctionnel 906.1 du budget de la Région Réunion ;
- d’autoriser la Présidente à signer les actes administratifs y afférents, conformément à la réglementation en vigueur.

Madame Huguette BELLO, Messieurs Patrick LEBRETON, Normane OMARJEE, représenté par Madame Ericka BAREIGTS, et Patrice BOULEVART n’ont pas participé au vote de la décision.

**La Présidente,
Huguette BELLO**

cf. plaquette KPMG
au 31/03/2022

Calcul des intérêts
par KPMG

1°) POINT SUR LES CREANCES REGION ET CDC AUPRES DE LA SEMATRA

| Décisions Région | Objet | date signature | date échéance | Montants | Intérêts au 31/03/2022 | TOTAL | Intérêts du 01/04/2022 au 31/12/2022 |
|---|--|----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| COVID : Emprunts Obligataires | | | | | | | |
| Délibération n° DCP2020_0297 du 19/06/2020 (rapport 108415) | Contrat d'émission d'obligations simples 2 (CDC) | 06/07/2020 | 06/07/2027 | 20 000 000,00 | 1 028 048,44 | 57 216 890,89 | 508 166,53 |
| | Contrat d'émission d'obligations simples 2 (REGION) | 06/07/2020 | 06/07/2027 | 10 000 000,00 | 514 024,22 | | 254 076,68 |
| Délibération DAP2021_0003 du 09/03/2021 (rapport 110016) | Contrat d'émission d'obligations simples (OS Région 2021) | 26/04/2021 | 26/04/2028 | 25 000 000,00 | 629 493,57 | 10 015 777,78 | 593 454,34 |
| | Convention de prêt d'actionnaire en CCA Région-SEMATRA (15 M€) | 17/03/2021 | 26/04/2021 | - | 45 324,66 | | - |
| total 1 : | | | | 55 000 000,00 | 2 216 890,89 | | 1 355 697,55 |
| Aide au sauvetage 2022 : | | | | | | | |
| Délibération DCP2022_0015 du 23/03/2022 (rapport 112065) | Convention de crédit "Aide au Sauvetage" CDC-SEMATRA | 24/02/2022 | 28/07/2022 | 4 000 000,00 | 15 777,78 | 10 015 777,78 | 301 984,16 |
| | Convention de crédit "Aide au Sauvetage" CDC-SEMATRA | 25/03/2022 | 28/07/2022 | 6 000 000,00 | | | |
| total 2 : | | | | 10 000 000,00 | 15 777,78 | | 301 984,16 |
| CCA sur AK 2016 : | | | | | | | |
| Délibération DAP2016_0002 du 10/11/2016 (rapport 103219) | Convention Région n° 2016-1241 relative avance en CCA à la SEMATRA | 22/11/2016 | date rbst des sommes | 25 000 000,00 | 2 016 444,30 | 51 388 287,84 | 406 836,68 |
| Délibération DCP2017_0834 du 28/11/2017 (rapport 104960) | Convention d'avance en CCA CDC - SEMATRA + avenants 1-2-3-4 | 22/08/2017 | 31/10/2017 | 10 000 000,00 | 631 372,06 | | 167 500,28 |
| | Convention d'avance en CCA Conseil Régional - SEMATRA | 28/11/2017 | date rbst des sommes | 13 000 000,00 | 740 471,48 | | 217 367,74 |
| total 3 : | | | | 48 000 000,00 | 3 388 287,84 | | 791 704,70 |
| Anciens CCA 2012-213 : | | | | | | | |
| - | Convention d'avance en CCA Conseil CDC - SEMATRA pour projet EWA | 08/10/2013 | 6 ans | 500 000,00 | 142 630,66 | 672 523,59 | 14 418,56 |
| Délibération de la commission permanent du CG du 11/04/2012 | Convention d'avance en CCA Conseil Général - SEMATRA | 12/06/2022 | date rbst des sommes | 25 975,63 | 3 917,30 | | 280,90 |
| | | | | 525 975,63 | 146 547,96 | | 14 699,46 |
| TOTAL Emprunts et dettes assimilées : | | | | 113 525 975,63 | 5 767 504,47 | 119 293 480,10 | 2 464 085,87 |

| Dettes fournisseurs : | | | | | | | |
|--|---|------------|--------------------------|-----------|---|------------|--|
| Délibération du 31/03/2015 (rapport DGS/20150143) | Conv. DGS/20150413 relative aux frais de suivi adm. et de gestion de la SEMATRA (14 400 € / an) : | 14/04/2015 | 31/03/2015 reconductible | 72 000,00 | - | 116 000,00 | |
| Délibération DCP2020_0504 du 13/10/2020 (rapport 107724) | Conv. DGS/20150413 relative aux frais de suivi adm. et de gestion de la SEMATRA (44 000 € / an) | 28/09/2021 | 31/03/2024 renouvelable | 44 000,00 | - | | |

| | | | | |
|------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| TOTAL GENERAL : | 113 641 975,63 | 5 767 504,47 | 119 409 480,10 | 121 873 565,97 |
|------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|

2°) MONTANT DES CREANCES A CAPITALISER PAR COMPENSATION DE CREANCES

| | montants | intérêts 31/03/22 | 01/04 au 31/12/22 | total | nb de Titres : |
|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| Total Région : | 73 116 000,00 | 3 945 758,23 | 1 254 367,70 | 78 316 125,93 | 6 526 343 |
| Total Dépt. : | 25 975,63 | 3 917,30 | 280,90 | 30 173,83 | 2 514 |
| Total CDC (*) : | 40 500 000,00 | 1 817 828,94 | 1 209 437,27 | 43 527 266,21 | 3 627 272 |
| Total : | 113 641 975,63 | 5 767 504,47 | 2 464 085,87 | 121 873 565,97 | 10 156 129 |

Note (*) : Cession de la créance à la Région envisagée

| | |
|---|--------------------|
| MONTANT TOTAL DES CREANCES A CAPITALISER : | 121 873 548 |
|---|--------------------|

3°) MONTANT DE LA REDUCTION DE CAPITAL MOTIVEE PAR DES PERTES

| COMPTES SOCIAUX SEMATRA ARRETES AU 31/03/2022 | | au 31/03/2022 | Perte de l'exo | | REDUCTION DE CAPITAL MOTIVEE PAR DES PERTES : |
|--|--|-----------------|-----------------------|--------------|--|
| Capital social : | | 67 019 976,00 | | | |
| Réserve légale : | | 266 585,06 | | 266 585 | |
| Report à nouveau : | | -115 487 685,14 | | -186 465 467 | |
| Résultat de l'exo : | | -70 977 782,50 | | -186 198 882 | |
| Capitaux propres : | | -119 178 906,58 | | | |

| | |
|---|-------------------|
| Nombre de Titres actuels : | 5 584 998 |
| Nombre de Titres 1ère augmentation de capital : | 10 156 129 |
| Nombre de Titres à annuler : | 15 516 568 |
| Nombre de Titres après réduction de capital : | 224 559 |

Entre

LA CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS

LE CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION

SEMATRA

CONVENTION

[•] 2022

TABLE DES MATIERES

| CLAUSE | PAGE |
|---|------|
| 1. Définitions et Interprétation | 3 |
| 2. Exigibilité Anticipée des Obligations | 4 |
| 3. Appel et paiement de la Garantie | 4 |
| 4. Renonciations | 5 |
| 5. Remboursement partiel des obligations et recours du Garant | 5 |
| 6. Déclarations et garanties | 6 |
| 7. Consentement à la Cession de Créances et renoncement à la Convention Tripartite | 6 |
| 8. Imprévision | 6 |
| 9. Solidarité | 6 |
| 10. Frais | 7 |
| 11. Modification | 7 |
| 12. Absence de Renonciation | 7 |
| 13. Divers | 7 |
| 14. Droit applicable - Litige | 8 |

CONVENTION

ENTRE :

- (1) **LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, établissement public spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifié aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est situé 56, rue de Lille – 75007 PARIS, représentée par [REDACTED], dûment habilité aux fins des présentes (ci-après le **Bénéficiaire**) ;
- (2) **LE CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION**, dont l'adresse est située Hôtel de Région Pierre Lagourgue - Avenue René Cassin Moufia B.P 67190 97801 Saint Denis Cedex 9, représentée par son Président, dûment habilité à la signature des présentes (ci-après le **Garant**) ; et
- (3) **SEMATRA**, société anonyme d'économie mixte locale, dont le siège social est situé Hôtel de la Région - Moufia - 97400 Saint-Denis, identifiée sous le numéro B 379 102 858 R.C.S. Saint-Denis de la Réunion (ci-après la **Sematra**),

Le Bénéficiaire, le Garant et la Sematra étant ci-après collectivement désignées les **Parties** ou individuellement une **Partie**,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- (A) Le Garant et le Bénéficiaire sont tous deux actionnaires de la Sematra, étant précisé que le Bénéficiaire détient 759.200 actions de catégorie B de la Sematra, représentant 13,59 % du capital et des droits de vote de cette dernière (les **Actions Cédées**).
- (B) Le 6 juillet 2020 le Bénéficiaire a souscrit à l'émission par la Sematra de vingt (20) obligations simples pour un montant total en principal de vingt millions d'euros (20.000.000 €) conformément aux termes du Contrat d'Emission (les **Obligations**).
- (C) Le Garant a consenti au Bénéficiaire le 6 juillet 2020 une garantie autonome à première demande d'un montant de quinze millions trois cent vingt mille euros (15.320.000 €) (la **Garantie**) aux termes d'un acte de garantie autonome à première demande en date du 6 juillet 2020 conclu entre le Garant en qualité de garant et le Bénéficiaire en qualité de bénéficiaire (l'**Acte de Garantie**).
- (D) Le Garant et le Bénéficiaire sont convenus par acte séparé que le Bénéficiaire cède au Garant, qui accepte d'acquérir, l'intégralité (i) des Obligations et des créances au titre des Conventions de Prêt d'Aide au Sauvetage et des Conventions de Prêt d'Actionnaires (la **Cession de Créances**) et (ii) des Actions Cédées.
- (E) Des discussions sont en cours (auxquelles le Bénéficiaire ne participe pas) concernant la restructuration de l'endettement financier d'Air Austral et de la Sematra.
- (F) Afin de faciliter les opérations envisagées de restructuration, les Parties sont convenues de conclure la présente Convention en vue de mettre en œuvre:

- a. l'appel de l'intégralité des montants dus par le Garant au Bénéficiaire au titre de la Garantie à la suite de l'exigibilité anticipée de tout montant dû par la Sematra au Bénéficiaire au titre des Obligations en application d'un avenant au Contrat d'Émission en date de ce jour ; et
- b. le paiement de l'intégralité des montants dus par le Garant au Bénéficiaire au titre de la Garantie, soit un montant de 15.320.000 euros, à la date de signature de la présente Convention

(G) La présente Convention a également pour objet de prendre acte de la libération d'obligations contractuelles et de la renonciation à certains droits aux termes de différentes conventions liant les Parties ou certaines des Parties.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1.1 Définitions

Acte de Garantie a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule de la présente Convention.

Actions Cédées a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule de la présente Convention.

Air Austral désigne la société anonyme immatriculée sous le numéro 323 650 945 RCS de Saint Denis de La Réunion.

Cession de Créances a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule de la présente Convention.

Contrat d'Émission désigne le contrat d'émission de vingt obligations simples 1 conclu entre la Sematra, en tant qu'émetteur, et le Bénéficiaire, en tant que souscripteur, en date du 6 juillet 2020, pour un montant en principal de vingt millions d'euros (20.000.000 €).

Conventions de Prêt d'Aide au Sauvetage désigne les deux conventions de prêt en date des 24 février 2022 et 25 mars 2022 pour des montants respectifs de quatre millions (4.000.000) d'euros et six millions (6.000.000) d'euros, conclues entre le Bénéficiaire et la Sematra.

Conventions de Prêt d'Actionnaires désigne les conventions de compte courant d'actionnaires conclues entre le Cédant et la Sematra relatives aux avances de dix millions d'euros (10.000.000 €) et de cinq cent mille euros (500.000 €) et tout autre montant, s'il en existe, qui aurait été apporté en compte courant par le Cédant à la Sematra.

Convention Tripartite désigne la convention en date du 6 juillet 2020 entre le Garant, le Bénéficiaire et la Sematra, ayant vocation à régir *inter alia* les conditions de l'émission des Obligations.

Garantie a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule de la présente Convention.

Montant Appelé a le sens qui lui est donné à la Clause 3.1 de la présente Convention.

Obligations a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule de la présente Convention.

1.1.2 Interprétation

- (a) Toutes les références, dans la présente Convention, aux Articles et Clauses doivent être considérées comme se référant aux Articles et aux Clauses de la présente Convention, à moins que le contexte ne s'y oppose.

Les mots « comprenant », « comprend » et « y compris » seront réputés être suivis de la mention « sans limitation ». Les mots « des présentes », « ici », « ci-dessus » et « ci-dessous » ainsi que les expressions semblables lorsqu'ils sont utilisés dans la présente Convention sans autre précision feront référence à cet accord dans son ensemble et non pas à une stipulation particulière de la présente Convention. Le mot « ou » est alternatif (c'est-à-dire lorsque deux éléments ou qualités sont séparés par le mot « ou » l'existence d'un élément ou d'une qualité ne doit pas être considérée comme dépendant de l'existence de l'autre).

- (b) Chaque fois qu'une stipulation de la présente Convention fait référence à un paiement à une Partie par l'autre, ledit paiement sera effectué par virement bancaire et en fonds immédiatement disponibles et librement transférables avant ou à la date d'échéance du paiement.
- (c) Les références à une personne sont également applicables à ses successeurs et ses ayants-droit autorisés.
- (d) Sauf stipulation contraire expresse de la présente Convention, toute convention, accord ou instrument défini ou visé par la présente Convention signifie une telle convention ou un tel accord ou instrument tel que modifié ou complété, y compris (dans le cas des accords ou instruments) par renonciation ou consentement, en ce compris toutes ses annexes et autres documents qui y sont incorporés.
- (e) Les titres des Articles de la présente Convention sont fournis à titre de référence seulement et ne devront pas être pris en compte pour interpréter les stipulations de la présente Convention.
- (f) Tout montant devra, sauf stipulation spécifique ou lorsque le contexte commanderait de faire autrement, être arrondi au deuxième chiffre après la virgule (par exemple 1,259 doit être arrondi à 1,26 et 1,254 doit être arrondi à 1,25).

2. Exigibilité Anticipée des Obligations

Le Garant prend acte du fait que tout montant dû (en principal, intérêts et accessoires et/ou de toute autre nature) au titre des Obligations est devenu immédiatement exigible à compter de la signature de l'avenant au Contrat d'Emission conclu ce jour entre la Sematra et le Bénéficiaire.

3. Appel et paiement de la Garantie

- 3.1 Le Garant et le Bénéficiaire conviennent qu'une mise en jeu et une demande de paiement au titre de la Garantie à hauteur de l'intégralité du Montant Placé en Garantie (tel que défini dans l'Acte de Garantie), soit un montant de quinze millions trois cent vingt mille (15.320.000) euros (le **Montant Appelé**), seront réputées avoir été valablement effectuées par le Bénéficiaire aux termes de la présente Clause 3.1 sans que les modalités d'appel de la Garantie prévues par l'Acte

de Garantie n'aient à être respectées, du seul fait de l'exigibilité anticipée des Obligations dont il est pris acte par le Garant aux termes de la Clause 2 ci-dessus, ce que la Sematra reconnaît et accepte expressément (*l'Appel de la Garantie*).

- 3.2 En conséquence des stipulations de la Clause 3.1 ci-dessus, le Garant reconnaît que le Bénéficiaire dispose d'une créance certaine, liquide et exigible à l'encontre du Garant au titre de l'Appel de la Garantie et à hauteur du Montant Appelé et le Garant s'engage à payer au Bénéficiaire à la date de signature de la présente Convention la somme de 15.320.000 euros par virement sur le compte bancaire du Bénéficiaire dont le numéro IBAN est FR6740031000010000473978T14 et le BIC CDCGFRPPXXX et à remettre au Bénéficiaire une copie du SWIFT relatif à ce virement immédiatement après la signature de la présente Convention.

4. Renonciations

- 4.1 Le Garant et la Sematra reconnaissent et acceptent que la Garantie est valablement appelée par le Bénéficiaire conformément aux termes de la Clause 3 ci-dessus et renoncent expressément et irrévocablement à se prévaloir des termes de l'Acte de Garantie relatifs à la demande de paiement et aux modalités de paiement et, plus généralement, à contester le bienfondé ou la validité du paiement effectué en application de l'article 3.2 ci-dessus.

- 4.2 Le Garant et la Sematra renoncent en particulier à se prévaloir de la Clause 3 (DEMANDE DE PAIEMENT) de l'Acte de Garantie et reconnaissent et acceptent:

- (a) qu'aucune lettre de demande de remboursement ne sera transmise par le Bénéficiaire à la Sematra;
- (b) que le délai de quinze jours à compter de la réception par la Sematra de la lettre de demande de remboursement sera inapplicable;
- (c) qu'aucune attestation d'exigibilité émise par le Bénéficiaire ne sera adressée au Garant;
- (d) qu'aucune Lettre de Demande de Paiement (telle que définie dans l'Acte de Garantie) ne sera remise au Garant;
- (e) que la conclusion de la présente Convention et l'appel de la Garantie par le Bénéficiaire en application des termes de la présente Convention ne remettent pas en cause le caractère autonome de l'engagement du Garant au titre de la Garantie;
- (f) plus généralement que toutes les modalités d'appel de la Garantie et de paiement du Montant Appelé figurant dans l'Acte de Garantie sont remplacées par les stipulations pertinentes de la présente Convention.

- 4.3 Les Parties conviennent que toutes les stipulations de l'Acte de Garantie, autres que celles auxquelles il est expressément dérogé aux termes de la présente Convention (les articles 3 et 4 de l'Acte de Garantie) resteront en vigueur et pleinement opposables au Garant.

5. Remboursement partiel des Obligations et recours du Garant

- 5.1 La Sematra confirme au Garant et au Bénéficiaire que par suite du paiement visé à la Clause 3.2 ci-dessus le montant dû en principal au titre de chaque Obligation sera réduit à [●] euros, ledit paiement étant affecté comme suit au titre de chaque Obligation : [●] euros au remboursement du principal et [●] euros au titre du paiement des intérêts courus. *[La CDC est en train de calculer le montant total dû au titre des Obligations en fonction des dates de signatures au 16 décembre et au 19 décembre et il appartiendra à la Sematra de faire les calculs sur ces bases.]*

5.2 La Sematra reconnaît au profit du Garant qu'il disposera à compter de la réalisation du paiement visé à la Clause 3.2 ci-dessus d'un recours personnel ainsi que d'un recours fondé sur l'article 1346 du Code civil à l'encontre de la Sematra, à due concurrence du Montant Appelé.

6. Déclarations et garanties

6.1 Le Garant déclare et garantit aux autres Parties disposer de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour conclure la présente Convention ainsi que pour accomplir ses obligations à ce titre et être valablement engagé par la présente Convention sans exception ni réserve, toutes les stipulations lui étant opposables.

6.2 Le Bénéficiaire déclare et garantit aux autres Parties disposer de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour conclure la présente Convention ainsi que pour accomplir ses obligations à ce titre et être valablement engagé par la présente Convention sans exception ni réserve, toutes les stipulations lui étant opposables.

6.3 La Sematra déclare et garantit aux autres Parties disposer de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour conclure la présente Convention ainsi que pour accomplir ses obligations à ce titre et être valablement engagé par la présente Convention sans exception ni réserve, toutes les stipulations lui étant opposables.

7. Accords relatifs à certaines conventions conclues entre les Parties

7.1 La Sematra confirme au Bénéficiaire qu'il est intégralement libéré de toutes ses obligations au titre des Conventions de Prêt d'Aide au Sauvetage, des Conventions de Prêt d'Actionnaires et du Contrat d'Emission.

7.2 La Sematra et le Garant confirment au Bénéficiaire qu'il est intégralement libéré de toutes ses obligations au titre de la Convention Tripartite et le Bénéficiaire confirme à la Sematra et au Garant qu'il renonce à l'ensemble de ses droits au titre de la Convention Tripartite.

8. Imprévision

Les Parties conviennent de supporter le risque de survenance de tout changement imprévisible de circonstances qui rendrait l'exécution des obligations de l'une des parties au titre du présent accord excessivement onéreuse.

En conséquence, chaque Partie reconnaît que les dispositions de l'article 1195 du Code civil français ne sont pas applicables à la présente Convention et qu'elle ne sera pas en droit d'intenter une quelconque action (que ce soit pour renégocier et/ou demander aux tribunaux de réviser ou de résilier la Convention) au titre de l'article 1195 du Code civil français.

9. Solidarité

Les obligations de chaque Partie au titre de la présente Convention ne seront pas solidaires avec celles des autres Parties. Le manquement d'une Partie à ses obligations au titre de la présente Convention ne saurait affecter les obligations d'une autre Partie au titre de la présente Convention. Aucune Partie ne saurait être responsable de l'exécution ou de l'inexécution par une autre Partie de ses obligations au titre de la présente Convention.

10. Frais

Chaque Partie conservera à sa charge les frais honoraires et dépenses (y compris notamment les honoraires et frais d'avocats, d'experts comptables, de banquiers d'affaires, de conseillers financiers ou autres conseils) engagés par elle au titre de la négociation, la préparation et à la signature de la présente Convention ainsi qu'à la préparation et la réalisation des opérations qui y sont décrites.

11. Modification

- 11.1 La présente Convention en ce compris son préambule ne pourra être modifiée de quelque manière que ce soit, sauf par voie d'avenant écrit signé par chacune des Parties.
- 11.2 La renonciation effectuée par l'une des Parties au bénéfice de l'une quelconque des stipulations de la présente Convention ne prendra effet que si elle a été faite par écrit et notifiée aux autres Parties, et elle devra être interprétée de manière restrictive.

12. Absence de Renonciation

Aucune renonciation par toute Partie au titre de la présente Convention à se prévaloir d'une violation par une autre Partie d'un engagement, accord, déclaration ou garantie consenti au titre de la présente Convention ne saurait valoir renonciation de cette Partie à se prévaloir de toute violation précédente ou ultérieure d'un engagement, accord, déclaration ou garantie consenti au titre de la présente Convention. Le retard à exercer un droit accordé à une Partie ne saurait valoir renonciation de sa part à se prévaloir de toute défaillance ou violation de la part d'une autre Partie à la présente Convention.

13. Divers

- 13.1 Dans le cas où l'une quelconque des stipulations de la Convention serait ou deviendrait nulle, illicite ou inopposable au regard d'une quelconque loi, il est convenu que les autres stipulations de la Convention demeureront licites ou opposables aux Parties. Les Parties s'engagent à renégocier de bonne foi afin de remplacer les stipulations en question par des stipulations valables et susceptibles d'exécution aussi proches que possible de l'intention commune des Parties ou, si une telle intention commune ne peut pas être déterminée, de l'intention de celle des Parties que la stipulation nulle ou non susceptible d'exécution visait à protéger, afin que la présente Convention poursuive, dans la mesure du possible, ses effets sans discontinuité et conformément à l'économie générale voulue par les Parties.
- 13.2 La présente Convention n'a pas pour objet d'organiser les relations entre le Garant et la Sematra, notamment s'agissant des conséquences de la présente Convention sur ces relations.
- 13.3 Toute notification, communication ou transmission devant ou pouvant être adressée au titre des stipulations de la Convention est effectuée aux adresses indiquées ci-dessous (i) par lettre recommandée avec avis de réception, (ii) par pli remis en main propre contre récépissé ou (iii) par courrier électronique :

Pour le Garant :

Adresse : Hôtel de Région Pierre Lagourgue - Avenue René Cassin Moufia B.P 67190
97801 Saint Denis Cedex 9

Attn : Claudine Dupuy

Adresse mail : claudine.dupuy@cr-reunion.fr

Attn : Didier Aubry

Adresse mail : didier.aubry@cr-reunion.fr

Pour le Bénéficiaire:

[Adresse : 15 rue Malartic – BP 80980 97479 Saint-Denis cedex

Attn : [•]

Adresse mail : [•] [Note : A compléter par la CDC]

Pour la Sematra:

Adresse : Hôtel de la Région - Moufia - 97400 Saint-Denis

Attn : Huguette Bello

Adresse mail : sematra974@gmail.com

Tout changement de domicile ou d'adresse mail du Garant, du Bénéficiaire ou de la Sematra doit être notifié aux autres Parties pour leur être opposable.

14. Droit applicable - Litige

14.1 La Convention est soumise au droit français.

14.2 Pour tout désaccord ou contestation pouvant survenir entre les Parties du fait de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution, ou plus généralement de la présente Convention, les Parties conviennent de porter leur désaccord ou contestation exclusivement devant le Tribunal de commerce de Paris.

Fait à Saint-Denis, le [•] 2022

En trois (3) exemplaires originaux, dont un (1) pour chacun des signataires,

La Caisse des dépôts et consignations

Représentée par [•]

[Signataire autorisé]

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022



ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0916-DE

CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION

Représentée par [Huguette Bello,
Présidente]



SEMATRA

Représentée par [•]

[Signataire autorisé]

Entre

LA CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS

LE CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION

PROTOCOLE D'ACCORD

[•] 2022

TABLE DES MATIERES

| CLAUSE | PAGE |
|---|------|
| 1. Définitions et Interprétation | 3 |
| 2. Cession | 5 |
| 3. Renoncations du Cédant | 6 |
| 4. Réalisation de la Cession | 6 |
| 5. Déclarations, garanties et engagements | 7 |
| 6. Imprévision | 7 |
| 7. Solidarité | 8 |
| 8. Frais | 8 |
| 9. Modification | 8 |
| 10. Absence de Renonciation | 8 |
| 11. Divers | 8 |
| 12. Droit applicable - Litige | 9 |

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE :

- (1) **LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, établissement public spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifié aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est situé 56, rue de Lille – 75007 PARIS, représentée par [•], dûment habilité aux fins des présentes (ci-après le *Cédant*) ; et
- (2) **LE CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION**, dont l'adresse est située Hôtel de Région Pierre Lagourgue - Avenue René Cassin Moufia B.P 67190 97801 Saint Denis Cedex 9, représentée par son Président (ci-après le *Cessionnaire*),

Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après collectivement désignées les *Parties* ou individuellement une *Partie*,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) Le Cédant détient 759.200 actions de catégorie B de la Sematra, représentant 13,59 % du capital et des droits de vote de cette dernière (les *Actions Cédées*).
- (B) Le Cédant a consenti, aux termes des Conventions de Prêt d'Actionnaires, plusieurs prêts à la Sematra représentant au total un montant principal de dix millions cinq cent mille euros (10.500.000 €), montant auquel s'ajoute le montant total des intérêts courus en application de ces Conventions de Prêt d'Actionnaires à la date du présent Protocole (ensemble les *Créances de Prêts d'Actionnaires*).
- (C) La Sematra a également été financée en juillet 2020 par le biais d'une émission obligataire d'un montant nominal total de trente millions d'euros (30.000.000 €). Le Cédant s'est alors engagé à apporter vingt millions d'euros (20.000.000 €) et le Cessionnaire dix millions d'euros (10.000.000 €). C'est dans ce cadre que le Cédant a conclu le contrat d'émission en date du 6 juillet 2020 entre la Sematra, en tant qu'émetteur, et le Cédant, en tant que souscripteur relatif à l'émission de vingt obligations simples 1 pour un montant en principal de vingt millions d'euros (20.000.000 €) et portant intérêt au taux stipulé audit contrat (le *Contrat d'Emission*), en application duquel le Cédant a souscrit lesdites obligations (les *Obligations*). En contrepartie de ce que les souscriptions respectives du Cédant et du Cessionnaire à cette émission obligataire n'étaient pas réparties proportionnellement à leurs détentions respectives dans le capital social de la Sematra, le Cessionnaire a consenti le même jour une garantie autonome à première demande d'un montant de quinze millions trois cent vingt mille euros (15.320.000 €) au bénéfice du Cédant (la *Garantie*).
- (D) La Garantie a été appelée, aux termes d'un acte séparé, en date du [•] 2022 (la *Convention GAPD*), dans les termes et conditions convenus par les Parties (*l'Appel de la Garantie*) et le Cessionnaire a procédé au paiement de cette Garantie pour la totalité de son montant. La Sematra a confirmé, aux termes de ce même acte séparé, que le montant dû en principal au titre de chaque Obligation sera réduit à [•] euros, ledit paiement étant affecté comme suit au titre de chaque Obligation : [•] euros au remboursement du principal et [•] euros au titre du paiement des intérêts courus. [La CDC est en train de calculer le montant total dû au titre des Obligations en fonction des dates de signatures au 16 décembre et au 19 décembre et il appartiendra à la Sematra de faire les calculs sur ces bases]

- (E) Au titre de la souscription des Obligations, a également été conclue une convention tripartite, en date du 6 juillet 2020 entre le Cédant, le Conseil Régional de la Réunion et la Sematra, ayant vocation à régir *inter alia* les conditions de l'émission des Obligations (la **Convention Tripartite**).
- (F) Le Cédant, en sa qualité d'établissement public et sur saisine de l'Etat au titre de la mise en place d'un plan de sauvetage d'Air Austral, a consenti à la Sematra un prêt d'un montant principal de dix millions d'euros (10.000.000 €) aux termes des Conventions de Prêt d'Aide au Sauvetage, montant auquel s'ajoute le montant total des intérêts courus à la date du présent Protocole (les **Créances d'Aide au Sauvetage**).
- (G) La Sematra est actionnaire à hauteur de 99 % du capital d'Air Austral. Air Austral, en raison de ses difficultés financières, s'est engagée dans un processus de restructuration.
- (H) La Sematra a effectué une demande de recapitalisation auprès de ses actionnaires, en raison de fonds propres négatifs.
- (I) Par courriel en date du 18 octobre 2022, le Cédant a accordé au Cessionnaire une suspension de l'exigibilité des Créances d'Aide au Sauvetage, cette suspension prenant fin à la date à laquelle la Commission Européenne rendra sa décision relative au plan de restructuration d'Air Austral.
- (J) Le Cessionnaire ayant accepté, par courriel en date du [•], les termes de cette suspension d'exigibilité, le Cédant a, par la suite, et suivant courriel en date du [•], confirmé ne pas avoir l'intention, à l'expiration de la période de suspension mentionnée au paragraphe (I) ci-dessus, de demander le paiement des Créances d'Aide au Sauvetage, sous réserve que l'acte séparé visé au paragraphe (D) ci-dessus et le présent Protocole d'Accord soient conclus au plus tard le 13 décembre 2022.
- (K) C'est dans ce contexte que le Cessionnaire et le Cédant sont convenus de procéder à la Cession.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1.1 Définitions

Actions Cédées a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule du présent Protocole.

Air Austral désigne la société anonyme immatriculée sous le numéro 323 650 945 RCS de Saint Denis de La Réunion.

Cession a le sens qui lui est donné à l'Article 2.1 du présent Protocole.

Contrat d'Emission a le sens qui lui est donné au paragraphe C du Préambule.

Conventions désigne le Contrat d'Emission, les Conventions de Prêt d'Aide au Sauvetage, les Conventions de Prêt d'Actionnaire et la Convention Tripartite.

Conventions de Prêt d'Aide au Sauvetage désigne les deux conventions de prêt en dates des 24 février 2022 et 25 mars 2022 pour des montants respectifs de quatre millions (4.000.000) d'euros et six millions (6.000.000) d'euros, conclues entre le Cédant et la Sematra.

Conventions de Prêt d'Actionnaires désigne les conventions de compte courant d'actionnaires conclues entre le Cédant et la Sematra relatives aux avances de dix millions d'euros (10.000.000 €) et de cinq cent mille euros (500.000 €) et tout autre montant, s'il en existe, qui aurait été apporté en compte courant par le Cédant à la Sematra.

Convention Tripartite a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule du présent Protocole.

Créances de Prêts d'Actionnaire a le sens qui lui est donné au paragraphe (B) du préambule du présent Protocole.

Créances de Prêt d'Aide au Sauvetage a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule du présent Protocole.

Date de Réalisation a le sens qui lui est donné à l'Article 2.3 du présent Protocole.

Eléments Cédés a le sens qui lui est donné à l'Article 2.1 du présent Protocole.

Garantie a le sens qui lui est donné au paragraphe C du Préambule.

Obligations a le sens qui lui est donné au paragraphe C du Préambule.

Pacte désigne le pacte d'actionnaires relatif à la Sematra, conclu en date du 8 octobre 2013 entre le Conseil Régional de la Réunion, le Conseil Général de la Réunion et la Caisse des dépôts et consignations et en présence de la Sematra, tel que modifié par avenant en dates des 10 septembre 2014 et 8 juin 2015.

Prix de Cession a le sens qui lui est donné à l'Article 2.4 du présent Protocole.

Sematra désigne la société anonyme d'économie mixte locale, identifiée sous le numéro 379 102 858 R.C.S. Saint-Denis de la Réunion,

1.1.2 Interprétation

- (a) Toutes les références, dans le présent Protocole, aux Articles et Clauses doivent être considérées comme se référant aux Articles et aux Clauses du présent Protocole, à moins que le contexte ne s'y oppose.

Les mots « comprenant », « comprend » et « y compris » seront réputés être suivis de la mention « sans limitation ». Les mots « des présentes », « ici », « ci-dessus » et « ci-dessous » ainsi que les expressions semblables lorsqu'ils sont utilisés dans le présent Protocole sans autre précision feront référence à cet accord dans son ensemble et non pas à une stipulation particulière du présent Protocole. Le mot « ou » est alternatif (c'est-à-dire lorsque deux éléments ou qualités sont séparés par le mot « ou » l'existence d'un élément ou d'une qualité ne doit pas être considérée comme dépendant de l'existence de l'autre).

- (b) Chaque fois qu'une stipulation du présent Protocole fait référence à un paiement à une Partie par l'autre, ledit paiement sera effectué par virement bancaire et en fonds

immédiatement disponibles et librement transférables avant ou à la date d'échéance du paiement.

- (c) Le calcul d'une période de temps ci-dessous (y compris exprimée en jours ouvrables) sera fait conformément aux articles 640 à 642 du code de procédure civil français. Sauf stipulation contraire, toutes les périodes de temps seront calculées en jours calendaires. Toutes les périodes de temps constituées d'un certain nombre de mois (ou d'années) seront calculées à partir du jour du mois (ou de l'année) au cours duquel survient l'événement déclencheur et jusqu'au même jour du mois ou de l'année suivant(e) concerné(e) (« de quantième à veille de quantième »).
- (d) Sauf stipulation contraire, toutes les références à une heure fixe de la journée seront une référence à l'heure française.
- (e) Dans toute la mesure du possible, chacune des Parties renonce expressément aux avantages de l'article 1602 du code civil français.
- (f) Les références à une personne sont également applicables à ses successeurs et ses ayants-droit autorisés.
- (g) Sauf stipulation contraire expresse du présent Protocole, toute convention, accord ou instrument défini ou visé par le présent Protocole signifie une telle convention ou un tel accord ou instrument tel que modifié ou complété, y compris (dans le cas des accords ou instruments) par renonciation ou consentement, en ce compris toutes ses annexes et autres documents qui y sont incorporés.
- (h) Les titres des Articles du présent Protocole sont fournis à titre de référence seulement et ne devront pas être pris en compte pour interpréter les stipulations du présent Protocole.
- (i) Tout montant devra, sauf stipulation spécifique ou lorsque le contexte commanderait de faire autrement, être arrondi au deuxième chiffre après la virgule (par exemple 1,259 doit être arrondi à 1,26 et 1,254 doit être arrondi à 1,25).

2. Cession

2.1 Selon les termes et conditions du présent Protocole, le Cédant cède au Cessionnaire, qui accepte d'acquérir :

- (a) l'intégralité des Créances de Prêts d'Actionnaires ;
- (b) l'intégralité des Obligations;
- (c) l'intégralité des Créances d'Aide au Sauvetage ; et
- (d) l'intégralité des Actions Cédées (ensemble avec les Créances de Prêts d'Actionnaires, les Obligations et les Créances d'Aide au Sauvetage, les *Eléments Cédés*),

(la *Cession*).

2.2 Il est précisé que :

- (a) la Cession ne constitue pas une novation au sens de l'article 1329 du Code civil ;
- (b) la Cession n'emporte pas de cession par le Cédant au Cessionnaire d'un quelconque droit au titre de la Garantie ; et que
- (c) la cession des Créances de Prêts d'Actionnaires et des Créances d'Aide au Sauvetage est faite aux risques et périls du Cessionnaire, au sens de l'article 1326 du Code civil.

2.3 Les Parties conviennent que la Cession prendra effet à la date du présent Protocole (la **Date de Réalisation**), sans préjudice des stipulations de l'Article 4.

2.4 Le prix de cession des Eléments Cédés est égal à un euro (1,00 €) (le **Prix de Cession**) et sera payé par le Cessionnaire au Cédant à la Date de Réalisation, conformément à l'Article 4(a).

3. Renoncations du Cédant

3.1 Le Cédant renonce, s'agissant des Obligations, à la mise en œuvre des termes de l'article 1.4 (a) de la Convention Tripartite.

3.2 Le Cessionnaire confirme au Cédant qu'il sera lié par la renonciation visée à l'article 3.1 du présent Protocole.

4. Réalisation de la Cession

A la Date de Réalisation :

- (a) le Cessionnaire verse le Prix de Cession au Cédant sur le compte bancaire désigné par ce dernier antérieurement à la Date de Réalisation ;
- (b) le Cédant remet à la Sematra un ordre de mouvement signé par le Cédant relatif à la cession des Actions Cédées au profit du Cessionnaire ;
- (c) le Cédant remet au Cessionnaire trois (3) exemplaires originaux du formulaire cerfa n°2759 SD, signés par le Cédant, pour les besoins de l'enregistrement fiscal de la cession des Actions Cédées ;
- (d) le Cessionnaire fait en sorte que la Sematra remette à chaque Partie une copie (i) du registre de mouvements de titres de la Sematra et (ii) des comptes individuels d'actionnaires, mis à jour *inter alia* conformément à l'article 11.I des statuts de la Sematra afin de tenir compte du transfert des Actions Cédées ;
- (e) le Cédant remet à la Sematra un ordre de mouvement signé par le Cédant relatif à la cession des Obligations au profit du Cessionnaire ;
- (f) le Cessionnaire fait en sorte que la Sematra remette à chaque Partie une copie (i) du registre de mouvements de titres de la Sematra et (ii) des comptes individuels d'obligataire, mis à jour *inter alia* conformément à l'article 5.2(b) du Contrat d'Emission afin de tenir compte du transfert des Obligations;
- (g) conformément à l'article 12 alinéa 3 du Pacte, le Pacte prendra fin immédiatement et de plein droit à l'égard du Cédant, qui, consécutivement à la Date de Réalisation, ne jouira plus d'aucun droit et ne sera plus lié par aucune obligation stipulée par le Pacte.

Il est précisé que (i) l'ensemble des opérations visées à l'Article 4 sont réputées avoir lieu simultanément, (ii) la réalisation de l'ensemble des opérations visées à l'Article 4

emporte réalisation de la Cession et que (ii) l'ensemble de ces opérations constitue un tout indivisible pour les besoins du présent Protocole.

5. Déclarations, garanties et engagements

5.1 Le Cessionnaire déclare et garantit au Cédant, à la Date de Réalisation :

- (a) avoir reçu toutes les informations et documents nécessaires ; et
- (b) disposer de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour conclure le présent Protocole ainsi que pour accomplir ses obligations à ce titre et être valablement engagé par le présent Protocole sans exception ni réserve, toutes les stipulations lui étant opposables.

5.2 Le Cédant déclare et garantit au Cessionnaire, à la Date de Réalisation :

- (a) être l'unique et entier propriétaire des Eléments Cédés et que les Eléments Cédés sont libres de tout privilège ou sûreté ; et
- (b) disposer de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour conclure le présent Protocole ainsi que pour accomplir ses obligations à ce titre et être valablement engagé par le présent Protocole sans exception ni réserve, toutes les stipulations lui étant opposables.

Nonobstant toute stipulation contraire, la responsabilité du Cédant au titre des déclarations et garanties prévues au présent Article 6.2 et de tout autre fondement dans le présent Protocole est limitée au montant du Prix de Cession.

5.3 Le Cédant ne fait aucune déclaration, ne garantit et n'assume aucune responsabilité envers le Cessionnaire concernant :

- (a) la légalité, la validité, le caractère effectif ou adéquat ou l'opposabilité des Conventions;
- (b) la situation financière de la Sematra ainsi que sa solvabilité ;
- (c) l'exécution et le respect par la Sematra de ses obligations au titre des Conventions ;
- (d) l'existence de tous droits ou de toutes créances cédé(e)s et de leurs accessoires,

et toute garantie légale est exclue.

6. Notification de la Cession

Conformément à l'article 1324 du Code civil, le Cessionnaire notifiera la cession des créances au titre des Conventions de Prêt d'Aide au Sauvetage et des Conventions de Prêts d'Actionnaires à la Sematra dans un délai de dix (10) jours ouvrés suivant la Date de Réalisation par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par pli remis en main propre contre récépissé.

7. Imprévision

Les Parties conviennent de supporter le risque de survenance de tout changement imprévisible de circonstances qui rendrait l'exécution des obligations de l'une des parties au titre du présent accord excessivement onéreuse.

En conséquence, chaque Partie reconnaît que les dispositions de l'article 1195 du Code civil français ne sont pas applicables au présent Protocole et qu'elle ne sera pas en droit d'intenter une quelconque action (que ce soit pour renégocier et/ou demander aux tribunaux de réviser ou de résilier le Protocole) au titre de l'article 1195 du Code civil français.

8. Solidarité

Les obligations de chaque Partie au titre du présent Protocole ne seront pas solidaires avec celles de l'autre Partie. Le manquement d'une Partie à ses obligations au titre du présent Protocole ne saurait affecter les obligations de l'autre Partie au titre du présent Protocole . Aucune Partie ne saurait être responsable de l'exécution ou de l'inexécution par l'autre Partie de ses obligations au titre du présent Protocole .

9. Frais

Chaque Partie conservera à sa charge les frais honoraires et dépenses (y compris notamment les honoraires et frais d'avocats, d'experts comptables, de banquiers d'affaires, de conseillers financiers ou autres conseils) engagés par elle au titre de la négociation, la préparation et à la signature du présent Protocole ainsi qu'à la préparation et la réalisation des opérations qui y sont décrites.

10. Modification

- 10.1 Le présent Protocole en ce compris son préambule ne pourra être modifié de quelque manière que ce soit, sauf par voie d'avenant écrit signé par chacune des Parties.
- 10.2 La renonciation par l'une des Parties au bénéfice de l'une quelconque des stipulations du présent Protocole ne prendra effet que si elle a été faite par écrit et notifiée à l'autre Partie, et elle devra être interprétée de manière restrictive.

11. Absence de Renonciation

Aucune renonciation par toute Partie au titre du présent Protocole à se prévaloir d'une violation par l'autre Partie d'un engagement, accord, déclaration ou garantie consenti au titre du présent Protocole ne saurait valoir renonciation de cette Partie à se prévaloir de toute violation précédente ou ultérieure d'un engagement, accord, déclaration ou garantie consenti au titre du présent Protocole. Le retard à exercer un droit accordé à une Partie ne saurait valoir renonciation de sa part à se prévaloir de toute défaillance ou violation de la part de l'autre Partie au présent Protocole.

12. Divers

- 12.1 Dans le cas où l'une quelconque des stipulations du Protocole serait ou deviendrait nulle, illicite ou inopposable au regard d'une quelconque loi, il est convenu que les autres stipulations du Protocole demeureront licites ou opposables aux Parties. Les Parties s'engagent à renégocier de bonne foi afin de remplacer les stipulations en question par des stipulations valables et susceptibles d'exécution aussi proches que possible de l'intention commune des Parties ou, si une telle intention commune ne peut pas être déterminée, de l'intention de celle des Parties que la stipulation nulle ou non susceptible d'exécution visait à protéger, afin que le présent Protocole poursuive, dans la mesure du possible, ses effets sans discontinuité et conformément à l'économie générale voulue par les Parties.

- 12.2 Toute notification, communication ou transmission devant ou pouvant être adressée au titre des stipulations du Protocole est effectuée aux adresses indiquées ci-dessous (i) par lettre recommandée avec avis de réception, (ii) par pli remis en main propre contre récépissé ou (iii) par courrier électronique :

Pour le Cessionnaire :

Adresse : Hôtel de Région Pierre Lagourgue - Avenue René Cassin Moufia B.P 67190
97801 Saint Denis Cedex 9

Attn : Claudine Dupuy

Adresse mail : claudine.dupuy@cr-reunion.fr

Attn : Didier Aubry

Adresse mail : didier.aubry@cr-reunion.fr

Pour le Cédant:

[Adresse : 15 rue Malartic – BP 80980 97479 Saint-Denis cedex

Attn : [•]

Adresse mail : [•] [**Note : A compléter par la CDC**]

Tout changement de domicile ou d'adresse mail du Cessionnaire ou du Cédant doit être notifié au Cessionnaire ou au Cédant, selon le cas, pour leur être opposable.

13. Droit applicable - Litige

- 13.1 Le Protocole est soumis au droit français.
- 13.2 Pour tout désaccord ou contestation pouvant survenir entre les Parties du fait de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution ou plus généralement du présent Protocole, les Parties conviennent de porter leur désaccord ou contestation exclusivement devant le Tribunal de commerce de Paris.

Fait à Saint-Denis, le [•] 2022

En deux (2) exemplaires originaux, dont un (1) pour chacun des signataires,

La Caisse des dépôts et consignations

Représentée par [•]

[Signataire autorisé]

CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION

Représentée par [Huguette Bello,

Présidente]

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022



ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0916-DE



DELIBERATION N°DCP2022_0922

LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION

*s'est réunie le jeudi 15 décembre 2022 à 15 h00
à l'Hôtel de Région - Pierre LAGOURGUE*

sous la présidence de :

Madame HUGUETTE BELLO, La Présidente du Conseil Régional

*Nombre de membres
en exercice : 15*

*Nombre de membres
présents : 10*

*Nombre de membres
représentés : 1*

*Nombre de membres
absents : 4*

Présents :

BELLO HUGUETTE
 LEBRETON PATRICK
 NATIVEL LORRAINE
 NABENESA KARINE
 RAMAYE AMANDINE
 SITOUZE CÉLINE
 BOULEVART PATRICE
 LOCAME VAISSETTE PATRICIA
 HOARAU JACQUET
 BAREIGTS ERICKA

Représenté(s) :

OMARJEE NORMANE

Absents :

TECHER JACQUES
 AHO-NIENNE SANDRINE
 VERGOZ MICHEL
 CHANE-TO MARIE-LISE

*La Présidente,
Huguette BELLO*

RAPPORT /DPI / N°113459
 ACQUISITION SOUS LA FORME D'UNE VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT DE BUREAUX-
 SECTEUR DE SAVANNA SAINT-PAUL



Séance du 15 décembre 2022
Délibération N°DCP2022_0922
Rapport /DPI / N°113459

**Délibération de la Commission Permanente
du Conseil Régional**

**ACQUISITION SOUS LA FORME D'UNE VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT
DE BUREAUX- SECTEUR DE SAVANNA SAINT-PAUL**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération N° DAP 2021_0009 en date du 02 juillet 2021 portant délégation de compétences du Conseil Régional à la Commission Permanente,

Vu la délibération N° DAP 2022_0030 en date du 28 octobre 2022 actant le plan pluriannuel d'investissement et de fonctionnement 2023-2030,

Vu le budget de l'exercice 2022 et suivants,

Vu le rapport N° DPI / 113459 de Madame la Présidente du Conseil régional,

Vu l'avis de la Commission Affaires Générales, Financières, Européennes et Relations Internationales du 8 décembre 2022,

Considérant,

- la démarche engagée par la Région Réunion en vue de réduire ses dépenses de fonctionnement et notamment celles relatives aux loyers annuels acquittés par la Région pour les besoins de ses services et de ses satellites, tout particulièrement pour ce qui concerne la micro-région Ouest,
- l'intérêt que revêt pour la collectivité le programme immobilier porté par la SCCV La Distillerie en cours de réalisation à Savanna Saint-Paul,
- l'avis domanial n° 2022-97415-56227 du 14 octobre 2022,
- le projet d'acte notarié de Vente en État Futur d'Achèvement,

**La Commission Permanente du Conseil Régional de La Réunion,
Après en avoir délibéré,**

Décide,

- d'approuver l'acquisition en VEFA de locaux de bureaux d'une surface de plancher de 4 251 m² et des parkings dans le programme immobilier réalisé par la SCCV La Distillerie sur la parcelle cadastrée BH 148 sur la commune de Saint-Paul au prix de 15 800 000 € HT, soit 17 143 000 € TTC ;

- de valider le projet d'acte notarié de Vente en État Futur d'Achèvement ainsi que ses modalités ;
- d'imputer le montant de cette dépense ainsi que les frais de notaires d'un montant de 171 700 euros au budget 2022 et suivants sur le Chapitre 900 – Article 21328 ;
- d'autoriser la Présidente à signer l'acte notarié et tous les actes y afférents, conformément à la réglementation en vigueur.

Madame Amandine RAMAYE n'a pas participé au vote de la décision.

**La Présidente,
Huguette BELLO**

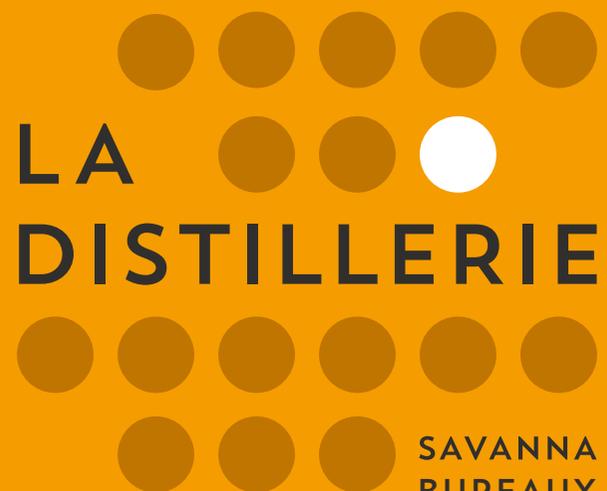
Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022



ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE



SAVANNA
BUREAUX À VENDRE / À LOUER
5 300 M² DIVISIBLES
À PARTIR DE 151 M²

PRÉAMBULE



Implantée dans le **quartier d’Affaires de Savanna**, sur la commune de Saint-Paul, ce projet s’inscrit sur un territoire animé et urbanisé aux multiples composantes. Le projet de restructuration de l’ancienne **Distillerie de Savanna** comporte des enjeux majeurs pour le quartier, le territoire de l’Ouest et plus globalement pour La Réunion. En effet, cette opération de plus de **5 000 m² de bureaux** aura un **rayonnement sur le marché de l’immobilier tertiaire** à l’échelle régionale.

Il s’agit, via cette présentation, de réaliser un portrait de ce territoire de projet afin d’avoir une vision d’ensemble des caractéristiques de cette zone et de présenter l’opération et ses acteurs.

- Livrée en 2019, La Distillerie marquera de son empreinte le Quartier de Savanna et le Marché Tertiaire de La Réunion.

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022

ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE

PREAMBULE 000 1
SLOW

SOMMAIRE

- 1 PRÉAMBULE
- 2 PORTRAIT DE LA MICRORÉGION OUEST
- 3 L’IMMOBILIER D’ENTREPRISE À LA RÉUNION
- 4 LES PROJETS STRUCTURANTS DE L’OUEST
- 5 SAVANNA, SON HISTOIRE ET SON DÉVELOPPEMENT
- 6 LE QUARTIER DE SAVANNA, AUJOURD’HUI
- 7 PORTRAIT DE L’IMMEUBLE
- 8 ACTEURS DE L’OPÉRATION
- 9 LES CONDITIONS DE VENTE

PORTRAIT DE LA MICRORÉGION OUEST



LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

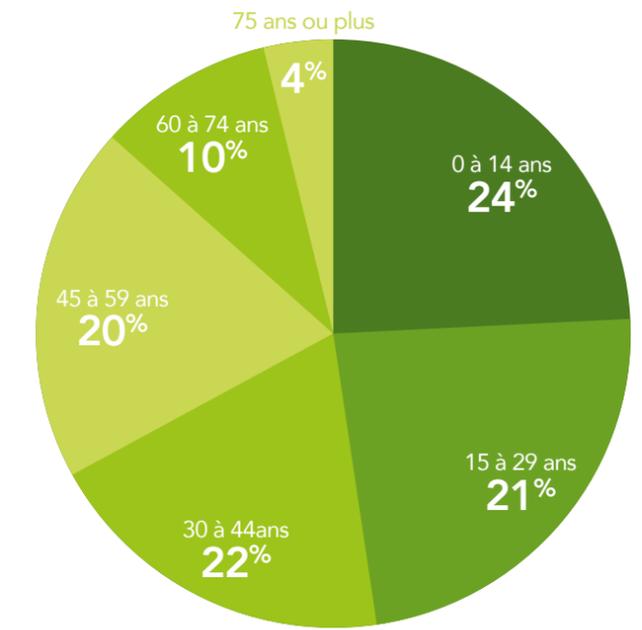
Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) bénéficie d'un rayonnement à l'échelle de La Réunion grâce à sa position de choix, à la **croisée des microrégions Nord et Sud**. Cette intercommunalité est composée de cinq communes, du Nord au Sud : La Possession, Le Port, Saint-Paul, Trois-Bassins et Saint-Leu. Porte d'entrée sur l'Océan Indien, l'Ouest réunionnais est un territoire de contrastes aux multiples enjeux tant démographiques, sociaux, touristiques qu'économiques.

D'après les derniers chiffres de l'Insee, le Territoire de la Côte Ouest comptait en 2013 plus de **212 000 habitants** et regroupait **25% de la population réunionnaise**.

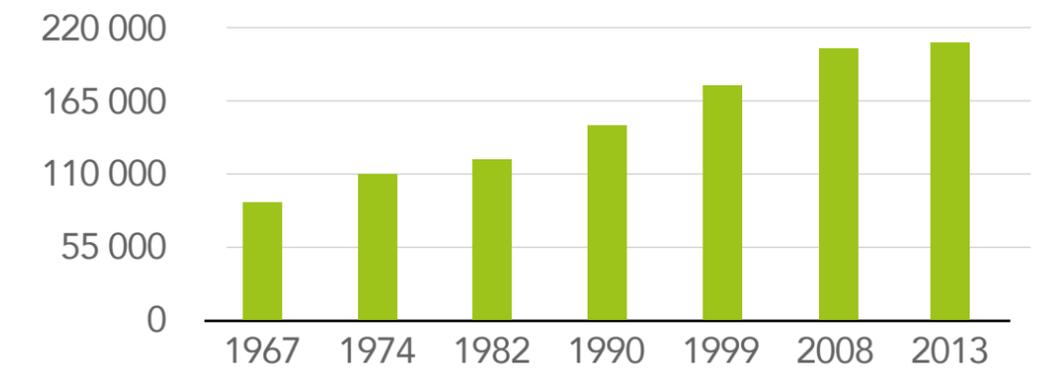
La population du TCO est, comme la population réunionnaise, particulièrement jeune et 45% des habitants ont moins de 30 ans.

Le TCO compte pas moins de 74 197 ménages soit **24% des ménages réunionnais**. Aussi, chaque ménage accueille en moyenne 2,8 personnes contre 2,6 à La Réunion. Plus de 30% des familles du TCO ne possèdent pas d'enfant et plus de 50% d'entre elles ont un ou deux enfants. Les familles plus nombreuses ayant au moins trois enfants représentent plus de 14% des familles de l'Ouest.

● RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGES EN 2013



● ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2013



LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Accueillant le Grand Port Maritime de La Réunion, le TCO s'illustre comme un point névralgique de l'économie réunionnaise et s'affiche comme étant une véritable porte d'entrée sur le territoire.

Cette microrégion a su profiter de cette situation géographique avantageuse pour assurer le bon développement économique de son territoire. Aujourd'hui, l'intercommunalité regroupe plus de **63 000 emplois** soit **25% des postes proposés dans l'île**, un nombre en constante évolution, avec une augmentation d'environ 1% par an entre 2008 et 2014. L'indicateur de concentration de l'emploi y est particulièrement élevé et atteint les 96,4. Enfin, logiquement, le taux d'activité demeure largement supérieur des moyennes régionales : 62,7% pour les 15 ans et plus.

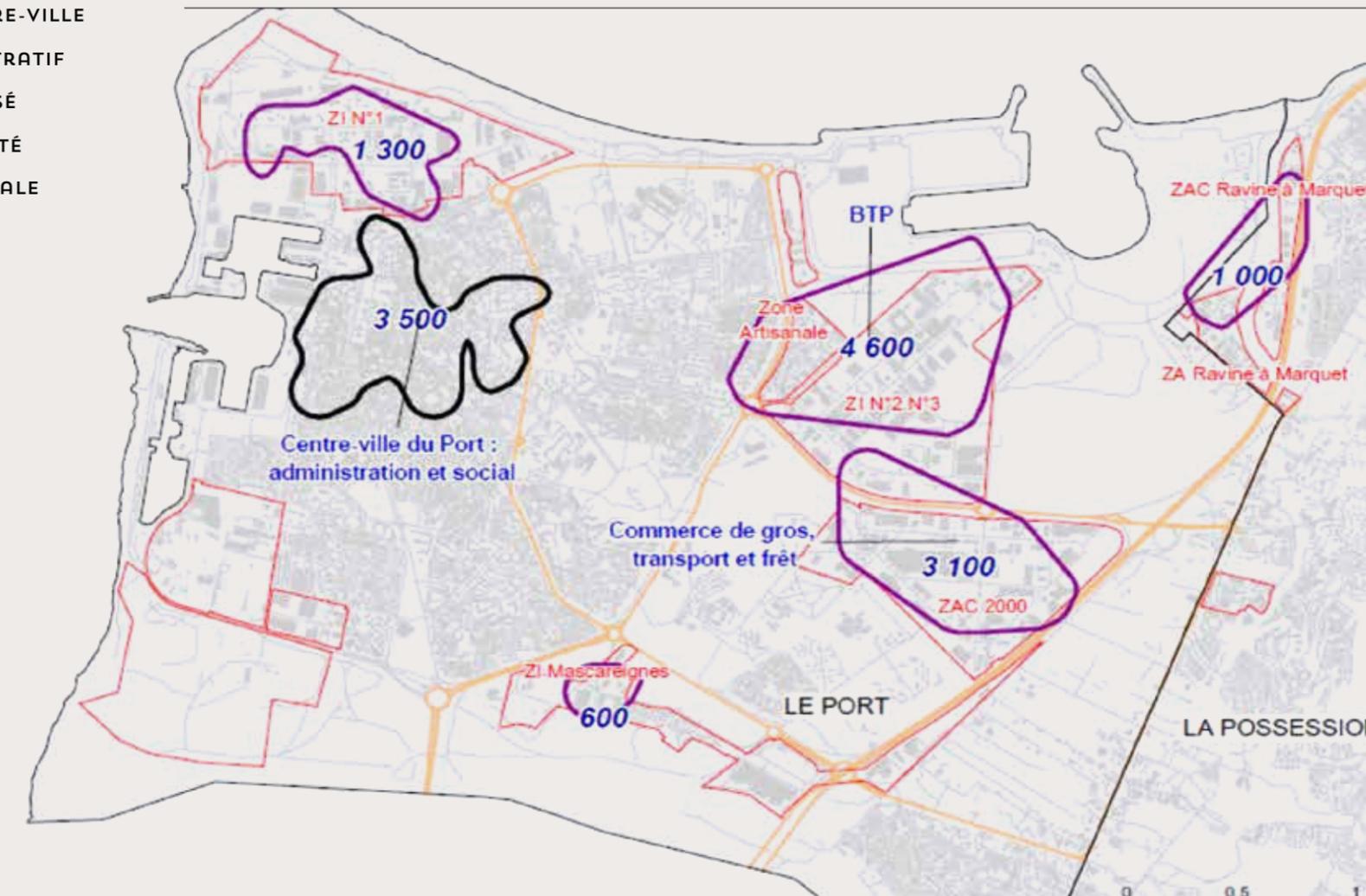
Près de 14 000 entreprises, soit 29% des structures de La Réunion, sont recensées au 1er janvier 2016 au sein du Territoire de la Côte Ouest. Ces dernières se répartissent comme suit :

- Industrie : 13,3%,
- Construction : 11,5%,
- Commerce, transport, hébergement et restauration : 33,7%,
- Service aux entreprises : 21,8%,
- Service aux particuliers : 19,7%.

Ces entreprises ne cessent de croître avec près de 1 500 nouvelles structures créées chaque année.

Le Territoire de la Côte Ouest tire parti de sa situation aux portes des microrégions Nord et Ouest pour asseoir son développement. Enfin, la spécialisation de son économie autour de la logistique lui assure une place de choix dans l'économie réunionnaise

- PÔLE DE CENTRE-VILLE
- PÔLE ADMINISTRATIF
- PÔLE SPÉCIALISÉ
- ZONE D'ACTIVITÉ
- ROUTE NATIONALE



Sources : Insee - Clap 2007, IGN - Bd-Topo 2008
© Insee 2010 - IGN

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022

SLOK

ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE À LA RÉUNION



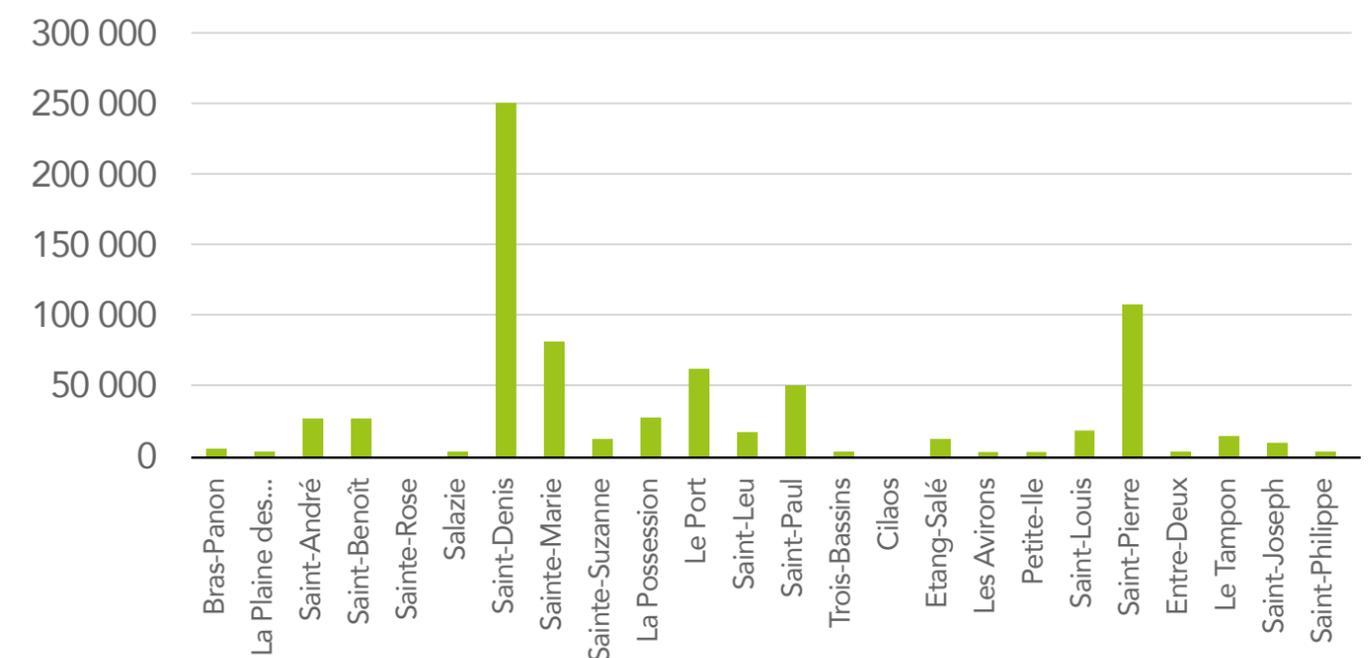
LE PARC D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE À LA RÉUNION

Au 1er janvier 2016, le parc d'immobilier de La Réunion se composait de près de **2 800 000 m² de locaux professionnels**. Ce recensement prend en compte les surfaces de bureaux, locaux commerciaux, entrepôts et locaux d'activité. L'analyse des constructions en fonction de leur usage révèle que le parc d'immobilier d'entreprise réunionnais est, en 2015, composé de :

- 990 000 m² de locaux commerciaux ;
- **715 000 m² de bureaux ;**
- 545 000 m² d'entrepôts ;
- 535 500 m² de locaux d'activité.

Saint-Paul, au vu du rythme actuel de construction et de la dynamique du territoire, s'inscrit comme la capitale tertiaire de l'Ouest.

● SURFACES DE BUREAUX RECENSÉS EN 2015 À LA RÉUNION

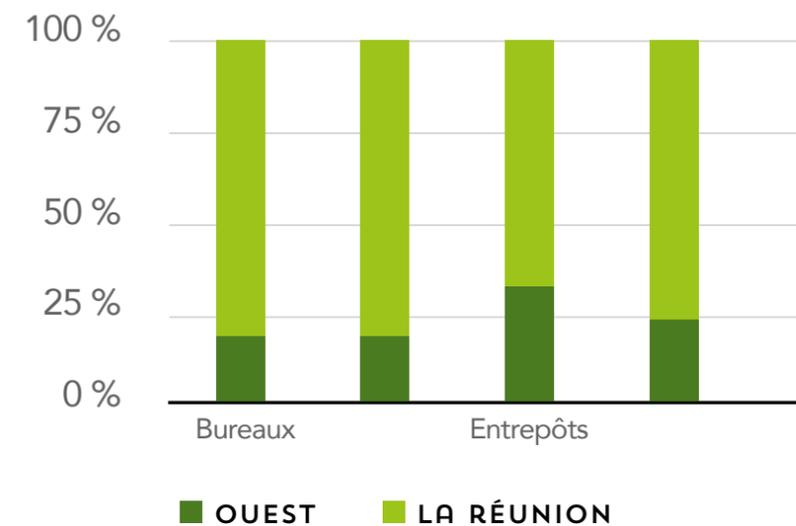


LE PARC D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'OUEST

Le parc de l'Ouest concentre de très grandes surfaces de **locaux d'activité et d'entrepôts**, et logiquement 40% des locaux de l'Ouest sont supérieurs à 5 000 m² et 31% font au moins 1 500 m².

Les locaux commerciaux représentent **27% du parc de l'Ouest** avec plus de 216 000 m² en centre-ville et au sein des centres-commerciaux, tels que Jumbo Le Port et Savanna.

LE POIDS DES SURFACES IMMOBILIER PAR ACTIF DE LA ZONE OUEST SUR CELLES DE LA RÉUNION



LE PARC DE BUREAUX DE L'OUEST

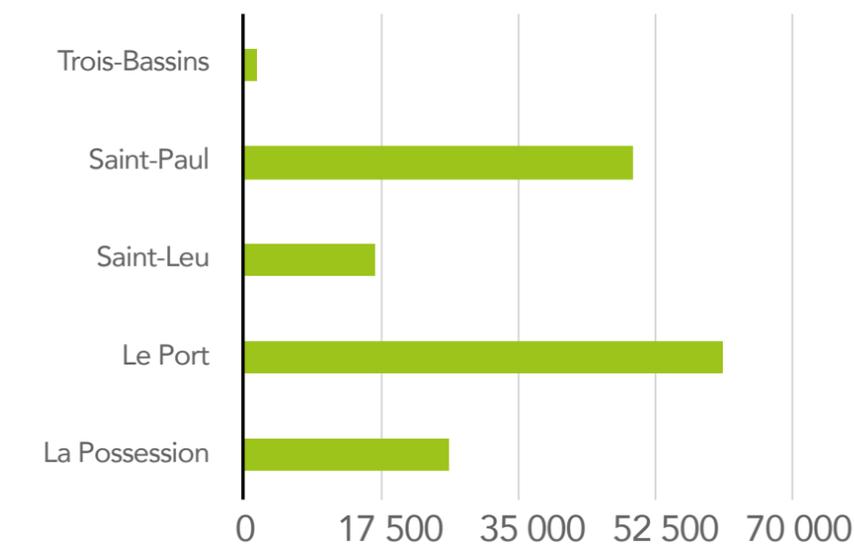
Les bureaux sont moins présents sur le territoire par rapport aux autres actifs. Toutefois, ils représentent 20% des surfaces et quelques 155 000 m² qui se divisent dans des opérations significatives telles que la réhabilitation de l'ancienne usine du **Quartier d'affaires de Savanna à Saint-Paul**.

Saint-Paul accueille également des annexes des services publics à l'image de la **Région Réunion** ou du **Conseil Général** ou encore de l'**IRT** (Institut Régional de Tourisme) mais aussi des chambres consulaires comme la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion (**CCIR**) ou encore des SEM ou SPL telles que la SEDRE et la SPL Marāina.

Le Port se démarque également par l'accueil de grandes surfaces de bureaux avec le siège du **Territoire de la Côte Ouest** mais également d'organismes nationaux comme l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (**ADEME**) ou encore les sièges sociaux de **ENGEN** et **TOTAL**.

Le taux de vacance est à La Réunion, et tout particulièrement sur le TCO, extrêmement bas. En effet, tous types d'actifs confondus, le taux de vacance est de 2% contre en moyenne 7% en Ile-de-France et 5% à l'échelle des grandes métropoles françaises. Le taux de vacance moyen pour un marché dynamique est situé aux alentours des 10%. Aussi, même si l'offre est existante sur le TCO, elle n'est pas suffisante comparée à la demande répertoriée.

SURFACES DE BUREAUX RECENSÉS SUR LE TCO PAR COMMUNE EN 2015 (EN M2)



LES PROJETS STRUCTURANTS DE SAVANNA



Ce quartier, connu défavorablement pour ses difficultés d'accès, est orné par 3 programmes routiers qui vont permettre de fluidifier le trafic.

Déjà livrés ou ouverts concomitamment à la Distillerie, ces réalisations publiques assureront un accès serein à vos bureaux.





LE NOUVEAU PONT DE SANS-SOUCI

La construction du franchissement de la Ravine La Plaine est en cours. Cette liaison entre La Plaine Saint-Paul et Sans Souci est attendue depuis une dizaine d'année.

Aussi, cet axe, aujourd'hui emprunté quotidiennement par environ 25 000 véhicules en moyenne, s'étend sur 101 mètres. Ce projet de 22 millions d'euros est principalement financé par l'Europe et la Région Réunion.

Ce pont devrait être livré durant le dernier trimestre 2018, avant la livraison de la Distillerie.

OBJECTIF

Désengorger Savanna en connectant directement La Plaine Saint-Paul à la Route Nationale 1, via l'échangeur de Cambaie.

LES NOUVELLES VOIES D'ACCÈS À SAVANNA ET CAMBAIE

La Région Réunion a réalisé des travaux sur les voies d'accès à Savanna. En effet, 25 % de la circulation se fait en direction de Cambaie, générateur d'embouteillages dans cette zone.

Les giratoires de part et d'autre de la 4 voies ont subi des aménagements :

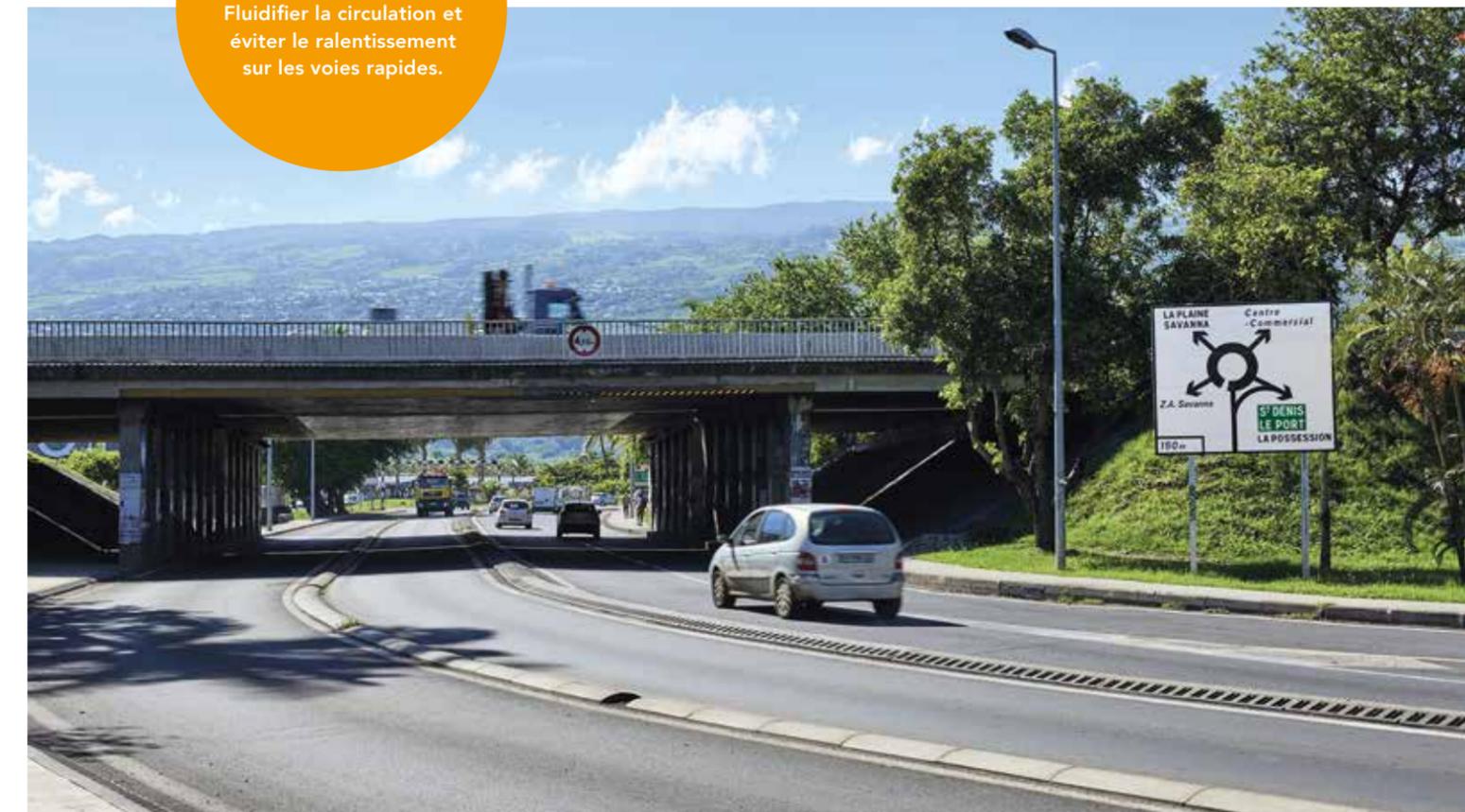
- Côté montagne, dans le sens Saint-Pierre – Saint-Denis, la bretelle de sortie aura deux voies au lieu d'une, après le virage. **Une voie est mise en place juste avant le giratoire** afin de pouvoir accéder directement au centre commercial et **aux bureaux du Quartier d'Affaires**.

- Côté mer, une nouvelle bretelle devrait également alléger ce giratoire pour ceux qui partent vers le sud donnant accès directement à la RN 1.

Ces travaux, permettant de faire de Savanna un échangeur complet, sont livrés depuis Janvier 2018.

OBJECTIF

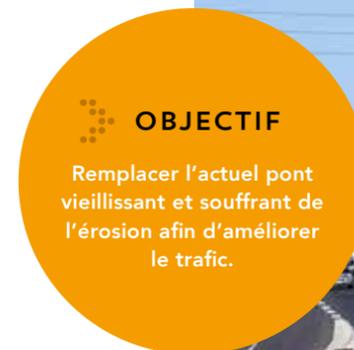
Fluidifier la circulation et éviter le ralentissement sur les voies rapides.



LES NOUVELLES VOIES DE LA RIVIÈRE DES GALETS

Un nouveau pont est en cours de construction sur la **Rivière des Galets (RN1)**. Il devrait être livré durant le **deuxième semestre 2020**.

Cet axe, aujourd'hui emprunté quotidiennement par 65 000 véhicules en moyenne, s'articulera autour de 2x3 voies et s'étendra sur 430 mètres. Ce projet de 80 millions d'euros est mené par un groupement de 4 entreprises : GTOI, Demathieu Bard, Soletanche Bachy et Matière.



OBJECTIF

Remplacer l'actuel pont vieillissant et souffrant de l'érosion afin d'améliorer le trafic.



Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022

ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE

SLO

SAVANNA, SON HISTOIRE ET SON DÉVELOPPEMENT



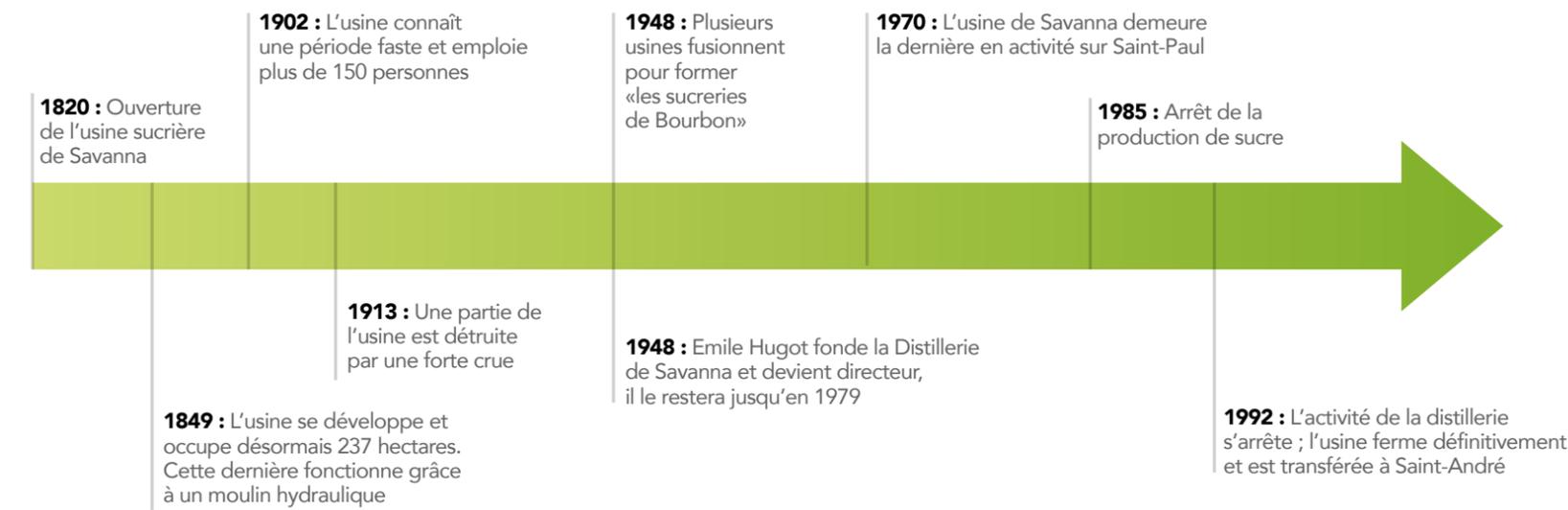
SAVANNA ET SA RICHE HISTOIRE

Le quartier de Savanna se situe à la croisée des **quartiers de l'Étang et de la Plaine Saint-Paul**. Avec un **accès direct** à la quatre voies (RN 1), Savanna est un **quartier économique et historique majeur** de la commune. Il accueille des **administrations** d'envergure à l'image de l'île de La Réunion Tourisme (IRT) ou du Tribunal d'Instance mais également de nombreux services avec un **pôle médical**, des commerces de bouche et de proximité. Ce qui est devenu le premier secteur de l'Ouest, s'est développé **autour de l'ancienne usine sucrière** réhabilitée par CBo Territoria. Savanna s'illustre également par la place centrale de monuments historiques, reflets de la riche histoire du quartier, puisqu'on y trouve la cheminée de Savanna et la Grande Maison de l'ancien domaine sucrier, **tous deux classés monuments historiques**.

L'usine sucrière : ancien élément fédérateur du quartier

Construite en 1820, l'usine sucrière de Savanna est la pierre angulaire de ce quartier. Le sucre produit est acheminé vers les quatre marines construites dans la baie de Saint-Paul afin d'y être vendu puis exporté. Le **quartier constitue une des premières zones de peuplement de l'île et ses habitants l'appellent Parc à Jacques**, du nom du propriétaire de l'usine, ou Bout de l'Étang. Il s'agit d'une zone de cultures, notamment de riz et de canne à sucre.

A partir de 1970, Savanna demeure la **dernière usine de Saint-Paul**. Aussi, grâce à l'activité sucrière soutenue, le domaine de Savanna et ses alentours deviennent un **quartier vivant et animé**. Les ouvriers habitent autour de l'usine et dans le chemin du tour des roches. Autour de l'usine sont également construits un temple indien, qui sera ensuite déplacé dans l'allée des Palmiers, une église sur le chemin départemental ainsi qu'une « boutique chinois » dans la cour de l'usine.





LA GRANDE MAISON DE SAVANNA

Construite durant la deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle à proximité de l'usine sucrière, la **grande maison de Savanna** est **classée monument historique** depuis le 22 octobre 1998.

La Grande Maison fût **d'abord un hôpital**, puis un lazaret pour devenir une maison d'habitation durant le XIX^{ème} siècle. Au début du XIX^{ème} siècle, cette dernière est rachetée par Olive Lemarchand pour servir de logement au directeur de l'usine sucrière.

Dans les années 1930, les propriétaires sucriers de l'île décident d'améliorer les conditions de vie des ouvriers. Pour se faire ils bâtissent des maisons en dur. Savanna s'étoffe d'un **village ouvrier** proposant des petites maisons construites de part et d'autre de la rue perpendiculaire à l'usine.

Au centre de ce quartier, l'usine met à disposition de ses travailleurs une parcelle proposant un jardin dans lequel chaque famille a la possibilité de créer son potager. Près de deux siècles après sa construction, l'usine est transférée à Saint-André, dans le quartier de Bois Rouge. L'usine, qui serait la plus ancienne de l'île, **ferme donc ses portes en 1992** et le quartier se transforme peu à peu en zone commerciale regroupant de nombreuses enseignes.

L'ARRIVÉE DE CORA ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

L'usine sucrière fermée, le quartier a pris un nouveau tournant économique avec **l'arrivée de Cora en 1992**. L'ouverture de cet hypermarché marque le développement économique de la zone, mais également de Saint-Paul, puisqu'il s'agit de la **première grande surface de la commune**. En fin d'année 2015, le centre commercial a connu une rénovation et une extension permettant l'accueil de 8 nouvelles boutiques dans sa galerie marchande.

Aussi, depuis les années 1990 de nombreuses enseignes s'implantent à proximité du Cora, devenu depuis Jumbo. La zone commerciale de Savanna compte **une cinquantaine d'enseignes** de sport, d'ameublement, de bricolage, de prêt à porter, ... La zone s'est donc structurée autour de cet élément fédérateur d'envergure, et accueille depuis également de nombreux services de proximité ainsi que des commerces.

La Zone Commerciale de Savanna s'est développée à partir des années 1990 notamment grâce à la SEDRE. Cette zone s'étend sur plus de **27 hectares dont pas moins de 24 sont dédiés aux activités hors espaces publics**.

Le foncier de Savanna est occupé à **58% par des activités économiques** et à 22% par des zones de stationnement.



Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022

ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE

SLO

LE QUARTIER DE SAVANNA AUJOURD'HUI



ENVIRONNEMENT ET AMÉNITÉS

● SE RESTAURER

Savanna propose une offre complète **en matière de restauration**, sur place ou à emporter, pour tous les budgets et tous les goûts via des franchises ou des **restaurants de proximité** (la Croissanterie, 3 Brasseurs, les Délices de Savanna, Chez Paul, ...)

● SHOPPER

Grâce à la **galerie commerciale** de Jumbo ainsi que les **nombreux magasins** de la zone, l'offre en matière de shopping est particulièrement diversifiée. Aussi, on retrouve des magasins de prêt à porter (La Halle, Promod, Jules, ...) mais également des enseignes spécialisées (meubles, sport, bricolage, jardinerie...). Les grandes surfaces alimentaires Jumbo et Leclerc sont également implantées à Savanna.

● SE DIVERTIR / RESTER EN FORME

Savanna accueille **plusieurs salles de sport** à l'image de Moving, mais également des stades et des **équipements sportifs** de proximité. La richesse de ce quartier repose sur la **Réserve Naturelle de l'Étang Saint-Paul, zone naturelle de loisirs qui borde le quartier.**

● SE DÉTENDRE / PRENDRE SOIN

Savanna offre également des **espaces détente**s, nombreuses sont les enseignes qui s'y sont installées, comme Body minute ou le Beauty bar Essie dans la galerie et salons de coiffure.

● VIVRE AU QUOTIDIEN

Savanna est un quartier proposant toutes les aménités et services nécessaires à la vie du quotidien à l'image du **centre médical**, de la **pharmacie**, de la boulangerie ou encore des **banques** implantées sur le secteur. L'aire de pique-nique de la réserve naturelle de l'Étang Saint-Paul est agréable.

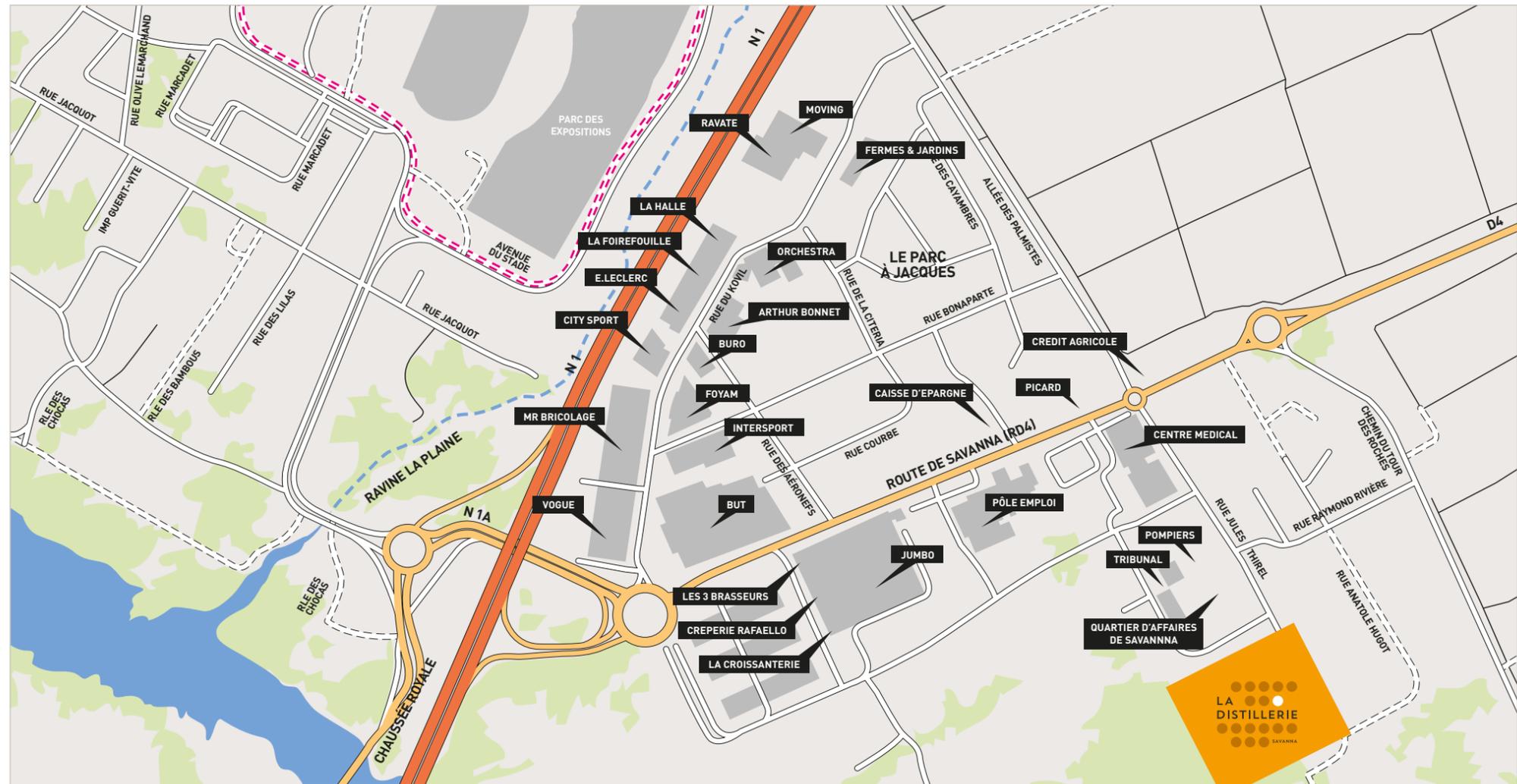
● TRAVAILLER

De **nombreux sièges de sociétés** sont implantés dans le quartier de Savanna à l'image de l'IRT ou encore de La Créole. Le quartier accueille également des antennes de la CAF, de Pôle Emploi ou encore de la Région Réunion. Le SDIS est aussi installé à proximité immédiate de la Distillerie.

Au niveau des établissements scolaires, on trouve à Savanna l'école primaire Emile Hugot, puis des groupes scolaires et le lycée Saint-Paul IV à la Plaine.



PLAN DE SAVANNA



DÉPLACEMENTS

Desservi par la **Route Nationale 1** depuis Saint-Paul ou le Port et traversé par la **Route Départementale 4** appelée aussi Route de Savanna, le quartier bénéficie d'une **position privilégiée au cœur de la microrégion Ouest**.

La RN1 et la route des Tamarins mettent Savanna au centre de l'économie réunionnaise : Saint-Denis est à 20mn, Saint-Pierre à 40 mn.

Le quartier dispose de nombreux **cheminements sécurisés** pour les modes doux via des trottoirs aménagés et des pistes cyclables dédiées.

Une station service est implantée le long de la RD4, on trouve également un **centre de contrôle technique** et **divers centres automobiles**. **Deux bornes de recharge** des véhicules électriques sont mises à disposition du public sur le parking de Mr Bricolage.

ACCESSIBILITÉ

RN 1
 A 900 mètres

AÉROPORT ROLAND GARROS
 A 30 minutes par la RN 1

KAR'OUEST
 Arrêt «Savanna» à **4 minutes à pied**.
 Lignes 4, 5, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5 et 10

CAR JAUNE
 Arrêt «Pont de l'Etang» à **7 minutes à pied**



PORTRAIT DE L'IMMEUBLE



Le terrain d'assiette (parcelle BH 148) de l'immeuble est bordé à l'Est par la **rue Jules Thirel** qui la dessert, au Nord par une voie privée, à l'Ouest et au Sud par la parcelle BH 152.

L'actuelle Distillerie se compose d'un bâtiment rectangulaire tout en longueur sur la rue Jules Thirel, d'environ 10 mètres de hauteur, avec en son angle Nord-Ouest une tour de distillerie de 18.5 mètres de hauteur.

Dans le projet, nous conserverons cette tour ainsi que la façade sur la rue Jules Thirel et son retour.

Le terrain possède une pente générale de la zone Nord-Est vers la zone Sud-Ouest, zone où l'on retrouve le parc de la réserve de l'Etang.



Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022

ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE

SLO



● DÉFINITION

Le projet consiste en la réalisation d'un **complexe de bureaux**, en gardant l'âme de l'ancien édifice avec son côté industriel, **empreint de l'histoire du quartier**.

Afin de garder au maximum la représentation de l'ancienne distillerie, la façade Est principale sur la rue Jules Thirel sera gardée dans son ensemble et **mise en valeur avec ses ouvertures d'origine**.

Un **bâtiment neuf** viendra s'y greffer sur une profondeur d'environ 14 mètres et sur 4 niveaux, accueillant des plateaux de bureaux (BATIMENT A).

Un **deuxième bâtiment neuf** (BATIMENT B) viendra en parallèle du premier comportant au rez-de-chaussée et R+1, 2 niveaux de parking (117 places à l'abri du soleil et des intempéries) et au-dessus 2 niveaux de bureaux.

La **tour de distillerie** (BATIMENT C) en partie Nord sera également conservée dans son ensemble pour y accueillir de plus petits plateaux tout en la maintenant comme emblème du passé.

Un **patio verdoyant** sera au **cœur de l'immeuble**, reliant entre eux ces 3 bâtiments par des coursives extérieures et des circulations verticales (2 ascenseurs et escaliers). Cet espace permettra de **rafraichir l'ensemble** et de **favoriser la ventilation** du projet en plus de proposer des cadrages sur **une végétation luxuriante**.

L'accès piéton sera marqué par un espace «Le Square», empreint de l'identité de l'immeuble et des entreprises qui l'occuperont.

Chaque lot est desservi par des passerelles extérieures au traitement particulièrement qualitatif. Un ascenseur reliant chaque passerelle facilitera les déplacements verticaux.

Les profondeurs de plateaux, la conception du bâtiment, permettent une organisation efficace des espaces de travail de la TPE à la PME.

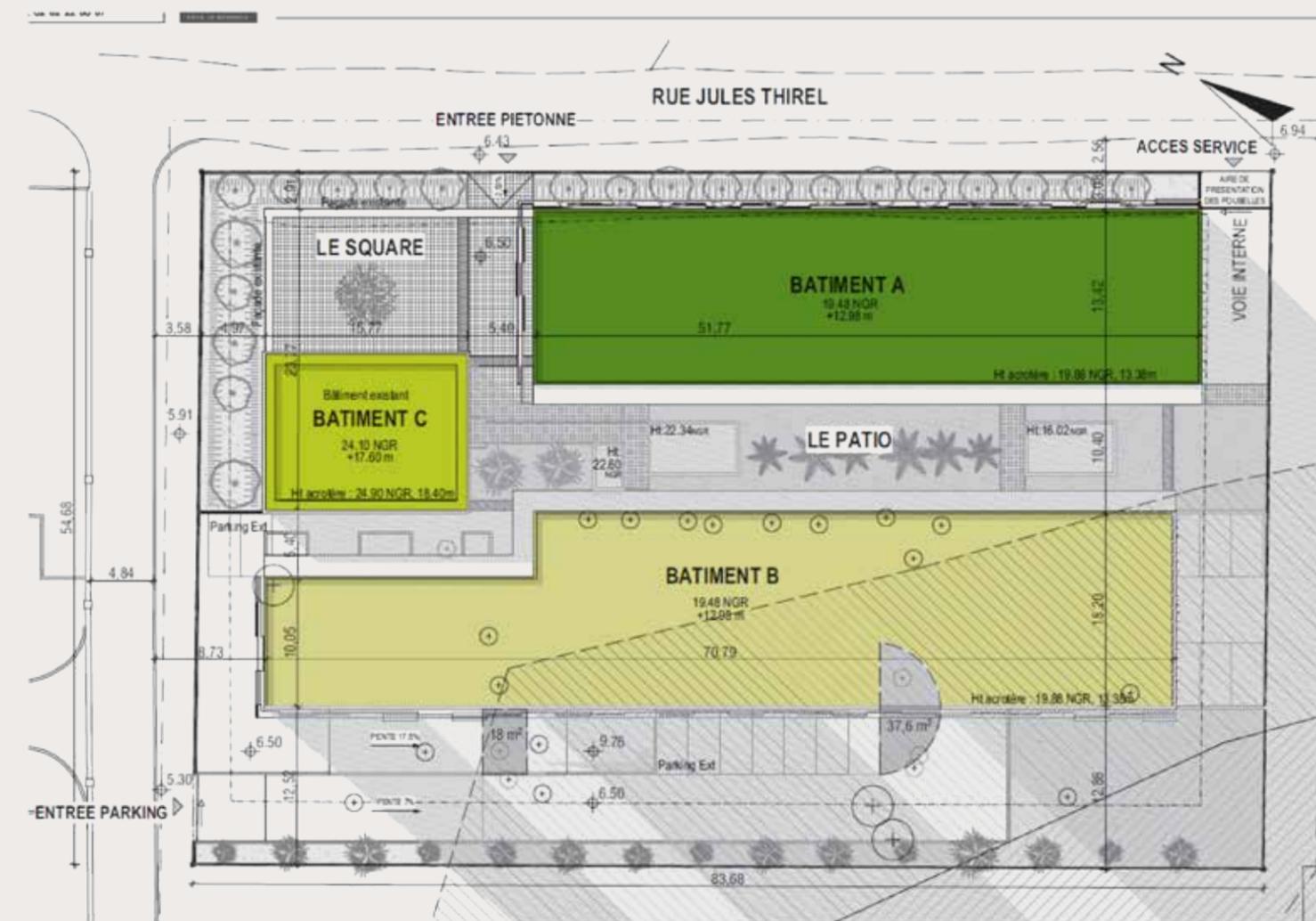
Au delà des parkings privés, de nombreuses places se situeront le long de l'immeuble et à côté du stade permettant aux visiteurs, clients ou fournisseurs de stationner aisément.

● VUE GÉNÉRALE DU BÂTIMENT

● BÂTIMENT A

● BÂTIMENT B

● BÂTIMENT C



Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022

ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE

SLOX



Les derniers équipements à installer par l'utilisateur sont le cloisonnement et la câblage RJ : simple, performant et économique !

LIVRAISON

LES PLATEAUX DE BUREAUX SONT LIVRÉS AVEC :

- **Porte** métallique en acier galva laqué, serrure 3 points, degré coupe feu réglementaire.
- **Faux plafond** en dalle démontable 60x60 acoustique.
- **Peinture intérieure** des lots par peinture acrylique y compris blocs sanitaires.
- **Revêtement de sol** : sol stratifié.
- **Courants forts** : mise en place d'un câblage réseau normal et réseau ondulé par goulotte périphérique et point en attente dans faux plafond composé de prises de courant normal et ondulé raccordées sur compteur électrique (onduleur à la charge du preneur). Chaque poste de travail est composé de 2 prises de courant réseau normal et 2 prises de courant réseau ondulé.
- **Eclairage** : luminaires basse luminance encastrés à éclairage direct à lampes fluorescentes T5 avec ballast électronique commandé par interrupteur double allumage. Commande centralisée de coupure de l'éclairage de tous les locaux.
- **Précâblage** : goulotte en périphérie pour le passage des réseaux de courant faible. Immeuble relié en filaire et fibre optique.
- **Climatisation** : diffuseurs intérieurs par cassette en plafond avec télécommande. Une cassette pour 15m² et VMC Double Flux.
- **Bloc Sanitaires** : cuvette de WC accessible aux handicapés en céramiques blanche à réservoir de chasse avec bouton poussoir à 3/6 litres, équipé d'un abattant double anti-contact. Lave-mains ou lavabo en céramique blanche équipé d'une robinetterie simple eau froide. Luminaires encastrés à lampes LED commandés par détecteur de présence. Carrelage mural en grès cérame vitrifié, dalle faux plafond 60X60.

TRAITEMENT DU SITE

L'intervention contemporaine du projet se traduit par une **double peau** qui vient se greffer aux bâtiments neufs. Ces panneaux font également office de brise-soleil. Cette membrane aura des variations de couleur dans les tons ocre et sable. Les parties neuves ainsi habillées d'un seul et même matériaux permettra de les lier et d'en **avoir une lecture unique**.

Les parties existantes conservées seront traitées avec des **enduits et des peintures minérales** afin de leur rendre leur caractère passé.

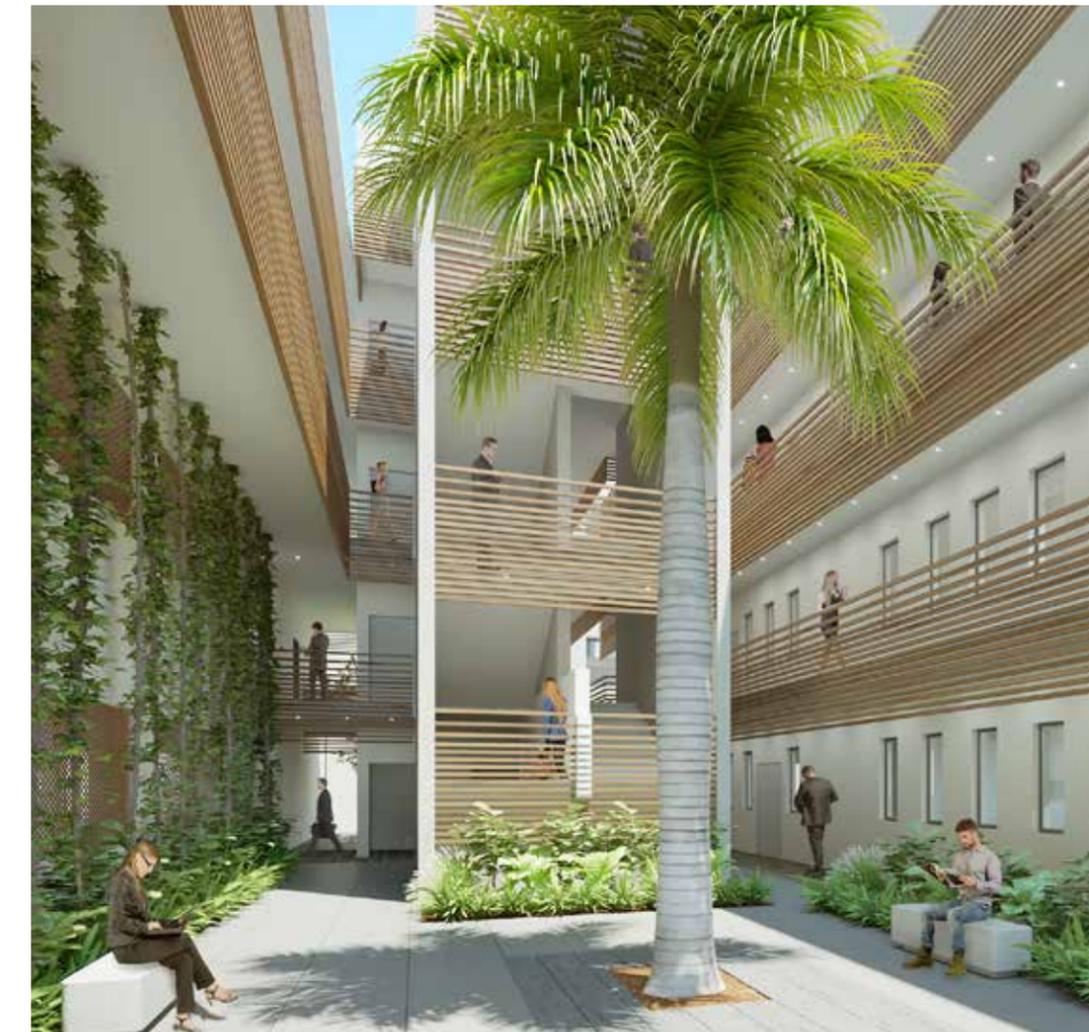
Que ce soit les éléments conservés ou les constructions neuves, elles sont implantées en **retrait des limites**. Cela permet de retrouver une bande végétale servant d'espace tampon sur les voiries et les parcelles voisines. Ces espaces et le patio seront privilégiés pour **la plantation des 46 arbres de hautes tiges**.

Pour **sécuriser l'ensemble de l'immeuble**, on retrouvera une clôture à barreaudage sur un muret en béton de 40 cm et un mur bahut partiellement ajouré afin de permettre la transparence hydraulique et le bon écoulement des eaux pluviales. Cette clôture sera implantée le long des voiries existantes, en limite Est, rue Jules Thirel, et en limite Nord. Les autres limites Sud et Ouest seront délimitées par une clôture en panneaux rigides sur plots béton.

Le projet sera abordé par son **angle Nord-Est où l'on aura une lecture forte de l'existant**. Les piétons entreront par la rue Jules Thirel et déboucheront, une fois la façade existante traversée, sur une **zone de respiration extérieure** abritant l'entrée principale des bureaux et reliant la zone de desserte à travers le patio.

Un accès de service se fera également sur la rue Jules Thirel à l'angle Sud-Est.

L'accès au parc de stationnement se fera quand à lui, par la voie en partie Nord et dans **l'angle le plus éloigné des constructions**.



EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT POUR 660 M² DE BUREAUX (LOTS A11/A12/A13 AU R+1)

LES ESPACES COMMUNS

- 1 grand espace d'accueil avec desk et canapé.
- 1 salle de réunion de 20 personnes largement éclairée de lumière naturelle.
- 1 salle de réunion de 8 personnes.
- 1 local de détente avec cuisine et équipements pour la détente.
- 1 local technique / informatique dédié.

LES BUREAUX

- 1 bureau de direction avec grand bureau, table de réunion et coin salon.
- 1 bureau de direction adjoint avec large bureau, table de réunion de 4/5 personnes.
- 6 bureaux individuels .
- 4 bureaux de 2 à 4 postes de travail.
- 2 grands open space de 12 postes de travail et 8 postes de travail.

LES SERVICES ET AUTRES

- 1 local de rangement.
- 1 espace sanitaire avec WC et douche.
- 1 espace reprographie.

EXEMPLE DE SIMULATION D'AMÉNAGEMENT SUR 600 M²



Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022

ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE

SLOK

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT POUR 159 M² DE BUREAUX (LOTS AO1 AU RDC)

LES ESPACES COMMUNS

- 1 espace d'accueil avec un poste de travail.
- 1 local de détente ou travail collaboratif.
- 1 espace réunion.

LES BUREAUX

- 1 bureau de direction avec espace réunion.
- 3 bureaux individuels.
- 1 bureau partagé de 2 postes de travail.

LES SERVICES ET AUTRES

- 1 espace sanitaire privatif.
- 1 coin reprographie, local informatique.

AMÉNAGEMENTS BÂTIMENT B.2 2 VERSION 2



Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022

ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE

SLOK

ACTEURS DE L'OPÉRATION



LE MAÎTRE D'OUVRAGE ODYSSEY DÉVELOPPEMENT

La société ODYSSEY Développement, issue de la holding DIJOUX International Group (ex-groupe DIJ), est une société de **Promotion Construction Immobilière**, créée en 2002 à l'île de La Réunion, dans un esprit de défi, alliant qualité de l'investissement et développement durable à un cadre fiscal très avantageux.

Devenue une référence en matière de professionnalisme et d'exigence dans la qualité de nos réalisations, ODYSSEY Développement a ainsi érigé sa réputation de promoteur de renom.

- **Notre leitmotiv** : La création de valeur ajoutée.
- **Nos valeurs** : L'esprit d'excellence comme vocation.
Nos valeurs se traduisent dans les réalisations proposées, par les choix d'implantations, l'architecture, les prestations et l'engagement de réalisations de **haute qualité**, garantissant ainsi la valorisation et la pérennité des investissements.
- **Nos métiers** : Promotion Immobilière (Logements, Hôtellerie, Immobilier, tertiaire, Résidences de services, Aménagement foncier, etc.)
- **Notre positionnement** : Notre positionnement, haut de gamme, est basé sur une stratégie de différenciation sélective qui s'articule autour de deux piliers : **le produit et le professionnalisme**.

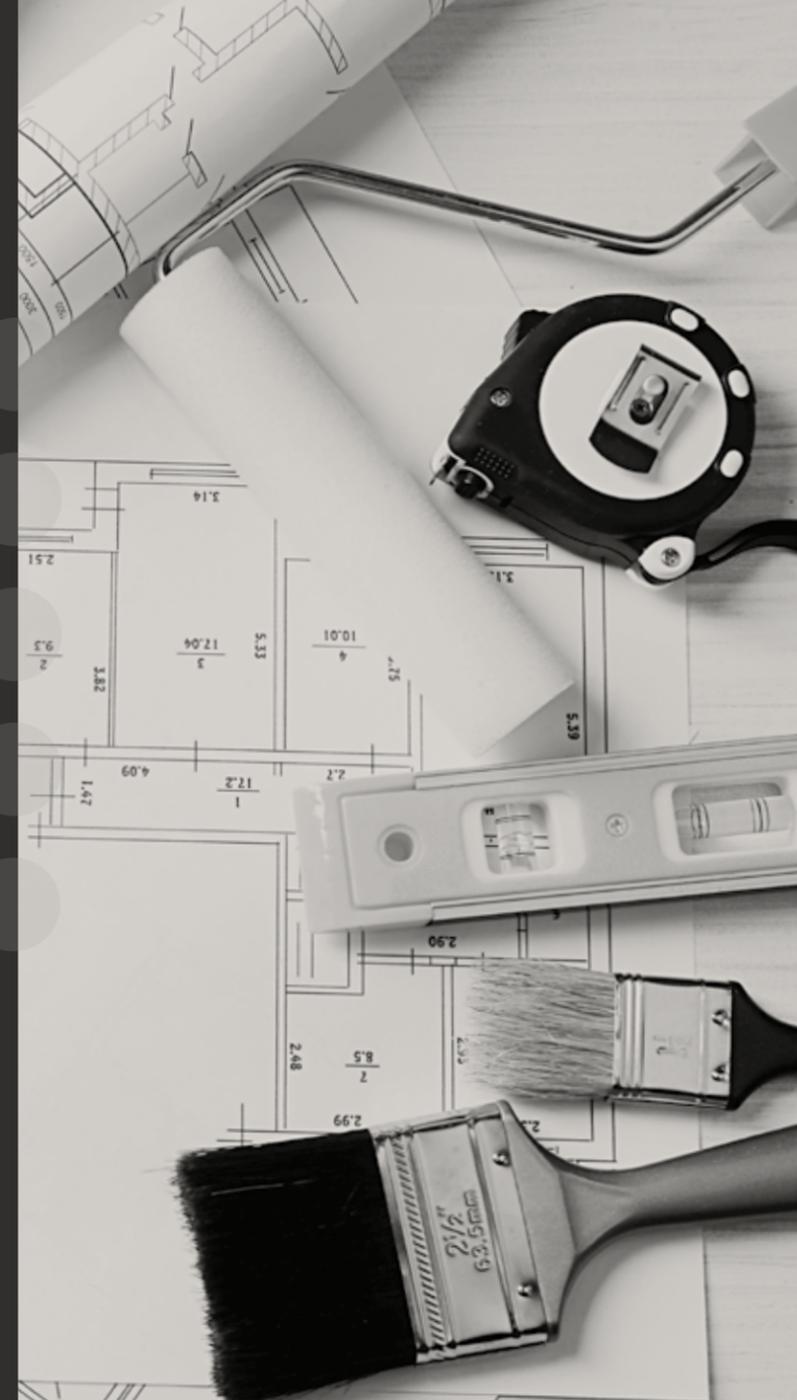
Originaire de l'île de la Réunion, **Jean Jacques DIJOUX, Président - Fondateur de la SAS ODYSSEY Développement**, est **diplômé du troisième cycle en gestion internationale** (MBA University of Dallas-Texas USA, et EMBA HEC Jouy-en-Josas-Paris France), et possède à son actif plus de **vingt années dans la construction immobilière et le développement de projets complexes**.

Depuis le début du nouveau millénaire, Odyssey a livré près de 400 logements, et réalise actuellement la construction d'une résidence hôtelière 4* de 84 chambres à La Saline les Bains.



ODYSSEY
DÉVELOPPEMENT

NOTICE DESCRIPTIVE DES PRESTATIONS



NOTICE DESCRIPTIVE DES PRESTATIONS

PRÉAMBULE

L'opération consiste en la construction d'un immeuble de bureaux avec des parkings en RDC et R+1.

Les différents plateaux de bureaux sont livrés finis hors :

- Réseaux de courants faibles propres au lot.
- Cloisonnement intérieur propre au lot.

Les niveaux de parking sont livrés avec les finitions suivantes :

- Ligne de marquage au sol.
- Sol, mur et plafond béton brut.
- SAS escalier/ascenseur finition peinture sol/mur/plafond.
- Collecteur d'eau pluviale.
- Séparateur hydrocarbure.
- Eclairage normal et de sécurité.
- Système de contrôle d'accès portail coulissant.
- Sécurité incendie suivant norme en vigueur.



Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le 21/12/2022

ID : 974-239740012-20221215-DCP2022_0922-DE

SLOAN



TERRASSEMENTS - VRD

Terrassement

Réalisation des terrassements généraux nécessaires à la réalisation des fondations.

Réseaux

Réalisation des raccordements de réseaux depuis le bâtiment et jusqu'aux réseaux existants :

- Eaux usées
- Eaux pluviales
- Réseaux d'eau potable
- Réseaux téléphone



GROS ŒUVRE

L'ouvrage n'est pas soumis à la réglementation parasismique, l'ensemble immobilier étant classé en ERP 5^{ème} catégorie de type W. Les charges d'exploitations sont de 250kg/m².

Ouvrages existants

En accord avec les ABF, le bâtiment A conservera le mur sur rue au niveau du RDC et R+1. L'ensemble des murs extérieurs du bâtiment C seront conservés en totalité.

Superstructure

La superstructure est une structure de type poteau/poutre en béton armé. Le contre-ventement est assuré par les voiles en béton armé. Les planchers seront de type dalle en béton coulée en place ou sur prédalle précontainte avec dalle de compression.

Les eaux pluviales des toitures seront récoltées et transiteront jusqu'au niveau RDC par des descentes d'eau pluviales en PVC.



MENUISERIES EXTÉRIEURES

Menuiseries

Menuiseries en aluminium laqué à simple vitrage feuilleté. Intégration d'ouvrant à la française et oscillo-battant.



MENUISERIES INTÉRIEURES

Bloc-porte bois

Bloc porte intérieure bois, huisserie bois, âme pleine, finition prépeinte.

Localisation : Ensemble des portes intérieures des lots pour les blocs sanitaires uniquement.

Gaine technique

Façade de gaine technique, huisserie bois, âme pleine, finition prépeinte, degré coupe feu réglementaire, signalétique.

Localisation : Ensemble des façades de gaine technique sur coursives.

Boîtes aux lettres

Ensemble de boîtes aux lettres en acier galva laqué.

Localisation : Ensemble des boîtes aux lettres.



PLÂTRERIE - PLAFONDS

Cloison plâtre

Cloison en plaque de plâtre type 98/48 compris isolant acoustique de 50mm.

Localisation : En cloisonnement de l'ensemble des blocs sanitaires dans les lots.

Plafond suspendu acoustique

Plafond en dalle démontable 60x60 acoustique.

Localisation : En plafond dans l'ensemble des lots y compris dans les blocs sanitaires.



PEINTURE

Peinture de façade

Traitement des façades par imperméabilisation de type I3 avec renforcement par traitement I4 pour les points singuliers.

Localisation : Suivant plans de façades de l'architecte.

Peinture intérieure

Peinture acrylique, parement mur ou cloison, porte bois.

Localisation : Peinture intérieure des lots y compris blocs sanitaires.

Peinture mur et plafond du parking.

Peinture au sol

Peinture anti poussière au sol à base de résine.

Localisation : Peinture de sol du parking.



SOL

Revêtement de sol

Sol stratifié.

Localisation : Peinture acrylique, parement mur ou cloison, porte bois.

Carrelage des cages d'escalier et coursives.

Carrelage des locaux poubelles et entretien.

Revêtement mural

Carrelage en grès cérame vitrifié, format au choix de l'architecte.

Localisation : Carrelage mural dans les blocs sanitaires, locaux poubelles et locaux d'entretien.



MÉTALLERIE

Portes techniques

Portes métalliques en acier galva laqué, remplissage par tôle ou lame suivant implantation, degré coupe feu réglementaire.

Localisation : Portes d'issue de secours et portes des locaux techniques au RDC

Porte d'entrée au lot

Portail métallique en acier galva laqué, serrure 3 points, degré coupe feu réglementaire.

Localisation : Ensemble des portes d'accès aux différents lots depuis la coursive.

Garde corps

Garde corps et main courante en acier galva laqué.

Localisation : Ensemble des cages d'escalier et coursives.

Double peau

Réalisation d'une double peau de protection solaire. Fixation sur ossature aluminium.

Localisation : Ensemble de la double peau en façade sur les bâtiments A et B en R+2 et R+3.

Brise soleil fixe aluminium

Réalisation de brise soleil fixe en lame horizontale d'aluminium laqué permettant de garantir une protection solaire sur les menuiseries aluminium.

Localisation : Ensemble des châssis en RDC et R+1 du bâtiment A en façade Est et Nord.

Ensemble des châssis du bâtiment C du RDC au R+4 en façade Nord, Est et Ouest.



ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS

Alimentation électrique :

L'alimentation générale de l'opération se décompose en trois parties :

- Les services généraux des bâtiments A, B et C : depuis un compteur 36kva, alimentant le TGBT, les services généraux seront alimentés par la production d'eau glacée, les ascenseurs, les CTA air neuf pour les bureaux, l'éclairage de toute les parties communes, l'éclairage des parkings, les équipements de contrôle d'accès. Les réseaux emprunteront les gaines techniques services généraux.

- Les plateaux de bureaux seront alimentés à partir des colonnes montantes EDF pour les branchements de 36 Kva maximum, à raison de 2 colonnes par bâtiment, pour assurer les différentes possibilités de branchements (triphases ou monophasés), et de répondre au facteur distance réglementaire imposé par les cahiers des charges de distribution d'EDF.

Pour des puissances supérieures à 36 Kva, un local à regroupement de comptage sera aménagé au RDC, pour permettre l'installation de comptages abonnés tarif bleu+ EDF (puissances de branchement comprises entre 36 Kva et 100 Kva). Cette disposition permettra

d'assurer la flexibilité au niveau des demandes de branchement pour les éventuels preneurs de plateaux entiers dans les étages.

- Les colonnes montantes EDF et les locaux à regroupement de comptage EDF seront alimentés depuis les postes de transformation de distribution public EDF, mis à disposition pour EDF dans l'opération.

Éclairage des services généraux :

Toutes les parties communes (coursives, cages d'escalier, parkings) sont équipées de luminaires avec ballasts électroniques et tubes fluorescents à haut rendement type T5 dernières générations, associant faible consommation et durée de vie, et commandés par détecteurs de présence et de luminosité. Les coursives et cages d'escalier sont éclairées par des hublots avec lampes LED. Les parkings sont éclairés par des réglettes avec lampes fluocompactes à basse consommation.

Les niveaux d'éclairage seront conformes aux recommandations de l'AFE, au programme de construction, et aux règlements et décrets relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'ensemble des éclairages des coursives, cage d'escalier et parking sont sur détecteur de présence.

Éclairage de sécurité :

Il sera prévu un système d'éclairage de sécurité par blocs autonomes conformément à la réglementation, avec télécommande centralisée. Tous les blocs autonomes seront adressables, et équipés d'un auto test automatique avec signalisation lumineuse.

Câblage courants forts des lots

Mise en place d'un câblage réseau normal et réseau ondulé par goulotte périphérique et point en attente dans faux plafond composé de :

- Prises de courant normal raccordées sur compteur électrique.
- Prises de courant ondulé raccordées sur compteur électrique. L'onduleur est à la charge du preneur.

Chaque poste de travail est composé de 2 prises de courant réseau normal et 2 prises de courant réseau ondulé.

Éclairage intérieur des lots :

Zone Bureaux : luminaires basse luminance encastrés à éclairage direct à lampes fluorescentes T5 avec ballast électronique commandé par interrupteur double allumage

Bloc Sanitaires: luminaires encastrés à lampes LED commandés par détecteur de présence.

Commande centralisée de coupure de l'éclairage de tous les locaux.

Eclairage de sécurité : blocs d'évacuation encastrés ou en saillis selon présence ou non de faux-plafond. Disposition selon réglementation.

**ÉLECTRICITÉ COURANTS FAIBLES****Câblage Opérateur orange :**

Le câblage Opérateur ORANGE aura pour origine le local opérateur prévu au RDC. Ce local opérateur sera alimenté depuis les réseaux extérieurs, en filaire et en fibre optique.

Chaque bâtiment sera doté d'une gaine technique spécifique câblées avec des attentes pour les abonnés des niveaux. La tête de câble orange sera prévue dans chaque lot.

Précâblage :

Il sera prévu une goulotte spécifique pour le passage des réseaux de courant faible.

Cette goulotte se situe en périphérie du lot. Le câblage, les prises informatiques et téléphoniques ainsi que les équipements de baie de brassage et autres sont à la charge du preneur.

L'installation d'alarme incendie :

Il est prévu pour le bâtiment A, B et C un système d'alarme incendie conforme à la réglementation en vigueur.

Alarme anti-intrusion :

L'alarme anti-intrusion est à la charge de chaque preneur.

Système de contrôle d'accès :

Un système de contrôle d'accès par badge magnétique est prévu au niveau de l'accès principal en RDC, et aux accès vers les niveaux de parking.

L'accès vers les parkings est doté d'un portail coulissant avec boîtier de commande par bip.

**CLIMATISATION****Principe de l'installation**

Pour chaque bâtiment (A, B et C) il est prévu une zone technique en toiture permettant l'implantation des groupes de climatisation.

Chaque lot sera équipé de sa propre production de climatisation de type DRV. Une gaine technique par bâtiment permettra de cheminer les réseaux de fluide frigorigène vers les lots. Diffuseurs intérieurs pour chaque lot par cassette en plafond avec télécommande. Une cassette pour 15m².

**VENTILATION MÉCANIQUE DOUBLE FLUX****Principe de l'installation**

Le principe utilisé sera celui de la ventilation mécanique double flux afin de garantir le renouvellement d'air hygiénique. Le renouvellement d'air des plateaux sera assuré par des centrales de traitement d'air installées en toiture technique associées à un réseau de gaines verticales avec piquages horizontaux au droit de chaque lot.

Les espaces de bureaux seront en surpression par rapport aux sanitaires afin de cantonner d'éventuelles odeurs dans les blocs sanitaires avant de les extraire.

Débits réglementaires

Les débits de ventilation retenus pour les différents locaux sont les suivants :

- Plateaux de bureaux : 22m³/h par personne (minimum) avec une densité d'occupation de 1 pers/10m².
- Locaux non occupés sans pollution spécifique : 1 à 2 volumes par heure.

Ventilation Mécanique Contrôlée

Les blocs sanitaires sont ventilés conformément à la législation, par un système de ventilation mécanique contrôlée à fonctionnement permanent.

**DÉSENFUMAGE MÉCANIQUE**

Il n'est pas prévu de désenfumage mécanique pour les niveaux de bureaux classés suivant la réglementation incendie en type PE 5eme catégorie. Cette mesure permet une grande flexibilité dans le choix des aménagements des plateaux, néanmoins les aménagements et les effectifs devront respecter la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un preneur sur plusieurs lots, celui-ci sera dans l'obligation de cloisonner ses locaux par zone de 300m² maximum.

**PLOMBERIE SANITAIRES - SÉCURITE INCENDIE****Réseaux EU/EV/EF**

Distribution de l'eau potable par réseau en tube cuivre ou retube depuis l'arrivée générale. Réseau d'eaux usées et d'eaux vannes réalisés en canalisation en PVC M1.

Équipements sanitaires

Chaque lot est composé d'un bloc sanitaire avec cuvette de WC accessible aux handicapés en céramiques blanche à réservoir de chasse avec bouton poussoir à 3/6 litres, rehaussé pour handicapés, équipé d'une barre de préhension et d'un abattant double anticontact en matière composite rigide. Lave-mains ou lavabo en céramique blanche équipé d'une robinetterie simple eau froide temporisée.

Production et distribution d'eau chaude

Il n'est pas prévu de production d'eau chaude.

Sécurité incendie

Il est prévu des extincteurs, conformément à la réglementation en vigueur.

**ASCENSEURS**

Les bâtiments A, B et C seront dotés d'appareils élévateurs communs composé de 2 ascenseurs de 630 kg à machinerie électrique en partie haute de la gaine ascenseur, et accessible aux handicapés, permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder à l'ensemble des niveaux de l'immeuble.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/10/2022

Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion

Division du Patrimoine - Pôle d'évaluation domaniale

7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Sandra SERIACAROU PIN-DELATRE

RÉGION RÉUNION

Courriel : sandra.seriacarou pin-delattre@dgfip.finances.gouv.fr

téléphone : 0693 39 63 19

Références :

Réf. DS : 9384264

Réf. OSE : 2022-97415-56227

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Désignation du bien : Parcelle cadastrée : BH 148 (4 592 m²)
Adresse du bien : 9018, Rue Jules Thirel
Commune : 97460 SAINT-PAUL
Département : LA REUNION (974)
Valeur :

Pour une opération d'acquisition en VEFA

14 434 000 € hors taxe, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
(La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant)
La Région Réunion peut, ainsi, acquérir l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 15 877 400 € (valeur vénale + la marge d'appréciation de 10 %).

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DALAMA Céline
vos références internes : néant

2 - DATE

de consultation : 19/07/2022
de réception : 19/07/2022
de visite : du bureau
de dossier en état : 12/10/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Projet d'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier.

3.2. Projet et prix envisagé

Acquisition en VEFA de l'opération « Distillerie Savanna » - projet de Restructuration de la Distillerie en centre d'affaires.

Le contrat de réservation, entre le réservant, la SCCV LA DISTILLERIE et le réservataire, la RÉGION RÉUNION, concerne une opération de construction à usage de bureaux et/ou commerces sur un terrain situé à Saint-Paul, Rue Jules Thirel.

L'acquisition de l'ensemble immobilier après son achèvement, qui sera édifié sur la parcelle BH 148 d'une surface cadastrale de 4 592 m², a été conclu au prix de 16 256 310 € hors taxe (soit 17 638 096,35 € TTC - taux applicable de la TVA de 8,5%).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle BH 148 est implantée dans le quartier dit de l'Ancienne Distillerie devenue un quartier d'affaires à Savannah, proche de la route nationale direction Saint-Denis/Saint-Paul.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien se trouve dans une zone urbanisée, entouré de diverses constructions à usage d'habitation et de bureaux, commerces, tertiaires, réseaux routiers et transports en commun.

A proximité immédiate se trouvent le centre commercial de Savannah, la Réserve naturelle de l'Etang de Saint-Paul, le Tribunal de proximité de Saint-Paul...

La parcelle accède directement à la voie publique, la rue Jules Thirel.

Elle est concernée par le Plan de prévention des risques naturels notamment Inondation avec un aléa moyen pour une emprise de 1 200 m² et un aléa fort pour une emprise de 170 m² environ.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| SAINT-PAUL | BH 148 | 9018, Rue Jules Thirel, Savannah | 4 592 m ² | 4 592 m ² |
| TOTAL | | | 4 592 m ² | 4 592 m ² |

4.4. Descriptif

La parcelle référencée BH 148, de forme rectangulaire, est située dans le quartier d'affaire de Savannah, derrière le centre commercial.

D'une surface cadastrale de 4 592 m², le terrain d'assiette foncière supporte un ancien bâtiment actuellement vacant et dans un état vétuste.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

L'ensemble immobilier comportera à son achèvement :

- 117 emplacements de stationnement répartis sur deux niveaux,
- 5 495 m² de locaux à usage de bureaux et/ou commerces répartis dans trois bâtiments (Cf. contrat de réservation)

Cependant, l'acquisition pour le preneur « 1 » (RÉGION RÉUNION) ne portera, à l'achèvement de l'ensemble immobilier, que sur une partie du dit bien.

L'opération de construction du programme LA DISTILLERIE DE SAVANNA est décrite dans le contrat de réservation joint à la demande d'évaluation. L'opération consiste à la construction d'un immeuble de 3 bâtiments composés de bureaux avec des parkings en RDC et R+1.

Surfaces : 4 043 m² et 208 m² de Rooftop = **4 251 m² (surface de plancher indiquée par le consultant et non la surface utile de bureau).**

Répartition :

- Bâtiment A = R+2 / R+3
- Bâtiment B = R+2 / R+3 / Rooftop
- Bâtiment C = Rdc / R+1 / R+2 / R+3 / R+4

et **89 places de parking** (en rdc et R+1), représentant une surface de **2 095 m²** (y compris circulations)

❖ **Dans le bâtiment A :**

- Lot numéro 2-A1 : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 391 m²
Situé dans le bâtiment A au R+2
- Lot numéro 2-A2 : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 290 m²
Situé dans le bâtiment A au R+2
- Lot numéro 3-A1 : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 391m²
Situé dans le bâtiment A au R+3
- Lot numéro 3-A2 : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 290m²
Situé dans le bâtiment A au R+3

❖ **Dans le bâtiment B :**

- Lot numéro 2-B : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 963 m²
Situé dans le bâtiment B au R+2

- Lot numéro 3-B : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 208 m²
Situé dans le bâtiment B au R+3
- Lot Rooftop : Composé d'un rooftop d'une surface plancher de 208 m²
Situé dans le bâtiment B4

❖ **Dans le bâtiment C :**

- Lot numéro 0-C : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 151 m²
Situé dans le bâtiment C au RDC
- Lot numéro 1-C : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 151 m²
Situé dans le bâtiment C au R+1
- Lot numéro 2-C : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 151 m²
Situé dans le bâtiment C au R+2
- Lot numéro 3-C : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 151 m²
Situé dans le bâtiment C au R+3
- Lot numéro 4-C : Composé d'un local à usage de bureaux d'une surface plancher de 151 m²
Situé dans le bâtiment C au R+4
- Lots numéros 13 à 39 et 56 à 117 : Composés de **89 emplacements de parking** portant les numéros 13 à 39 et 56 à 117 au plan et espaces de circulation.

Soit une surface totale de : 4 251 m².

Répartition des surfaces dans le tableau ci-dessous :

| | PROJET | | | | | | | CUMUL |
|-------|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-------|
| | A1 | | A2 | | B | | C | |
| | surf SDP | eff | surf SDP | eff | surf SDP | eff | surf SDP | |
| R+4 | | | | | | | 151 | 16 |
| R+3 | 391 | 40 | 290 | 29 | 963 | 97 | 151 | 198 |
| R+2 | 391 | 40 | 290 | 29 | 963 | 97 | 151 | 380 |
| R+1 | 374 | 38 | 278 | 28 | | | 151 | 462 |
| RDC | 374 | 38 | 218 | 22 | | | 151 | 522 |
| TOTAL | 1530 | | 1076 | | 1926 | | 755 | 522 |

| | |
|----------------------------|------|
| SDP ROOFTOP | 208 |
| SDP PRENEUR 1 | 4043 |
| SDP PRENEUR 1 AVEC ROOFTOP | 4251 |
| SDP PRENEUR 2 | 1244 |

| | |
|------------------------|------|
| SDP TOTAL | 5287 |
| SDP TOTAL AVEC ROOFTOP | 5495 |

Tableau de surface globale SDP

| | Surfaces PK en m ² | | | | | | PARTAGE | | |
|-------------|-------------------------------|-------|--------|-----------|------------------------|--------|---------|-----|------------------------|
| | PRENEUR 1 | | | PRENEUR 2 | | Circ.* | | | |
| | Station. | Circ. | Circ.* | Station. | Circ.* | | | | |
| R+4 | | | | | | | | | |
| R+3 | | | | | | | | | |
| R+2 | | | | | | | | | |
| R+1 | | 644 | 561 | | | | | | |
| RDC | | 509 | 192 | 189 | 358 | 600 | 789 | | |
| TOTAL | | 1153 | 753 | 189 | 2095 | 358 | 600 | 958 | 789 |
| Nb de place | | | | | 89 | | | | 28 |
| N° de place | | | | | 013 à 039 056 à 117 | | | | 001 à 012 040 à 055 |

*circulation partagée répartie au prorata du nombre de places soit 24% pour preneur 1 et 76% pour preneur 2

Tableau de surface parking

| |
|-----------|
| PRENEUR 1 |
| PRENEUR 2 |

Le projet prévoit l'aménagement d'un ensemble de bureaux par un preneur unique comprenant l'ensemble des finitions intérieures : - Sol, - Cloison, - Plafond démontable, - Electricité complète, - Alarme SSI, - Climatisation, - Ventilation simple flux et VMC, - Plomberie sanitaires.

Les niveaux de parking sont livrés avec les finitions suivantes : - Ligne plafond béton brut, - SAS escalier/ascenseur finition peinture sol/mur/plafond, - Collecteur d'eau pluviale, - Séparateur hydrocarbure, - Eclairage normal et de sécurité, - Système de contrôle d'accès portail, - Sécurité incendie suivant norme en vigueur.

Le bâtiment A conservera le mur sur rue sur le niveau RDC et R+1 et une tour. L'ensemble des murs extérieurs du bâtiment C seront conservés en totalité.

- Le revêtement du sol en partie en carrelage en gré cérame vitrifié et en PVC.
- L'ensemble des bureaux seront équipés de brasseur d'air en plafond, avec commande murale.
- Pour chaque bâtiment (A, B et C) il est prévu une zone technique en toiture permettant l'implantation des groupes de climatisation.
- Les bâtiments A, B et C seront dotés d'appareils élévateurs communs composé de 2 ascenseurs de 630 kg à machinerie électrique en partie haute de la gaine ascenseur, et accessible aux handicapés, permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder à l'ensemble des niveaux de l'immeuble.

Les mobiliers à installer et les agencements des locaux professionnels relèveront de l'acquéreur.

Photo du projet après réalisation :



RESTRUCTURATION DE LA DISTILLERIE DE SAVANNA EN CENTRE D'AFFAIRES

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La Société civile de construction SCCV La Distillerie (dirigeant : M. Jean-Jacques DIJOUX) est propriétaire du bien immeuble.

Le siège social est sis à SAINT-PAUL, SAINT-GILLES LES BAINS (97434), 103 rue Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 831 199 633.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le bien est évalué libre de toute occupation et location.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est située dans la zone **U1e** du PLU de la commune de Saint-Paul (Cf. Règlement approuvé le 27/09/2012) :

Règlement – Commune de Saint Paul / Titre 2 – Livret 1 – Bassin de vie Saint Paul centre
Zones U1e, U1l

32

ZONES U1e, U1l

Caractère des zones donné à titre indicatif

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

La zone U1l couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Il sera appliqué la méthode par comparaison.

7.2 Déclinaison

Néant

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'évaluation de la valeur vénale est établie à partir des renseignements fournis par le consultant.

8.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de référence

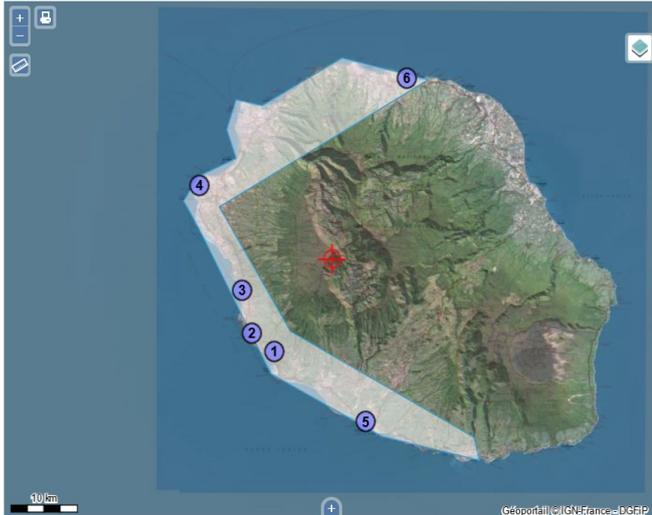
8.1.1.a : Recherche du prix au m² de terrains non bâtis avec l'outil PATRIM :

A partir de l'outil « PATRIM - Estimer un bien », outil interne, la requête porte sur des cessions de bâtis professionnels (bureaux) - ventes en VEFA - réalisées sur la période de janvier 2019 à décembre 2021, dans un périmètre délimité géographiquement (sur le littoral de Saint-Denis à Saint-Pierre) :

Estimer un bien

Recherche > Résultat

Résultats de la recherche



Périmètre géographique :
 Référence cadastrale : 97 415 / 000 BH 0148
 Aire du polygone : 600019180 m²
 Période de recherche : De 01/2019 à 12/2021
 Caractéristiques du bien : Bâti professionnel
 Surface : De 100 à 5000 m²

Régime fiscal : CGI 1594 F quinquies A *2 : Vente en état futur d'achèvement d'un immeuble, TVA perçue en SIE

17 ventes répondent à vos critères
 dont 1 atypique

Synthèse des prix de la sélection

| Année | Période | Prix du m ² (€) - Surface utile | | | |
|----------|------------------|--|---------|---------|---------|
| | | Moyen | Médian | Minimum | Maximum |
| 2019 | janvier-décembre | 3065,94 | 3184,75 | 2658,23 | 3489,03 |
| 2020 | janvier-décembre | 3405,61 | 3425,46 | 2182,39 | 4752,48 |
| 2021 | janvier-décembre | 3803,57 | 4014,60 | 3149,43 | 4246,67 |
| Synthèse | | 3331,62 | 3186,01 | 2182,39 | 4752,48 |

La requête à partir de l'outil PATRIM indique 16 mutations.

Il convient d'analyser et de retraiter les termes de comparaison obtenus à partir des actes de vente portant sur les cessions déjà publiées et enregistrées. Ils figurent dans le tableau synthétique ci-dessous :

Recherche prix vente en VEFA - bâtiments professionnels à usage de bureaux et/ou commerces - secteur Ouest

| N | Date mutation | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Année construct. | Nb bâtis pros | Surf. utile totale | Prix total TTC | Prix/m ² TTC (surf. utile) | Régime fiscal | Nature mutation | Observations |
|---|---------------|-----------------------|------------------|--------------|-------------------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|---------------------------------------|---------------|------------------------------------|---|
| 1 | 30/07/2019 | 9744P32 2019P04271 | 1//AS/1339//1 | LES AVIRONS | AV GEN DE GAULLE | 2020 | 1 | 158 | 420 000 | 2658,23 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | terrain d'une superficie arpentée de 444 m ² , sur lequel sera édifiée une construction d'un bâtiment unique sur 2 niveaux qui comprendra des locaux commerciaux. |
| 2 | 12/07/2021 | 9744P32 2021P04506 | 13//DC/1700//1 | SAINT-LEU | 21 RUE DU PRESSEUR | 2021 | 1 | 300 | 1 274 000 | 4246,67 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | bâtiment unique à usage professionnel et commercial, bénéficiant de deux entrées, comprenant cinq (5) niveaux (RDC, R+1, R-1, R-2, R-3), dix (10) lots à usage strictement professionnel, un (1) lot à usage commercial et quarante-trois (43) emplacements de stationnement - la Zone d'Aménagement Concertée ZAC PORTAIL - Prix moyen de 4 211,61 € (avec places de stationnement compris) |
| | 15/01/2020 | 9744P32 2020P01090 | 13//DC/1700//24 | SAINT-LEU | LA POINTE | 2021 | 1 | 404 | 1 496 000 | 3702,97 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| | 27/02/2020 | 9744P32 2020P01529 | 13//DC/1700//42 | SAINT-LEU | LA POINTE | 2021 | 1 | 167 | 725 000 | 4341,32 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| | 24/12/2020 | 9744P32 2021P00284 | 13//DC/1700//33 | SAINT-LEU | LA POINTE | 2021 | 1 | 101 | 480 000 | 4752,48 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| | 25/03/2021 | 9744P32 2021P02208 | 13//DC/1700//51 | SAINT-LEU | LA POINTE | 2021 | 1 | 137 | 550 000 | 4014,60 | Autre article | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| 3 | 17/06/2019 | 9744P31 2019P03824 | 15//CT/2645//82 | SAINT-PAUL | GRAND FOND | 2020 | 1 | 204 | 665 341 | 3261,48 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « EPERON » - bureaux + parking – moyenne de prix de 3 133,89 €/m² |
| | 17/06/2019 | 9744P31 2019P03835 | 15//CT/2645//9 | SAINT-PAUL | GRAND FOND | 2020 | 2 | 153 | 487 652 | 3187,27 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| | 12/07/2019 | 9744P31 2019P04644 | 15//CT/2645//111 | SAINT-PAUL | GRAND FOND | 2020 | 1 | 139 | 442 680 | 3184,75 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| | 17/07/2019 | 9744P31 2019P04853 | 15//CT/2645//79 | SAINT-PAUL | GRAND FOND | 2020 | 1 | 247 | 710 697 | 2877,31 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| | 04/12/2019 | 9744P31 2019P07909 | 15//CT/2645//30 | SAINT-PAUL | GRAND FOND | 2020 | 2 | 186 | 648 959 | 3489,03 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| | 18/12/2019 | 9744P31 2020P00145 | 15//CT/2645//58 | SAINT-PAUL | GRAND FOND | 2020 | 1 | 312 | 874 702 | 2803,53 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| 4 | 27/05/2020 | 9744P32 2020P02442 | 16//DN/229//82 | SAINT PIERRE | 145 RUE MARIUS ET ARY LEBLOND | 2021 | 1 | 652 | 2 052 460 | 3147,94 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | Locaux commerciaux avec parking dans un ensemble immobilier – prix moyen de 3 149 €/m² |
| | 30/03/2021 | 9744P32 2021P02198 | 16//DN/229//1 | SAINT PIERRE | 145 RUE MARIUS ET ARY LEBLOND | 2021 | 1 | 193 | 607 840 | 3149,43 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |
| 5 | 04/07/2020 | 9744P31 2020P04154 | 18//AW/804//1 | SAINTE MARIE | GILLOT SUD | 2021 | 1 | 267 | 582 699 | 2182,39 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | bâtiment unique (sans parking) |
| | 21/07/2020 | 9744P31 2020P04408 | 18//AW/804//6 | SAINTE MARIE | GILLOT SUD | 2021 | 1 | 178 | 410 564 | 2306,54 | 1594FQA*2 | Vente en l'état futur d'achèvement | |

8.1.2. : Recherche complémentaire :
néant

8.2. Analyse et arbitrage du service - valeurs retenues

La fourchette obtenue est comprise entre 3 133 € et 4 019,60 € le m² pour des locaux professionnels se situant dans le secteur Ouest du département (ce sont les termes 2, 3 et 4), dans les communes de Saint-Pierre, Saint-Leu et de Saint-Paul, et dont les ventes ont été réalisées au cours de l'année 2020-2021.

S'agissant d'un ensemble immobilier à édifier sur un terrain d'une superficie de 4 592 m², d'une surface de plancher de 4 251 m², comprenant 3 bâtiments dans le secteur U1e au PLU de la commune de Saint-Paul, il convient de prendre en compte tous ces facteurs pour la détermination du prix.

La cession sur la commune de Saint-Leu paraît atypique et sera exclue.

Les termes précités et qui portent sur des bâtiments situés dans des zones à forte fréquentation également, et s'agissant de ventes en VEFA ont une moyenne de prix de :

$$(3\ 133,89\ € + 3\ 149\ €) / 2 = 3\ 141,45\ €/m^2\ (TTC)$$

soit 2 895,34 € m² HT.

Cependant, ces deux termes correspondent à des cessions de locaux bruts, ce qui n'est pas le cas du bien à évaluer.

Le site spécialisé www.travaux.com (www.travaux.com/construction-renovation-maison/guide-des-prix/prix-amenagement-de-bureaux) fait états de coûts d'aménagement de bureaux suivants (retraités en HT) :

| | Prix minimum au m ² | Prix moyen au m ² | Prix maximum au m ² |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Aménagements bureaux important | 167 € | 250 € | 333 € |
| Aménagements bureaux complet | 375 € | 458 € | 542 € |

Au cas particulier, il sera considéré un aménagement complet en prenant le prix moyen. Ce montant sera arrondi à la centaine d'euros supérieure, soit 500 €, pour tenir compte des surcoûts constatés à La Réunion par rapport à la métropole.

$$2\ 895,34 + 500 = 3\ 395,34\ €$$

1) Valeur des locaux professionnels :

Surface de plancher : 4 251 m²

Prix retenu : 3 395,34 € le m²

$$4\ 251\ m^2 \times 3\ 395,34\ €/m^2 = 14\ 433\ 590,34\ €$$

Valeur vénale : 14 433 590,34 € arrondi à **14 434 000 € hors taxe.**

2) Sur les places de stationnement :

L'acquisition porte sur 89 places de stationnement en RDC et R+1 (environ 25 m²/ place de parking).

Les prix de places de stationnement sont inclus dans le prix de cessions des termes de comparaison obtenus dans l'étude.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale des biens est estimée à **14 434 000 € hors taxe**, assortie d'une marge d'appréciation à 10 %.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

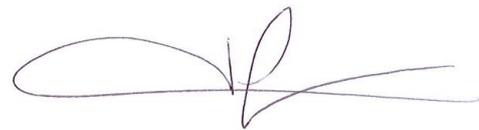
12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et
par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal Finances publiques

DETAIL SURFACES, PRIX ET APPELS DE FONDS

Surfaces : 4251m² (y compris 208,00m² de Rooftop)

Répartition : Bât. A = R+2 / R+3

Bât. B = R+2 / R+3 / Rooftop

Bât. C = Rdc / R+1 / R+2 / R+3 / R+4

Parkings : 89 places (en rdc et R+1), soit une surface de 2.095,00m² (y compris circulations)

PRIX HT : 15 800 000,00

ECHELONNEMENT PAIEMENTS

| | | | HT | TTC |
|---------|--|--------|----------------------|----------------------|
| déc-22 | Signature Acte VEFA | 15,00% | 2 370 000,00 | 2 571 450,00 |
| févr-23 | Début Terrassement | 10,00% | 1 580 000,00 | 1 714 300,00 |
| mars-23 | Fin de Terrassement | 5,00% | 790 000,00 | 857 150,00 |
| juin-23 | Fin de fondations | 5,00% | 790 000,00 | 857 150,00 |
| sept-23 | Plancher Haut R+1 | 10,00% | 1 580 000,00 | 1 714 300,00 |
| oct-23 | Plancher Haut R+2 | 10,00% | 1 580 000,00 | 1 714 300,00 |
| déc-23 | Plancher Haut R+3 | 10,00% | 1 580 000,00 | 1 714 300,00 |
| mars-24 | Hors d'Eau | 15,00% | 2 370 000,00 | 2 571 450,00 |
| avr-24 | Fin Cloisons | 10,00% | 1 580 000,00 | 1 714 300,00 |
| août-24 | DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) | 5,00% | 790 000,00 | 857 150,00 |
| nov-24 | Livraison et levée de réserves (hors réserves GPA (Garantie de Parfait Achèvement)). | 5,00% | 790 000,00 | 857 150,00 |
| | | | 15 800 000,00 | 17 143 000,00 |

103, Rue Général de Gaulle - 97434 SAINT-GILLES LES BAINS

Tél. 02.62.54.50.54 _ contact@odev.re

RCS DE SAUBT DEBUS 831 199 633

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

LE

A

Maître , Notaire, membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée « NOT'AVENIR », titulaire d'un office notarial à la Résidence de Saint-Paul (Réunion), 2, Rue Evariste de Parny,

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE LOCAUX EN COPROPRIETE, à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR"

La Société dénommée **SCCV LA DISTILLERIE**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1000 €, dont le siège est à SAINT-GILLES LES BAINS (97434), 103 rue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 831199633 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS (Réunion).

"ACQUEREUR"

La **REGION REUNION**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département LA REUNION, dont l'adresse est à SAINT-DENIS (97400), avenue René Cassin - Moufia Hôtel de Région Pierre LAGOURGUE, identifiée au SIREN sous le numéro 239 740 012.

QUOTITÉS ACQUISES

La REGION REUNION acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente ainsi que les droits dans les parties communes en fonction des millièmes attachés aux BIENS objet de la présente vente.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée **SCCV LA DISTILLERIE** est représentée à l'acte par Monsieur Jean Jacques DIJOUX, né à SAINT-LOUIS (97450), le 24 septembre 1964, gérant associé de ladite société, en vertu de l'article 51 des statuts de ladite société, et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de la délibération des associés en date à XXX, du XXX, ci-annexée après mention.

- La **REGION REUNION** est représentée par Madame Huguette BELLO, agissant en sa qualité de Présidente du Conseil Régional de la REUNION, nommée à cette fonction suivant délibération de l'Assemblée Plénière du Conseil Régional de la REUNION, en date du XXX, dont une copie est annexée ci-après mention.

Madame Huguette BELLO est spécialement autorisée à réaliser la présente opération, aux termes d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional de la Réunion, en date du XXX, reçue à la Préfecture de la REUNION, le XXX, et publiée le XXX, dont une copie est ci-annexée après mention.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget régional.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Lesquels documents sont ci-annexés après mention.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

DÉLIBÉRATION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL REGIONAL DE LA REUNION

Le représentant de la **REGION REUNION** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci, aux termes d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional de la Réunion, en date du XXX, reçue à la Préfecture de la REUNION, le XXX, et publiée le XXX, dont une copie est ci-annexée après mention.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du XXX, dont une ampliation est demeurée annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme affichage, et est exécutoire de plein droit, conformément à l'article L. 4141-1 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 4141-4 du Code sus visé ne s'est pas écoulé à la date de ce jour.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance que le Préfet peut déférer au Tribunal Administratif ladite délibération, s'il estime qu'elle constitue un acte contraire à la légalité, et ce dans un délai de DEUX (2) MOIS à compter de la transmission de ladite délibération.

En conséquence, ladite délibération n'est pas encore purgée de tous recours.

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance, et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

Les présentes ont été précédées d'un avis du XXX délivré à la date du XXX, sous le numéro XXX, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend,

A l'**ACQUEREUR**, qui accepte,

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT-PAUL (RÉUNION) 97460, 9018 Rue Jules Thirel ,

Lequel ensemble immobilier comporte 3 bâtiments divisés en 133 lots :

Dans le bâtiment A :

- Au rez-de-chaussée : 2 locaux de bureau et 1 local sanitaire ;
- Au niveau R+1 : 2 locaux de bureau et 1 local sanitaire ;
- Au niveau R+2 : 1 local de bureau ;
- Au niveau R+3 : 1 local de bureau.

Dans le bâtiment B :

- Au rez-de-chaussée : 47 emplacements de stationnement ;
- Au niveau R+1 : 51 emplacements de stationnement ;
- Au niveau R+2 : 1 local de bureau ;
- Au niveau R+3 : 1 local de bureau ;
- Au niveau R+4 : 1 terrasse de toiture.

Dans le bâtiment C :

- Au rez-de-chaussée : 1 local de bureau ;
- Au niveau R+1 : 1 local de bureau ;
- Au niveau R+2 : 1 local de bureau ;
- Au niveau R+3 : 1 local de bureau ;
- Au niveau R+4 : 1 local de bureau.

A l'extérieur des bâtiments :

- 19 emplacements de stationnement.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|-----------------------|------------------|
| BH | 148 | 9018 RUE JULES THIREL | 00 ha 45 a 92 ca |

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé après mention.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro trois cent un (301)

Un local commercial ou professionnel, situé dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, comprenant :

Deux WC, une terrasse, une jardinière, une cafétéria, un sas sanitaires, un local serveur et un local TGBT,

Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 301 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les trois cents /dix millièmes (300 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux mille deux cent soixante-dix /dix millièmes (2270 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les deux-cent cinquante/dix millièmes (250 / 10000 èmes) des charges d'accès.

Lot numéro cent quatorze (114)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, Figurant sous liseré orange et portant le numéro 114 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quinze (115)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 115 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent seize (116)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, Figurant sous liseré vert et portant le numéro 116 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent dix-sept (117)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 117 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent dix-huit (118)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 118 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent dix-neuf (119)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 119 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt (120)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 120 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt et un (121)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 121 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt-deux (122)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 122 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt-trois (123)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 123 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt-quatre (124)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 124 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt-cinq (125)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 125 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt-six (126)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 126 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt-sept (127)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 127 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt-huit (128)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 128 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent vingt-neuf (129)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 129 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent trente (130)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 130 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent trente et un (131)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 131 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent trente-deux (132)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 132 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent trente-trois (133)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 133 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent trente-quatre (134)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 134 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent trois (403)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 403 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings
généraux.

Lot numéro quatre cent quatre (404)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 404 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings
généraux.

Lot numéro quatre cent cinq (405)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 405 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings
généraux.

Lot numéro quatre cent six (406)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 406 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings
généraux.

Lot numéro quatre cent sept (407)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 407 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent huit (408)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 408 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent neuf (409)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 409 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent dix (410)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 410 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent onze (411)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 411 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent douze (412)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 412 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent treize (413)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 413 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent quatorze (414)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 414 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent quinze (415)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 415 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent seize (416)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 416 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent dix-sept (417)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 417 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent dix-huit (418)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 418 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales. :

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro quatre cent dix-neuf (419)

Un parking extérieur,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 419 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes
générales.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro trois cent deux (302)

Un local commercial ou professionnel, situé dans le bâtiment C, escaliers 1 et
2, au premier étage, comprenant :

Un bureau, deux WC, un dégagement, un sas sanitaires, un open space et
une coursive privative,

Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 302 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les deux cent quarante et un /dix millièmes (241 /10000 èmes) des parties
communes générales.

Et les mille huit cent vingt-sept /dix millièmes (1827 /10000 èmes) des parties
communes spéciales au bâtiment C.

Et les deux-cent cinquante neuf / dix millièmes (259 / 10000 èmes) des
charges d'accès.

Et les deux cent quarante-neuf /dix millièmes (249 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cent cinquante et un (151)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 151 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent cinquante-deux (152)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 152 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent cinquante-trois (153)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 153 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent cinquante-quatre (154)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 154 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent cinquante-cinq (155)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 155 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent cinquante-six (156)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage.
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 156 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent cinquante-sept (157)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage.
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 157 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent cinquante-huit (158)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage.
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 158 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent cinquante-neuf (159)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 159 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante (160)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 160 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante et un (161)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 161 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-deux (162)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 162 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-trois (163)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 163 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-quatre (164)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 164 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-cinq (165)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 165 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-six (166)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 166 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-sept (167)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 167 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-huit (168)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 168 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-neuf (169)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 169 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-dix (170)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 170 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante et onze (171)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 171 sur les plans de l'état

descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-douze (172)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 172 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-treize (173)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 173 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-quatorze (174)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 174 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.

Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-quinze (175)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 175 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-seize (176)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 176 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-dix-sept (177)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 177 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-dix-huit (178)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 178 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent soixante-dix-neuf (179)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 179 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt (180)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 180 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-un (181)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 181 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-deux (182)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 182 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-trois (183)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 183 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-quatre (184)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 184 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-cinq (185)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 185 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-six (186)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 186 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-sept (187)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 187 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-huit (188)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 188 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-neuf (189)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 189 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-dix (190)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 190 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-onze (191)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 191 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-douze (192)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 192 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-treize (193)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 193 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-quatorze (194)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 194 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-quinze (195)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 195 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-seize (196)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 196 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-dix-sept (197)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré orange et portant le numéro 197 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-dix-huit (198)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 198 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro cent quatre-vingt-dix-neuf (199)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré violet et portant le numéro 199 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro deux cents (200)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 200 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro deux cent un (201)

Un parking intérieur, situé dans le bâtiment B, au premier étage,
Figurant sous liseré vert et portant le numéro 201 sur les plans de l'état
descriptif de division ci-annexés.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes
spéciales au bâtiment B.
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.
Et les un / cinquante-et-unième (1 / 51ème) des charges de parkings hauts.
Et les un / cent-dix-septième (1 / 117ème) des charges de parkings généraux.

Lot numéro sept (7)

Un local commercial ou professionnel, situé dans le bâtiment A, escaliers 1 et
2, au deuxième étage, comprenant :

Une kitchenette, six bureaux, une salle d'eau, huit WC, trois dégagements, un
local TGBT, trois open spaces, deux locaux stocks, deux salles de réunion, deux
locaux sanitaires, un salle VDI et une coursive privative,

Figurant sous liseré vert et portant le numéro 7 sur les plans de l'état descriptif
de division ci-annexés.

Et les mille cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (1192 /10000 èmes) des
parties communes générales.

Et les deux mille sept cent cinquante-deux /dix millièmes (2752 /10000 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les mille deux-cent-soixante-six / dix millièmes (1266 / 10000èmes) des
charges d'accès.

Et les mille trois cent quarante-neuf /dix millièmes (1349 /10000 èmes) des
charges d'ascenseur.

Lot numéro cent un (101)

Un local commercial ou professionnel situé dans le bâtiment B, escaliers 1 et 2, au deuxième étage, comprenant:

Un local, une kitchenette, neuf bureaux, dix WC, trois dégagements, une jardinière, un local serveur, deux open spaces, trois local stocks, quatre salles de réunion, deux locaux sanitaires, une coursive privative et un accueil,

Figurant sous liseré orange et portant le numéro 101 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les mille six cent soixante-sept /dix millièmes (1667 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les trois mille huit cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (3892 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les mille sept cent soixante sept / dix millièmes (1767 / 10000èmes) des charges d'accès.

Et les mille huit cent quatre-vingt-un /dix millièmes (1881 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trois cent trois (303)

Un local commercial ou professionnel, situé dans le bâtiment C, escaliers 1 et 2, au deuxième étage, comprenant :

Un bureau, deux WC, un dégagement, un sas sanitaires, un open space et une coursive privative,

Figurant sous liseré violet et portant le numéro 303 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les deux cent cinquante-trois /dix millièmes (253 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les mille neuf cent seize /dix millièmes (1916 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les deux cent soixante et onze / dix millièmes (271 / 10000èmes) des charges d'accès.

Et les deux cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (290 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro huit (8)

Un local commercial ou professionnel, situé dans le bâtiment A, escaliers 1 et 2, au troisième étage, comprenant:

Une kitchenette, six bureaux, une salle d'eau, huit WC, trois dégagements, trois open spaces, deux locaux stocks, trois salles de réunion, deux salles VDI, une coursive privative et deux locaux sanitaires,

Figurant sous liseré orange et portant le numéro 8 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les mille deux cent vingt-six /dix millièmes (1226 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux mille huit cent vingt-neuf /dix millièmes (2829 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les mille trois cent vingt deux / dix millièmes (1322 / 10000èmes) des charges d'accès.

Et les mille cinq cent quarante-trois /dix millièmes (1543 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cent deux (102)

Un local commercial ou professionnel, situé dans le bâtiment B, escaliers 1 et 2, au troisième étage, comprenant:

Une kitchenette, huit bureaux, dix WC, deux dégagements, deux open spaces, deux locaux stocks, cinq salles de réunion, deux locaux sanitaires, une salle VDI, une coursive et un accueil,

Figurant sous liseré violet et portant le numéro 102 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les mille sept cent quatre /dix millièmes (1704 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les trois mille neuf cent quatre-vingts /dix millièmes (3980 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les mille huit cent quarante trois / dix millièmes (1843 / 10000èmes) des charges d'accès.

Et les deux mille cent quarante-neuf /dix millièmes (2149 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trois cent quatre (304)

Un local commercial ou professionnel, situé dans le bâtiment C, escaliers 1 et 2, au troisième étage, comprenant:

Un bureau, deux WC, un dégagement, un sas sanitaires, un open space et une coursive privative,

Figurant sous liseré bleu et portant le numéro 304 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les deux cent soixante-deux /dix millièmes (262 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les mille neuf cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (1982 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les deux cent quatre vingt cinq / dix millièmes (285 / 10000èmes) des charges d'accès.

Et les trois cent trente-quatre /dix millièmes (334 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trois cent cinq (305)

Un local commercial ou professionnel, situé dans le bâtiment C, escaliers 1 et 2, au quatrième étage, comprenant :

Un bureau, deux WC, un dégagement, un sas sanitaires et un open space,

Figurant sous liseré rouge et portant le numéro 305 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les deux cent soixante-cinq /dix millièmes (265 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux mille cinq /dix millièmes (2005 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les deux cent quatre vingt dix huit / dix millièmes (298 / 10000èmes) des charges d'accès.

Et les trois cent soixante-dix-sept /dix millièmes (377 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cent trois (103)

Une terrasse de toiture, située dans le bâtiment B, escaliers 1 et 2, au quatrième étage,

Figurant sous liseré vert et portant le numéro 103 sur les plans de l'état descriptif de division ci-annexés.

Et les trois cent neuf /dix millièmes (309 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les sept cent vingt /dix millièmes (720 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les trois cent quarante quatre / dix millièmes (344 / 10000èmes) des charges d'accès.

Et les quatre cent trente-cinq /dix millièmes (435 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

| Numéro de lot de copropriété | Numéro de commercialisation | Surface prévisionnelle |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 301 | C0 | 146 m ² |
| 114 | 13 | 16,50 m ² |
| 115 | 14 | 12,50 m ² |
| 116 | 15 | 12,50 m ² |
| 117 | 16 | 12,50 m ² |
| 118 | 17 | 12,50 m ² |
| 119 | 18 | 12,50 m ² |
| 120 | 19 | 12,50 m ² |
| 121 | 20 | 12,50 m ² |
| 122 | 21 | 12,50 m ² |
| 123 | 22 | 16,50 m ² |
| 124 | 23 | 12,50 m ² |
| 125 | 24 | 12,50 m ² |
| 126 | 25 | 12,50 m ² |
| 127 | 26 | 12,50 m ² |
| 128 | 27 | 12,50 m ² |
| 129 | 34 | 12,50 m ² |
| 130 | 35 | 12,50 m ² |
| 131 | 36 | 12,50 m ² |
| 132 | 37 | 12,50 m ² |
| 133 | 38 | 12,50 m ² |
| 134 | 39 | 12,50 m ² |
| 403 | 28 | 12,50 m ² |
| 404 | 29 | 12,50 m ² |
| 405 | 30 | 12,50 m ² |
| 406 | 31 | 12,50 m ² |
| 407 | 32 | 12,50 m ² |
| 408 | 33 | 12,50 m ² |
| 409 | 56 | 12,50 m ² |
| 410 | 57 | 12,50 m ² |
| 411 | 58 | 12,50 m ² |
| 412 | 59 | 12,50 m ² |
| 413 | 60 | 12,50 m ² |
| 414 | 61 | 12,50 m ² |
| 415 | 62 | 12,50 m ² |
| 416 | 63 | 12,50 m ² |
| 417 | 64 | 12,50 m ² |
| 418 | 65 | 12,50 m ² |
| 419 | 66 | 12,50 m ² |
| 302 | C1 | 146 m ² |
| 151 | 67 | 12,50 m ² |
| 152 | 68 | 12,50 m ² |
| 153 | 69 | 12,50 m ² |
| 154 | 70 | 12,50 m ² |
| 155 | 71 | 12,50 m ² |

| | | |
|-----|--------------|--|
| 156 | 72 | 12,50 m ² |
| 157 | 73 | 12,50 m ² |
| 158 | 74 | 12,50 m ² |
| 159 | 75 | 12,50 m ² |
| 160 | 76 | 12,50 m ² |
| 161 | 77 | 12,50 m ² |
| 162 | 78 | 12,50 m ² |
| 163 | 79 | 12,50 m ² |
| 164 | 80 | 12,50 m ² |
| 165 | 81 | 12,50 m ² |
| 166 | 82 | 12,50 m ² |
| 167 | 83 | 12,50 m ² |
| 168 | 84 | 12,50 m ² |
| 169 | 85 | 12,50 m ² |
| 170 | 86 | 12,50 m ² |
| 171 | 87 | 12,50 m ² |
| 172 | 88 | 12,50 m ² |
| 173 | 89 | 12,50 m ² |
| 174 | 90 | 12,50 m ² |
| 175 | 91 | 12,50 m ² |
| 176 | 92 | 12,50 m ² |
| 177 | 93 | 12,50 m ² |
| 178 | 94 | 12,50 m ² |
| 179 | 95 | 12,50 m ² |
| 180 | 96 | 12,50 m ² |
| 181 | 97 | 12,50 m ² |
| 182 | 98 | 12,50 m ² |
| 183 | 99 | 12,50 m ² |
| 184 | 100 | 12,50 m ² |
| 185 | 101 | 12,50 m ² |
| 186 | 102 | 12,50 m ² |
| 187 | 103 | 12,50 m ² |
| 188 | 104 | 12,50 m ² |
| 189 | 105 | 12,50 m ² |
| 190 | 106 | 12,50 m ² |
| 191 | 107 | 12,50 m ² |
| 192 | 108 | 12,50 m ² |
| 193 | 109 | 12,50 m ² |
| 194 | 110 | 12,50 m ² |
| 195 | 111 | 12,50 m ² |
| 196 | 112 | 12,50 m ² |
| 197 | 113 | 12,50 m ² |
| 198 | 114 | 12,50 m ² |
| 199 | 115 | 12,50 m ² |
| 200 | 116 | 12,50 m ² |
| 201 | 117 | 12,50 m ² |
| 7 | A2.1 et A2.2 | 403 m ² et 302 m ² |
| 101 | B2.1 et B2.2 | 468 m ² et 472 m ² |
| 303 | C2 | 146 m ² |
| 8 | A3.1 et A3.2 | 403m ² et 302m ² |
| 102 | B3.1 et B3.2 | 468 m ² et 495 m ² |
| 304 | C3 | 146 m ² |
| 305 | C4 | 146 m ² |
| 103 | Sans numéro | 208 m ² |

Les plans côtés matérialisant les numéros de lots de commercialisation

sont ci-annexés après mention.

Tel que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division de la résidence LA DISTILLERIE, ci-après énoncé, avec tous les immeubles par destination pouvant en dépendre.

Les plans de cellules demeurent ci-annexés ainsi qu'une notice descriptive sommaire indiquant les éléments d'équipement propres au local.

Pour le cas où le plan des locaux privatifs présentement vendus serait différent de celui déposé en annexe du règlement de copropriété et état descriptif de division visé ci-après, les parties déclarent vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

En outre, le **VENDEUR** déclare que les distorsions pouvant éventuellement exister entre ces plans ne concernent que le seul aménagement intérieur du ou des lots considérés, celui-ci n'affecte pas la destination de l'immeuble et n'emporte aucune modification de son aspect extérieur.

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est ci-annexée après mention.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître , notaire à SAINT-PAUL (97460) ce jour et en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS.

DÉPÔT DE PIÈCES DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un dépôt de pièces établi par Maître , notaire à SAINT-PAUL (97460) ce jour, ci-après plus amplement développé en seconde partie des présentes.

BORNAGE- INFORMATION

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage a été établi par Monsieur Guillaume BESSE, Géomètre-Expert à SAINT-PAUL (97460), XXX.

Le procès-verbal de bornage en date du XXX et le plan de bornage en date du 28 mai 2015 est annexé à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

XXX

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la rue Jules Thirel.

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

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Nature et la consistance des biens présentement vendus :

La nature et la consistance des biens présentement vendus sont définies par les documents suivants, qui sont demeurés ci-joints et annexés après mention après avoir été visés par les parties, savoir :

- Une notice descriptive,
- Un plan de cellule côté du BIEN vendu,
- Un plan de niveau du bâtiment de l'EDD matérialisant le bien vendu
- Les plans des parkings de l'EDD,
- Les plans de masse du PC et de l'EDD,
- Un extrait de plan cadastral du terrain d'assiette de la copropriété.

Quotité des droits vendus :

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus désignés.

Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR**, ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

Quotité des droits acquis :

Les **BIENS** objet des présentes sont acquis en pleine propriété par l'**ACQUEREUR**.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître GIRAUD, notaire à LE PORT ce jour en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes à compter de ce jour.

Il deviendra propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des **BIENS** vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du **VENDEUR**.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade de savoir :

« les travaux du chantier « Restructuration de la distillerie de SAVANNA en centre d'affaires » à SAINT-PAUL, ont démarré »

Ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée la SAS L'ATELIER.ARCHITECTES, ayant son siège à SAINT-DENIS (97400), 24 rue de la Petite Ile, le 23 mai 2022 - Maître d'œuvre d'exécution de l'opération LA DISTILLERIE, dont un exemplaire demeurera annexée après mention.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **DIX-SEPT MILLIONS CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (17 143 000,00 EUR)**, s'appliquant :

- Au prix hors taxe de : QUINZE MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (15 800 000,00 EUR),
- A la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 8,50 %, de : UN MILLION TROIS CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (1 343 000,00 EUR).

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable à concurrence de QUINZE (15) POUR CENT soit :
- DEUX MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (2 571 450,00 EUR),

Le paiement du prix à due concurrence interviendra au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I du Code général des collectivités territoriales conformément à l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales.

Ce paiement sera effectué par le comptable public entre les mains du notaire soussigné et libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de QUATORZE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (14 571 550,00 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de DIX-SEPT MILLIONS CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (17 143 000,00 EUR) sont les suivants :

- 15 % au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I du Code général des collectivités territoriales conformément à l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales et constatant la signature de la présente vente, soit la somme de DEUX MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (2 571 450,00 EUR),

ci 2 571 450,00 €

- 10 % au début du terrassement, soit la somme de UN MILLION SEPT CENT QUATORZE MILLE TROIS CENTS EUROS,

ci 1 714 300,00 €

- 5 % à la fin du terrassement, soit la somme de HUIT CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CENT CINQUANTE EUROS,

ci 857 150,00 €

- 5 % à la fin des fondations, soit la somme de HUIT CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CENT CINQUANTE EUROS,

ci 857 150,00 €

- 10 % à l'achèvement du plancher haut R+1, soit la somme de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE HUIT CENT NEUF EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES,

ci 1 714 300,00 €

- 10 % à l'achèvement du plancher Haut R+2, soit la somme de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE HUIT CENT NEUF EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES,

ci 1 714 300,00 €

- 10 % à l'achèvement du plancher haut R+3, soit la somme de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE HUIT CENT NEUF EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES,

ci 1 714 300,00 €

- 15 % à la mise hors d'eau, soit la somme de DEUX MILLIONS SIX CENT QUARANTE-CINQ MILLE SEPT CENT QUATORZE EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES,

ci 2 571 450,00 €

- 10 % à l'achèvement des cloisons, soit la somme de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE HUIT CENT NEUF EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES,

ci 1 714 300,00 €

- 5 % au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT), soit la somme de HUIT CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DEUX CENTIMES,

ci 857 150,00 €

- 5 % à la livraison (remise des clés), soit la somme de HUIT CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DEUX CENTIMES,

ci 857 150,00 €

TOTAL égal au prix de la vente soit **DIX-SEPT MILLIONS CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS,**

ci **17 143 000,00 €.**

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.

Lequel prix total est ferme, définitif, non révisable ni actualisable et comprend l'ensemble des coûts, honoraires, frais et taxes liés à la réalisation des travaux et à l'achèvement des biens objets des présentes, conformément à la notice descriptive, aux délais de réalisation et aux autorisations administratives, en ce compris notamment le coût des travaux, le coût des assurances et garanties, les droits, impôts, taxes, participations ou autres redevances liés à la construction, les imprévus et aléas (notamment toutes conséquences d'une éventuelle pollution du sol et/ou de prescriptions ou de découvertes de vestiges archéologiques), le nettoyage final tant des biens que de ses abords, et la totalité des sommes à payer à l'ensemble des concessionnaires pour la mise en service des biens dans le cadre des prestations dues par le **VENDEUR** aux termes de la présente vente.

Précision étant ici faite que le **VENDEUR** pourra, avec l'accord préalable de l'**ACQUEREUR**, engager toute action permettant une optimisation financière du projet.

Le prix comprend notamment les éléments suivants et sans que cette liste ne soit limitative :

- Les taxes liées aux branchements et raccordements particuliers et les taxes et frais de raccordement de tous les services techniques des BIENS et de l'ensemble immobilier, tels que prévus à la notice descriptive et au cahier des clauses techniques et particulières,
- Les taxes liées à la délivrance du permis de construire et de tous modificatifs,
- La taxe foncière du terrain à bâtir à compter des présentes jusqu'à l'année de livraison des BIENS incluse, cette dernière devant être supportée prorata temporis par les Parties pour l'année de livraison,
- Toutes taxes, participations, contributions, impôts, redevances, versements ou toutes autres sommes exigibles en vertu de l'acte de construire les BIENS qui pourraient être réclamés soit par l'Etat, les collectivités publiques, la commune, etc.
- Tous les coûts et dépenses nécessaires à la construction, à l'achèvement et à la livraison des BIENS, en ce compris notamment toutes consommations de fluides et abonnements y afférents jusqu'à la livraison des BIENS,
- La totalité des sommes à payer à l'ensemble des concessionnaires pour la mise en service des biens dans le cadre des prestations dues par le **VENDEUR** aux termes de la présente vente.
- Tous les coûts des litiges éventuels entre le **VENDEUR** et les intervenants à la construction,
- Les sommes qui pourraient être payées à des tiers, notamment d'achat de servitudes, de mitoyenneté, de vues, de droit de passage,
- Le coût de la réalisation de la voirie d'accès et des abords des BIENS,
- Le nettoyage final tant des BIENS que de leurs abords,
- Les coûts et dépenses nécessaires au titre de la levée des réserves et de l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité,
- Les coûts et dépenses nécessaires à la levée des désordres et malfaçons nés postérieurement à la livraison et constatés dans les 12 mois (inclus) suivant la remise des clés,
- Les éventuels aléas et imprévus du chantier, tels que toutes découvertes relatives à l'existant (nature du sol et du sous-sol),
- La garantie financière d'achèvement, les primes des assurances, les garanties de paiement des entrepreneurs visées à l'article 1799-1 du Code civil,
- Les frais relatifs le cas échéant à la mise en copropriété de l'immeuble ou à la division en volumes dont notamment l'état descriptif de division.

Pour la partie du prix exigible en cours d'exécution des travaux, l'avancement des travaux devra être constaté par une attestation du maître d'œuvre d'exécution et

devra être contradictoirement constaté par l'ACQUEREUR sous un délai de 15 jours à compter de la réception de l'appel de fond et de l'attestation. Le VENDEUR s'engage à transmettre également les plans d'exécution à chaque stade d'avancement de travaux.

En conséquence, les attestations d'avancement des travaux seront établies et signées par le maître d'œuvre d'exécution du programme. Elles seront transmises au notaire de l'ACQUEREUR pour notification des appels de fonds correspondant.

A défaut d'accord entre les parties sur l'avancement des travaux réalisés, il sera fait appel à un expert dans les mêmes conditions de l'article « EXPERTISE » ci-après.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

Les modalités de paiement de la partie du prix payable à terme seront ci-après détaillées en seconde partie de l'acte.

Tous paiements pour être libératoires, devront être effectués par versement au crédit du compte de la **SCCV LA DISTILLERIE** ouvert dans les livres de la XXX - IBAN XXX conformément aux stipulations contenues dans la garantie financière d'achèvement ci-après visées.

HYPOTHÈQUE LÉGALE SPÉCIALE DU VENDEUR - ACTION RÉSOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit de son hypothèque légale, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Inscription de cette hypothèque légale spéciale du vendeur sera requise avec réserve de l'action résolutoire, à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre l'**ACQUEREUR**.

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

Somme garantie : QUATORZE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (14 571 550,00 EUR)

Durée :

Date de péremption de l'inscription :

INDICATION RELATIVE AU FINANCEMENT DU SOLDE DU PRIX

L'**ACQUEREUR** déclare expressément que le solde du prix de la présente vente, soit la somme de QUATORZE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (14 571 550,00 EUR) ne sera payé ni directement, ni indirectement même partiellement à l'aide d'un prêt non encore octroyé.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt, cette condition étant d'ores et déjà réalisée.

En conséquence de ce qui précède la présente vente est donc définitive.

DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR

Il est convenu entre les parties ce qui suit :

- Pour la somme de DEUX MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (2 571 450,00 EUR) payable par la comptabilité de l'office notarial, le **VENDEUR** donne mandat irrévocable au Notaire soussigné afin de verser sans délai ledit montant sur le compte numéro : **code banque XXX / code Agence XXX/ N° de compte XXX / clé RIB XXX** ouvert, dans les livres de la XXX - XXX - XXX - XXX pour la présente opération et ce, **en exécution de la convention de garantie financière d'achèvement** consentie au profit de la société

venderesse, dont les principales dispositions sont reprises en deuxième partie du présent acte.

- Pour le solde du prix de vente, tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra pour être libératoire ; obligatoirement être effectué par l'**ACQUEREUR**, via la comptabilité du Notaire soussigné, par virement au moyen de versements au crédit du compte ouvert pour la présente opération auprès de l'établissement sus désigné, ces versements devant être effectués sur appel de fonds du **VENDEUR**.

Il est expressément stipulé que tout autre paiement ne sera pas libératoire et que l'**ACQUEREUR**, pourra, en cas de non-respect de ces dispositions, être mis dans l'obligation de payer une seconde fois.

Toutes ces dispositions concernent tous les règlements incombant à l'acquéreur par deniers personnels ou par prêts à lui consentis.

Les principales stipulations contenues dans la convention de garantie financière d'achèvement sont littéralement relatées en seconde partie des présentes.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE – CONDITION PARTICULIERE

Il est convenu entre les parties que l'appel de fonds correspondant à 5 % à la livraison soit la somme de HUIT CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CENT CINQUANTE EUROS (857 150,00 EUR)(remise des clés sera réglé par l'**ACQUEREUR** au cours du XXX (et au plus tard le XXX, dans l'hypothèse où la livraison est effectuée entre le XXX et le XXX. En ce cas de survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison, tel que précisé en seconde partie des présentes, ayant pour effet de reporter le délai de livraison après le XXX, cette somme devra être payée dans les XXX jours de la notification correspondante, tel que précisé en seconde parties des présentes.

En outre, au versement des 5% du solde du prix de vente dont l'évènement générateur est la livraison (remise des clés), les parties conviennent de séquestrer entre les mains de Monsieur Daniel PAYET, comptable taxateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, intervenant aux présentes et qui accepte la somme de HUIT CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CENT CINQUANTE EUROS (857 150,00 EUR)(représentant 5% du prix total de la présente vente.

Cette somme sera ainsi séquestrée jusqu'à la fin de la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage prévu par l'article 1792-6 du Code civil. Cette garantie est d'une durée d'un an à compter de la réception des travaux.

Elle ne sera libérée au profit du **VENDEUR** qu'à l'issue de ce délai, sous réserve de l'obtention de tous les documents ci-après :

- L'attestation de non contestation de la conformité des travaux délivrée par la Mairie de SAINT-PAUL (Réunion).
- Les procès-verbaux de réception des travaux avec les entrepreneurs.
- Les procès-verbaux de levée des réserves à la fin de la période de garantie de parfait achèvement entre le **VENDEUR** et les entreprises.
- L'autorisation expresse et écrite de l'**ACQUEREUR** pour libérer les fonds.

Cette somme sera ainsi séquestrée jusqu'à la fin de l'année de la garantie conventionnelle de levée des désordres (GPAC, garantie de parfait achèvement conventionnelle) soit douze (12) mois à compter de la livraison. Elle ne sera libérée au profit du **VENDEUR** qu'à l'issue de ce délai, sous réserve du constat du parfait achèvement et de la remise par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** de tous les documents prévus dans la Convention particulière susvisée et ci-annexée.

Cette libération sera conditionnée par :

- la remise à l'**ACQUEREUR** de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux délivrée par la mairie de SAINT-PAUL
- l'établissement du procès-verbal final de levée réserves à la fin de la période de garantie de parfait achèvement (PV de fin de GPAC). Cette justification sera matérialisée par la remise au séquestre dudit procès-verbal signé du **VENDEUR** et de l'**ACQUEREUR**,

- l'établissement du procès-verbal constatant la remise effective à l'ACQUEREUR des documents prévus dans la Convention particulière annexée aux présentes. Cette justification sera matérialisée par la remise au séquestre d'un bordereau de remise de pièces, récapitulant les documents contractuellement attendus, signé par le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

- l'autorisation expresse et écrite de la REGION pour libérer les fonds.

- de l'obtention d'un engagement de caution solidaire d'un établissement financier à concurrence du montant de la somme séquestrée.

Ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser à l'ACQUEREUR au cas de défaillance du VENDEUR le montant sus-indiqué. L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à l'obtention des documents ci-dessus rappelés.

Ladite caution devra pouvoir être mise en jeu un mois après la fin du délai de la garantie de parfait achèvement.

Il est précisé que le **VENDEUR** ne pourra, à aucun moment, substituer audit séquestre un engagement de caution solidaire d'un établissement financier à concurrence du montant de la somme séquestrée, l'ACQUEREUR s'y opposant expressément.

Il est convenu entre les parties que le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds :

- Au VENDEUR, directement et hors la présence de l'ACQUEREUR sur accord écrit de ce dernier attestant de l'exécution des conditions ci-dessus stipulées.

- A l'ACQUEREUR, directement et hors la présence du VENDEUR, à concurrence des indemnités qui lui seront dues sur la présentation d'un exploit d'Huissier constatant la non-exécution des conditions ci-dessus par le VENDEUR à la date prévue. Lesdites indemnités sont constituées par, notamment, le coût des réparations des désordres et malfaçons imputables au VENDEUR, signalés par l'ACQUEREUR, et non réparés par le VENDEUR pendant l'année de GPAC ainsi que par le coût d'établissement des documents manquants visés à la Convention particulière, ou de toute créance de l'ACQUEREUR sur le VENDEUR.

- A la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de contestations. Dans ce cas, chacune des parties aura la possibilité de saisir le tribunal compétent qui jugera de l'exécution des conditions ci-dessus stipulées.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et pourra toujours exiger décharge de sa mission par acte authentique.

Dans tous les cas, le séquestre sera tenu d'interroger l'ACQUEREUR par écrit, en lettre recommandée avec accusé de réception, et d'attendre l'accord exprès et écrit de l'ACQUEREUR avant de procéder à une libération des sommes séquestrées.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le VENDEUR affecte spécialement, à titre de gage et nantissement, au profit de l'ACQUEREUR qui l'accepte, la somme ci-dessus séquestrée, et ce, jusqu'à l'exécution de l'engagement.

Cette constitution de séquestre ne pourra nuire à la libération de l'ACQUEREUR, la quittance ci-dessus donnée étant définitive.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il est révélé des inscriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-dessus élu.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOSITION DES PROFITS DE CONSTRUCTION

Le **VENDEUR** est une société de construction vente, répondant aux conditions de l'article 239 ter du Code général des impôts, ayant pour objet la construction d'immeubles, la division de ces immeubles en appartements et locaux séparés destinés à la vente.

Son représentant s'oblige à remplir les formalités nécessaires à la liquidation de l'impôt sur les profits de construction déclarant que tous les associés sont domiciliés en France.

Les associés seront respectivement et personnellement imposés pour la partie du bénéfice social correspondant à leurs droits dans la société.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts définissant le régime applicable aux plus-values des particuliers.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le **VENDEUR** déclare :

- Que l'immeuble est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la société vendeuse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 831199633,
- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises de _____ à _____, où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro _____.

AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du _____.

Cet avis est ci-annexé après mention.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

ASSIETTE DE LA TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La taxe de publicité foncière est perçue sur le montant du prix hors taxe soit SEIZE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-SIX MILLE TROIS CENT DIX EUROS (16 256 310,00 EUR).

DROITS

| | | | <u>Mt à payer</u> |
|---|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe départementale</i> 16 256 310,00 | x 0,00 % | = | 0,00 |
| <i>Frais d'assiette</i> 0,00 | x 0,00 % | = | 0,00 |
| TOTAL | | | 0,00 |

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PROJET

PARTIE DEVELOPPÉE

INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE DENOMME LA DISTILLERIE

I.- PROPRIETE DE LA SOCIETE « SCCV LA DISTILLERIE »

Origine de propriété immédiate

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes appartient à la **SCCV LA DISTILLERIE, VENDEUR**, savoir :

Les constructions : pour les faire édifier actuellement sans avoir consenti de privilège d'architecte, constructeur ou entrepreneur.

Le terrain : pour l'avoir acquis de :

XXX

Origine de propriété antérieure

XXX

II - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

A- PROJET DE CONSTRUCTION

Sur le terrain ci-après désigné, la société **SCCV LA DISTILLERIE** a entrepris la construction d'un ensemble immobilier dénommé « **LA DISTILLERIE** ».

Il ressort de la notice décrivant le terrain et présentant le projet annexé à la demande de permis de construire ce qui suit ci-après littéralement rapporté:

"L'opération consiste à la construction d'un immeuble de bureaux avec des parkings en RDC et R+1." Et des bureaux sur 4 ou 5 niveaux.

B- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME LA DISTILLERIE

Il est ci-dessous littéralement relaté par extrait en italique l'état descriptif de division dressé par la société **ATLAS GEO CONSEIL**, Géomètre Expert à **SAINT-PIERRE (97410)**, ayant son siège à **SAINT-PIERRE (97410) 72 rue du Presbytère**.

« ... »

« ARTICLE II : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, objet du présent état descriptif de division, comporte 3 (trois) bâtiments.

Le bâtiment A, élevé de quatre niveaux (1 rez-de-chaussée et 3 étages) est à usage bureau. Il est desservi par deux escaliers, E1 et E2, et par deux ascenseurs.

Le bâtiment B, élevé de quatre niveaux (1 rez-de-chaussée et 3 étages) est à usage de parking et bureau. Il est desservi par deux escaliers, E1 et E2, et par deux ascenseurs.

Le bâtiment C, élevé de cinq niveaux (1 rez-de-chaussée et 4 étages) est à usage bureau. Il est desservi par deux escaliers, E1 et E2, et par deux ascenseurs.

Le tout est réparti en 15 locaux de bureau, 1 terrasse de toiture, et 117 emplacements de stationnement privés, dont 19 situés à l'extérieur des bâtiments.

PLANS

Tels que ces locaux figurent aux plans :

Pour l'assiette foncière

- Plan de masse

Pour les bâtiments A, B et C:

- Rez-de-chaussée
- Niveau R+1
- Niveau R+2
- Niveau R+3
- Niveau R+4

Elaborés par ATLAS GÉO CONSEIL Géomètre-Experts au 72 rue du Presbytère à SAINT-PIERRE, à partir des plans projets dressés par l'Atelier Architectes, cabinet à SAINT-DENIS de la REUNION, fournis le 13 septembre 2022 par ODYSSEY DEVELOPPEMENT, et des instructions du maître d'ouvrage.

ARTICLE III : DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 133 lots numérotés de 1 à 8, de 101 à 201, de 301 à 305, et de 401 à 419 inclus à savoir :

Dans le bâtiment A :

- Au rez-de-chaussée : 2 locaux de bureau et 1 local sanitaire formant les lots n° 1 à 3 ;
- Au niveau R+1 : 2 locaux de bureau et 1 local sanitaire formant les lots n° 4 à 6 ;
- Au niveau R+2 : 1 local de bureau formant le lot n° 7 ;
- Au niveau R+3 : 1 local de bureau formant le lot n° 8.

Dans le bâtiment B :

- Au rez-de-chaussée : 47 emplacements de stationnement formant les lots n° 104 à 150 ;
- Au niveau R+1 : 51 emplacements de stationnement formant les lots n° 151 à 201 ;
- Au niveau R+2 : 1 local de bureau formant le lot n° 101 ;
- Au niveau R+3 : 1 local de bureau formant le lot n° 102 ;
- Au niveau R+4 : 1 terrasse de toiture formant le lot n° 103.

Dans le bâtiment C :

- Au rez-de-chaussée : 1 local de bureau formant le lot n° 301 ;
- Au niveau R+1 : 1 local de bureau formant le lot n° 302 ;
- Au niveau R+2 : 1 local de bureau formant le lot n° 303 ;

- Au niveau R+3 : 1 local de bureau formant le lot n° 304 ;
- Au niveau R+4 : 1 local de bureau formant le lot n° 305.

A l'extérieur des bâtiments :

- 19 emplacements de stationnement extérieurs formant les lots 401 à 419.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux :

- le numéro du lot
- la désignation du lot
- la situation du lot (bâtiment, niveau, escalier)
- la situation par rapport aux accès
- les parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) pièce par pièce
- la couleur du liseré et le numéro du lot représentés sur les plans annexés
- la quote-part dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales exprimée en dix millièmes. »

« ... »

Ainsi qu'il résulte de la copie des plans annexés au dépôt de pièces de l'opération sus-visé.

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

1° Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont un exemplaire est annexé à l'acte de dépôt de pièce a été délivré le XXX, sous le numéro XXX.

Le contenu de ce certificat est le suivant :
XXX

2° Renseignement d'alignement

Un document a été délivré par l'autorité compétente à la date du 4 février 2019. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble n'est pas frappé d'alignement.

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

4° Périmètre de protection d'un monument historique

Il est ici précisé que le terrain d'assiette de la copropriété est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de constructions ou d'aménagements sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DOSSIER DE CONSTRUCTION

1°/ Arrêté de permis de construire initial

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il s'agit a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée par le représentant de la SAS ODYSSEY DEVELOPPEMENT, ayant son siège à SAINT-GILLES LES BAINS (97434), 103 rue du Général de Gaulle, en date du 28 février 2017, et portant visa d'annexe au permis de construire du 31 mai 2017 numéro PC 974415 17 A0100.

Lequel permis a autorisé la construction de bureaux d'une surface de plancher de 5.379 m² sur la parcelle cadastrée sous la section BH numéro 148.

Le contenu dudit arrêté dont une copie est ci-annexée est ci-après littéralement rapporté :

| <i>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</i> | | <i>Référence dossier</i> |
|--------------------------------------|---|--|
| <i>Demande déposée le 28/02/2017</i> | | <i>N° PC 974415 17 A0100</i> |
| <i>Par :</i> | <i>SAS ODYSSEY DEVELOPPEMENT Représentée par Monsieur DIJOUX Jean Jacques</i> | <i>Surface de plancher créée : 5.379 m²</i> |
| <i>Demeurant à :</i> | <i>103 rue du Général de Gaulle 97434 SAINT-GILLES LES BAINS</i> | <i>Nb de bâtiments : 1 Nb de logements : 0</i> |
| <i>Représentée par :</i> | <i>Monsieur DIJOUX Jean Jacques</i> | <i>Destinations : Bureaux</i> |
| <i>Pour :</i> | <i>Travaux sur construction existante</i> | |
| <i>Sur un terrain sis à :</i> | <i>Rue Jules Thirel Réf. Cadastrale : BH 148</i> | |

*Vu la demande de permis de construire susvisée,
 Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/09/2012,
 Vu le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels approuvé en date du 26/10/2016,
 Vu les dispositions de la zone U1e
 Vu l'avis favorable de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Saint Paul en date du 28/04/2017
 Vu l'avis favorable de la commission d'accessibilité de l'Arrondissement de Saint Paul en date du 28/04/2017
 Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/04/2017
 Vu l'avis de SIDELEC en date du 18/04/2017,
 Vu l'avis de CREOLE en date du 12/05/2017.*

ARRETE

Article(1) - Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article(2) : prescriptions

Il sera tenu compte des observations formulées par les services susvisés dont copie des avis est annexé au présent arrêté.

Avant tout début des travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache des concessionnaires concernant le raccordement en eau et l'électricité.

Article(3) : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif sera exigée au moment du raccordement au réseau collectif. Il conviendra de prendre attache auprès du gestionnaire la Régie Créole tél. 0262.32.00.00.

Article(4) : La construction faisant l'objet du présent permis de construire est assujettie à la Taxe d'Aménagement. Le montant sera calculé par la DEAL et les modalités de son recouvrement vous seront communiqués par la Direction des Services Fiscaux.
 Obligation d'affichage (voir imprimé ci-annexé).

2°/ Publicité du permis initial - Affichage

Le permis de construire ci-dessus visé a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de, savoir :

. D'un premier procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 19 juin 2017, par Maître Nathalie HOLVECK, huissier de justice associé, domiciliée professionnellement à LE PORT (97420), 7 rue Jules Vallès.

. D'un deuxième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 1^{er} août 2017, par Maître Nathalie HOLVECK, huissier de justice associé, domiciliée professionnellement à LE PORT (97420), 7 rue Jules Vallès.

. Et d'un troisième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 19 août 2017, par Maître Nathalie HOLVECK, huissier de justice associé, domiciliée professionnellement à LE PORT (97420), 7 rue Jules Vallès.

3°/ Arrêté de transfert de permis de construire

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il s'agit a fait l'objet d'une demande de transfert de permis de construire déposée par le représentant de la **SCCV LA DISTILLERIE, VENDEUR**, en date du 14 novembre 2017.

Un arrêté de transfert de permis de construire a été délivré par la commune de SAINT-PAUL (97460) au profit de la société **SCCV LA DISTILLERIE**, le 22 août 2017 sous le numéro PC 974415 17 A0100 T01.

Le contenu dudit arrêté de transfert de permis, dont une copie est ci-annexée est ci-après littéralement rapporté :

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE | | Référence dossier |
|-------------------------------|---|--|
| Demande déposée le 14/11/2017 | | N° PC 974415 17 A0100 T01 |
| Par : | SCCV LA DISTILLERIE Représentée par Monsieur DIJOUX Jean Jacques | Surface de plancher créée : 5.379 m² Destinations : Bureaux |
| Demeurant à : | 103 rue du Général de Gaulle 97434 SAINT-GILLES LES BAINS | |
| Représentée par : | Monsieur DIJOUX Jean Jacques | |
| Pour : | Nouvelle construction | |
| Sur un terrain sis à : | Rue Jules Thirel Réf. Cadastrale : BH 148 | |

Vu la demande de permis de construire modificative susvisée,
 Vu le Code de l'Urbanisme, articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
 Vu l'arrêté municipal numéro 343/17/PC 974415 17 A0100 en date du 31/05/2017,
 Vu la demande de transfert entre le titulaire du permis et le futur bénéficiaire en date du 14/11/2017.

ARRETE

Article(1) - Le permis de construire susvisé est **ACCORDE** à SAS ODYSSEY DEVELOPPEMENT est transféré à SCCV LA DISTILLERIE – 103 RUE DU GENERAL DE GAULLE.

Article(2) : Les taxes fixées pour le projet d'origine sont transférées à SCCV LA DISTILLERIE – 103 RUE DU GENRAL DE GAULLE.

4°/ Publicité de l'arrêté de transfert de permis de construire - Affichage

Le transfert de permis de construire ci-dessus visé a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de, savoir :

. D'un premier procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 28 novembre 2017, par Maître Nathalie HOLVECK, huissier de justice associé, domiciliée professionnellement à LE PORT (97420), 7 rue Jules Vallès.

. D'un deuxième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 2 janvier 2018, par Maître Nathalie HOLVECK, huissier de justice associé, domiciliée professionnellement à LE PORT (97420), 7 rue Jules Vallès.

. Et d'un troisième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 29 janvier 2018, par Maître Nathalie HOLVECK, huissier de justice associé, domiciliée professionnellement à LE PORT (97420), 7 rue Jules Vallès.

5°/ Arrêté de première prorogation de permis de construire - Affichage

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il s'agit a fait l'objet d'une première demande de prorogation de permis de construire, déposée par le représentant de la **SCCV LA DISTILLERIE, VENDEUR**, en date du 28 février 2017.

Un premier arrêté de prorogation de permis de construire a été délivré par la commune de SAINT-PAUL (97460) au profit de la société **SCCV LA DISTILLERIE**, le 5 février 2020 sous le numéro 0083 / 20 / PC 974415 17 A0100.

Le contenu dudit arrêté de prorogation de permis de construire, dont une copie est ci-annexée est ci-après littéralement rapporté :

| <i>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</i> | | <i>Référence dossier</i> |
|---|---|---|
| <i>Demande déposée le 28/02/2017 – Affichée le 28/02/2017 Complétée le 28/02/2017</i> | | <i>N° PC 974415 17 A0100</i> |
| <i>Par :</i> | <i>SCCV LA DISTILLERIE Représentée par Monsieur DIJOUX Jean Jacques</i> | <i>Surface de plancher créée : 5.379 m²</i> <i>Destinations : Bureaux</i> |
| <i>Demeurant à :</i> | <i>103 rue du Général de Gaulle 97434 SAINT-GILLES LES BAINS</i> | |
| <i>Représentée par :</i> | <i>Monsieur DIJOUX Jean Jacques</i> | |
| <i>Pour :</i> | <i>Nouvelle construction</i> | |
| <i>Sur un terrain sis à :</i> | <i>Rue Jules Thirel Réf. Cadastrale : BH 148</i> | |

*Vu la demande de permis de construire susvisée,
 Vu le Code de l'Urbanisme, articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
 Vu le PLU de Saint-Paul approuvé le 27/09/2012, modifié,
 Vu les dispositions de la zone U1e
 Vu le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels approuvé en date du 26/10/2016,
 Vu l'arrêté Municipal numéro 343/17/PC974415 17 A0100 en date du 31/05/2017 accordé à SAS ODYSSEY DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur DIJOUX Jean Jacques,
 Vu l'arrêté Municipal numéro 343/17/PC974415 17 A0100T1 en date du 22/11/2017 autorisant le TRANSFERT à la SCCV DISTILLERIE représentée par Monsieur DIJOUX Jean Jacques,*

Vu la demande de prorogation en date du 28/01/2020.

ARRETE

Article(1) - Le permis de construire susvisé est **PROROGÉ**, d'un an, soit jusqu'au 31/05/2021.

6°/ Arrêté de seconde prorogation de permis de construire - Affichage

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il s'agit a fait l'objet d'une seconde demande de prorogation de permis de construire, déposée par le représentant de la **SCCV LA DISTILLERIE, VENDEUR**, en date du 2 février 2021.

Un second arrêté de prorogation du permis de construire a été délivré par la commune de SAINT-PAUL (97460) au profit de la société **SCCV LA DISTILLERIE**, le 24 février 2021 sous le numéro 134 / 21 / PC 974415 17 A0100.

Le contenu dudit arrêté de prorogation de permis de construire, dont une copie est ci-annexée est ci-après littéralement rapporté :

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE | | Référence dossier |
|---|---|---|
| Demande déposée le 28/02/2017 – Affichée le 28/02/2017 Complétée le 28/02/2017 | | N° PC 974415 17 A0100 |
| Par : | SCCV LA DISTILLERIE Représentée par Monsieur DIJOUX Jean Jacques | Surface de plancher créée : 5.379 m ² |
| Demeurant à : | 103 rue du Général de Gaulle 97434 SAINT-GILLES LES BAINS | |
| Représentée par : | Monsieur DIJOUX Jean Jacques | Destinations : Bureaux |
| Pour : | Nouvelle construction | |
| Sur un terrain sis à : | Rue Jules Thirel Réf. Cadastre : BH 148 | |

Vu la demande de permis de construire susvisée,
 Vu le Code de l'Urbanisme, articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
 Vu le PLU de Saint-Paul approuvé le 27/09/2012, modifié,
 Vu les dispositions de la zone U1e
 Vu le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels approuvé en date du 26/10/2016,
 Vu l'arrêté Municipal numéro 343/17/PC974415 17 A0100 en date du 31/05/2017 accordé à SAS ODYSSEY DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur DIJOUX Jean Jacques,
 Vu l'arrêté Municipal numéro 343/17/PC974415 17 A0100T1 en date du 22/11/2017 autorisant le TRANSFERT à la SCCV DISTILLERIE représentée par Monsieur DIJOUX Jean Jacques,
 Vu l'arrêté Municipal numéro 0083/20/PC 974415 17 A0100 T1 en date du 05/02/2020 autorisant la 1^{ère} PROROGATION du permis de construire.
 Vu la 2^{ème} demande de prorogation en date du 02/02/2021.

ARRETE

Article(1) - Le permis de construire susvisé est **PROROGÉ**, d'un an, soit jusqu'au 31/05/2022.

7°/ Publicité du second arrêté de prorogation de permis de construire - Affichage

Le second arrêté de prorogation du permis de construire ci-dessus visé a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de, savoir :

. D'un premier procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 10 mars 2021, par Maître Naïké MANENT, huissier de justice, domiciliée professionnellement à PITON SAINT-LEU (97424), 29 rue du Pressoir, Local 9.

. D'un deuxième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 15 avril 2021, par Maître Naïké MANENT, huissier de justice, domiciliée professionnellement à PITON SAINT-LEU (97424), 29 rue du Pressoir, Local 9.

. Et d'un troisième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 10 mai 2021, par Maître Naïké MANENT, huissier de justice, domiciliée professionnellement à PITON SAINT-LEU (97424), 29 rue du Pressoir, Local 9.

8°/ Absence de recours et retrait à l'encontre des décisions d'urbanisme susvisées :

Ont été délivrées:

a) Une attestation du représentant de la **SCCV LA DISTILLERIE** en date du XXX précisant que le permis de construire en date du 31 mai 2017 numéro PC 974415 17 A0100, l'arrêté de transfert de permis de construire en date du 22 août 2017 numéro PC 974415 17 A0100 T01, le premier arrêté de prorogation de permis de construire en date du 5 février 2020 numéro 0083 / 20 / PC 974415 17 A0100 et le second arrêté de prorogation du permis de construire en date du 24 février 2021 numéro 134 / 21 / PC 974415 17 A0100 n'ont fait l'objet d'aucun recours, ni retrait

b) Une attestation de non recours établie par la Mairie de SAINT-PAUL (97460), en date du XXX, précisant ce qui suit littéralement relaté par extrait:
"XXX "

c) Un courrier du Tribunal Administratif de SAINT DENIS (Réunion), du XXX aux termes duquel il est précisé : XXX. »

d) Un courrier de la Préfecture de la Réunion du XXX aux termes duquel il est précisé ce qui suit littéralement relaté par extrait : « XXX. »

9°/ Déclaration d'ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture de chantier a été déposée à la mairie de SAINT-PAUL (97460), le 24 mai 2022, le chantier a été ouvert 23 mai 2022.

Les pièces listées ci-dessus sont demeurées jointes et annexées à l'acte de dépôt de pièces de l'opération LA DISTILLERIE ci-dessus visé.

RAPPEL DEPOT DE PIECES

Sont demeurés ci-joints et annexés à l'acte contenant dépôt de pièces, reçu par Maître XXX, Notaire à XXX, le XXX, préalablement aux présentes, les plans et pièces de l'opération immobilière **LA DISTILLERIE**.

Il est listé ci-dessous les pièces ayant fait l'objet dudit dépôt:

"XXX

II – CARACTERISTIQUES DE LA CONSTRUCTION ET ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION.

XXX

III – ASSURANCES

1) Contrat d'assurance Dommages Ouvrage - Constructeur non réalisateur

XXX

2) Contrat d'assurance Tous risques chantier

XXX

3 – Entreprises chargées de l'exécution des travaux

XXX

IV- GARANTIE RELATIVE A L'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

XXX

V – CONSISTANCE DU TERRAIN

A – Données cadastrales et d'urbanisme

XXX

B – Données Environnementales

Un état des risques et pollution et un état des risques de pollution des sols établi par le Cabinet NOTARISQUES en date du XXX est demeuré ci-annexé [Annexe 79]

C – Données sur le bornage

XXX

D – Etude de sol

XXX

VI – COMPARUTION ET POUVOIRS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

a) Un exemplaire des statuts à jour de la société dénommée SCCV LA DISTILLERIE, un extrait Kbis de ladite société et un état des nantissements.

b) La délégation de pouvoirs consentie par le gérant de la SCCV LA DISTILLERIE pour la signature des actes de vente en l'état futur d'achèvement.

VII- DIVERS

Courrier d'acceptation de mission de syndic provisoire de l'ensemble immobilier LA DISTILLERIE de XXX."

DEPOT DE PIECES DE FIN DE PROGRAMME

A l'issue de l'opération de construction, et afin d'assurer la mémoire de la construction de l'immeuble, le vendeur s'engage à déposer au rang des minutes du notaire soussigné les pièces suivantes :

- un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatif éventuellement obtenus pendant le cours des travaux ; les constats d'affichage établis par huissier ; l'attestation de non recours délivrée par la mairie ;
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
- l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis et de ses modificatifs n'a pas été contestée ;

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

ELEMENTS PREALABLES

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives 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 aux présentes.

DISPENSE DE NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE DE VENTE

Les présentes n'entrant pas dans le champ d'application des articles L. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné est dispensé de notifier le projet d'acte de vente conformément à l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, pour la bonne information de l'**ACQUEREUR**, le projet de l'acte lui a été adressé, avec ses annexes et une copie de l'acte contenant état descriptif de division - règlement de copropriété, par courriel en date du XXX.

ELEMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT

PROMESSE DE CESSON D'ANTERIORITE

Le **VENDEUR** promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de son privilège et à renoncer tant à l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code civil qu'à la clause résolutoire ci-dessous stipulée, et ce, au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'**ACQUEREUR** se réserverait de faire ultérieurement appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

En conséquence, le **VENDEUR** donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout Clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'**ACQUEREUR** ;
- céder au profit du ou des établissements **PRETEURS** le rang hypothécaire du **VENDEUR** ;
- consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au **VENDEUR** pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;
- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'**ACQUEREUR**, et ce par préférence au **VENDEUR** ;
- s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans l'accord formel de la banque ou de l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'**ACQUEREUR** ;
- généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

Cette cession d'antériorité ne sera valable que pour autant que l'apport personnel de l'**ACQUEREUR** soit débloqué lors des premiers appels de fonds.

Tous les frais, droits et émoluments de la cession d'antériorité et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge de ce dernier.

CONDITIONS DE LA VENTE

CECI EXPOSE, les comparants ont, conformément aux dispositions de

l'article 1134 du Code civil et dans le respect des dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil, des articles L.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des articles R.261-1 et suivants du même code, complété le présent contrat de vente en état futur d'achèvement par les stipulations suivantes :

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1°) -Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier, par l'intermédiaire du notaire rédacteur des présentes, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les QUARANTE-CINQ (45) jours de la notification correspondante, via la comptabilité du notaire soussigné, entre les mains de la XXX sur le compte numéro **code banque XXX / code Agence XXX/ N° de compte XXX / clé RIB XXX** ouvert au nom de la société SCCV LA DISTILLERIE.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Oeuvre du chantier avec possibilité pour l'acquéreur de vérifier ledit avancement via une visite de chantier à réaliser sous huitaine à compter de la réception de l'appel de fonds et de l'attestation.

Le représentant du **VENDEUR** donne mandat irrévocable au notaire soussigné afin de verser sans délai le montant des fractions du prix de vente stipulées payables à terme et appelées par ses soins sur le compte susvisé.

2°) -Intérêts de retard - Indemnités

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR**.

Au cas où le **VENDEUR** serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

3°) -Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de fusion, scission, apport partiel d'actif ou dissolution de l'**ACQUEREUR**, personne morale, avant sa complète libération, ses ayants-droit seront tenu de la dette.

Observation faite que le paiement du solde du prix n'est garanti par aucune assurance décès invalidité.

4°) -Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

En outre, il est stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément aux dispositions de l'article 1244-1 du Code civil. les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

5°) -Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

REDEVANCE POUR CONSTRUCTION DE BUREAUX

En application des dispositions de l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, une redevance est perçue à l'occasion de la construction de locaux à usage de bureaux.

Le **VENDEUR** déclare que la présente opération est exemptée du paiement de cette redevance en application des dispositions de l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, les locaux dont il s'agit n'étant pas situés dans une zone comprise dans les limites de la région d'île-de-France telles qu'elles ont été fixées par l'article premier de la loi numéro 76-394 du 6 mai 1976.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Consistance de la construction projetée :

La consistance de l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** présentement vendus résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Caractéristiques techniques du bâtiment :

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence déposé en l'office notarial de SAINT-PAUL (97460).

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

Le **VENDEUR** a également la possibilité d'apporter quelques adaptations suite à des contraintes techniques.

Par ailleurs et conformément aux articles L 26110, L 261-11 et L 261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'**ACQUEREUR** adhère sans réserve aux prestations prévues dans la notice descriptive déposée ayant déclaré faire siennes les éventuelles différences avec la notice du contrat préliminaire.

En cas de discordance entre la notice descriptive préliminaire et celle annexée audit acte de dépôt de pièces susvisé, les dispositions dans cette dernière prévaudront.

Plans et notice descriptive des locaux vendus sont ci annexés, en conséquence, la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue audit article.

Le **VENDEUR** indique que l'implantation des équipements ou appareils sur les plans de vente y est figurée à titre indicatif ainsi que les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations.

RESERVE SUR LES PLANTATIONS

Il est précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ou tout document d'information publicitaire ou autre, le constructeur n'étant tenu de planter que les végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant la disposition de son choix.

ACHEVEMENT ET LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

a) Implantation des fondations :

Le VENDEUR fera constater à ses frais exclusifs, l'achèvement des fondations, et fournira un procès-verbal de constat d'implantation des fondations établi par un géomètre-expert.

b) Achèvement :

Le VENDEUR mènera les travaux de telle sorte que les BIENS faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation **au plus tard le 31 août 2024.**

Le VENDEUR s'engage à missionner à ses frais exclusifs, un contrôleur technique concernant la conformité du programme à la RTAADOM et à la solidité des ouvrages.

c) Livraison :

La livraison devra intervenir, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison, **au plus tard le 30 novembre 2024.**

d) Causes légitimes de suspension du délai

Seront exclusivement considérées comme causes légitimes de suspension du délai, pour autant que l'évènement en cause interrompe effectivement le déroulement des travaux :

- les intempéries au sens de l'article L.5424-8 du Code du travail constatés par les relevés de la station météo la plus proche en fonction de critères arrêtés ; pour être prises en compte, les intempéries devront avoir entraîné un arrêt de chantier certifié par le maître d'œuvre d'exécution ou le pilote du chantier. Les intempéries doivent être justifiées par des fiches de la station météorologique agréée la plus proche du site et que ces fiches aient été transmises par le vendeur à l'acquéreur dans les 15 jours de leur publication.

Les critères de définition de la notion d'intempéries sont :

- . Pluie : 100mm/24h
- . Vent : 60 km/h pour des chantiers présentant des dispositifs sensibles aux vents ; 100km/h pour tout autre chantier ;

- les jours de grève générale affectant le secteur du BTP ou retardant l'approvisionnement du chantier dans la mesure où ces aléas, dûment constatés et justifiés par le maître d'œuvre, auront entraîné un retard total supérieur à deux semaines, à l'exception des grèves spécifiques des entreprises travaillant sur le chantier ;

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre les travaux sauf le cas où ces injonctions seraient fondées sur des fautes ou négligences de la nature d'une responsabilité propre du VENDEUR ;

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes.

- le retard résultant de l'admission d'une entreprise ou d'un sous-traitant œuvrant sur le chantier à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation de ses biens dans la limite de un mois maximum par entreprise, ou provenant de la défaillance d'une entreprise pour une cause autre que son admission à une procédure collective et avérée par une lettre recommandée valant mise en demeure à l'entreprise de se conformer au planning d'exécution des travaux relevant de son marché. Dans tous les cas, le délai admissible ne peut excéder TROIS (3) mois.

- le retard résultant d'un cas de Pandémie ou de confinement par secteur géographique lié à un virus type COVID 19 affectant le chantier.

Le RVRAT d'un organisme agréé devra être transmis signé et sans réserves préalablement à la mise à disposition des locaux.

L'une ou l'autre de ces circonstances si elle se produisait aurait pour effet de reporter la livraison d'une période égale à la durée de suspension.

S'il se produit un cas de force majeure ou un motif légitime tel que défini ci-avant, le **VENDEUR** sera tenu d'en informer l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum de 15 (quinze) jours calendaires à compter de la survenance de l'évènement à défaut de quoi la date de la livraison ne sera pas reportée. Cette lettre devra indiquer la nature exacte de la cause de la prorogation, la date de la survenance et sa durée et être accompagnée d'une attestation du maître d'œuvre constatant que l'évènement interrompt effectivement l'avancement des travaux.

e) Travaux modificatifs ou complémentaires :

L'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du VENDEUR et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

f) Tolérances :

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

Cette tolérance sera de deux pour cent (2 %) en plus ou en moins et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

De plus il est expressément stipulé qu'en cas de contradiction entre les plans demeurés annexés à l'état descriptif de division susvisé, et les plans portant mention des surfaces avec une échelle qui demeureront annexés à chaque acte de vente, ces derniers prévaudront.

En ce qui concerne les matériaux, matériels ou autres fournitures, ils pourront être remplacés par un autre au moins équivalent ou s'y rapprochant en cas de force majeure et notamment :

- en cas de réglementation administrative contraignante ou visant à interdire l'utilisation ou la production du produit en question,
- en cas de règlement ou de liquidation judiciaire de l'entreprise chargée de produire ou de distribuer le produit en question,
- et, en cas de survenance d'impératifs techniques ou de faits susceptibles de contrarier la bonne marche du chantier.

PÉNALITÉS DE RETARD

a) Délai d'achèvement :

En cas de non-respect du délai d'achèvement prévu au paragraphe « b) Achèvement », tel que ci-dessus convenu, le VENDEUR devra à l'ACQUEREUR une pénalité égale à 1/3000ème du montant HT total de la vente, multiplié par le nombre de jour de retard.

Il est expressément convenu entre les parties que cette pénalité sera plafonnée à 5% du montant HT du prix de vente.

Cette pénalité sera automatiquement applicable sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure. Son exigibilité résultera de la simple absence de justification de l'achèvement dans le délai ci-dessus stipulé.

Cette indemnité sera due par jour de retard. Seront toutefois exclus de ce décompte les jours pendant lesquels surviendraient une cause légitime de report d'achèvement telle que définie ci-avant ou un cas de force majeure.

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

b) Délai de livraison :

Sans être cumulatif avec la pénalité ci-dessus, en cas de dépassement de plus de deux (2) mois du délai de livraison prévu au paragraphe « c) Livraison », tel que ci-dessus convenu, le VENDEUR devra à l'ACQUEREUR, à compter du troisième mois, une indemnité journalière de 500 euros par jour de retard

Etant précisé que tout jour de dépassement commencé sera dû. Dès lors, il sera procédé, pour le calcul de l'indemnité, au prorata sur le nombre de jour dans le mois.

Cette pénalité sera automatiquement applicable sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure. Son exigibilité résultera de la simple absence de justification de la livraison dans le délai ci-dessus stipulé.

L'ACQUEREUR se réserve en outre la possibilité de réclamer au VENDEUR réparation du préjudice spécifique résultant d'une remise en cause d'un éventuel avantage fiscal ou crédit d'impôt ainsi que toutes pénalités afférentes résultant d'un manquement du VENDEUR à ses obligations contractuelles.

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

PROCÉDURE D'ACHÈVEMENT ET DE LIVRAISON

a) Constat d'achèvement

Les Parties déclarent qu'elles entendent se rattacher pour définir l'achèvement aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« 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, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. 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, et de l'article L. 242-1 du code des assurances. »

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens de l'article R 261-1 du CCH, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal contradictoirement entre les parties.

b) Procédure de Livraison

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

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

- à installer dans l'immeuble les éléments d'équipement qui lui sont propres et qui sont prévus dans la notice descriptive demeurée annexée aux présentes, notamment la production d'eau chaude solaire individuelle et le pré-câblage en fibre optique qui devra obligatoirement être installée sur le programme objet des présentes. Dans l'hypothèse d'une contradiction entre cette mention et les pièces annexées au présent contrat, la mention ci-dessus primera sur tout autre élément.

- à ce que l'immeuble et les logements soient effectivement alimentés en eau, électricité, téléphone et raccordés aux réseaux EU et EP.

- à effectuer la finition intérieure et extérieure du bien vendu conformément aux prévisions desdites notices et du CCTP.

- à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers qui seront nécessaires à la desserte de l'immeuble et les plantations prévues aux documents, à la notice descriptive et aux plans,

- à présenter les échantillons de couleur, de matériaux et d'équipements pour validation,

- à faire visiter au préalable pour validation l'appartement témoin au plus tard TROIS (3) mois après la réalisation du clos couvert. A défaut, le VENDEUR sera redevable envers l'ACQUEREUR d'une pénalité de retard égale à CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) HT par jour de retard.

L'ensemble achevé et livré à la date susmentionnée doit permettre une occupation et exploitation sans risque liés à la sécurité des biens et des personnes.

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

Le VENDEUR confirmera par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ACQUEREUR la date prévisionnelle de livraison au moins cinq (5) mois à l'avance ainsi que la date à laquelle un logement témoin sera visitable sur demande.

Le VENDEUR mettra à disposition un logement témoin au plus tard TROIS (3) mois après la réalisation du clos couvert.

Le VENDEUR notifiera à l'ACQUEREUR au moins QUINZE (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, la date à laquelle les BIENS seront mis à sa disposition de manière effective. Sera joint à ce courrier le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre proposant la livraison tel que définie ci-avant.

A cet égard, les parties mettront à profit ce délai de quinze (15) jours pour organiser les pré-visites de livraison des logements qui permettront de traiter dans les meilleures conditions la livraison des BIENS à la date convenue.

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

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

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

Si les parties sont d'accord pour constater la livraison, trois hypothèses peuvent alors se présenter :

Première hypothèse :

L'ACQUEREUR accepte la livraison sans formuler aucune réserve : les clés lui seront remises et il prendra possession des lieux.

Deuxième hypothèse :

L'ACQUEREUR accepte la livraison en formulant des réserves : les clés lui seront remises et il prendra possession des lieux.

Dans ces deux cas, la livraison des BIENS sera constatée dans un procès-verbal contradictoire.

Dans le cadre de la deuxième hypothèse, l'ACQUEREUR aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoire dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le VENDEUR.

Dans le cas où l'ACQUEREUR refuserait de prendre livraison du fait des réserves contredites par le VENDEUR, il sera statué comme dans les conditions prévues à la troisième hypothèse énoncée ci-dessous.

Les défauts de conformité non substantiels, ou les malfaçons ne rendant pas l'ouvrage impropre à sa destination ne font pas obstacle ni à la constatation de l'achèvement ni à la livraison des BIENS.

Troisième hypothèse :

L'ACQUEREUR refuse la livraison, considérant que les BIENS ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Il refuse les clés et ne prend pas possession des lieux.

Un procès-verbal constatant le refus de livraison sera alors établi.

A défaut d'accord entre les parties, Il sera fait appel à un expert dans les mêmes conditions de l'article « EXPERTISE » ci-après.

Si l'ACQUEREUR ne répondait pas à la convocation qui lui a été adressée comme il est dit ci-dessus, pour prendre Livraison, il sera convoqué à nouveau avec un préavis de dix jours, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, et, s'il ne se présentait pas ou ne se faisait pas valablement représenter à cette nouvelle convocation et à la date fixée, il sera réputé avoir pris possession des lieux et accepter la Livraison des locaux le procès-verbal d'état des lieux constatant la Livraison sera alors valablement établi par le VENDEUR seul, ledit procès-verbal d'état des lieux sera alors signifié à l'ACQUEREUR auquel Il sera opposable.

En cas de constatation de la livraison, l'ACQUEREUR versera immédiatement au VENDEUR la fraction du prix de vente exigible contre remise des clés et des documents convenus aux termes des présentes, conformément à l'échelonnement prévu en première partie des présentes.

L'ACQUEREUR pourra dans le mois qui suivra la signification susvisée notifier au VENDEUR les malfaçons, les non-conformités et les vices de construction qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit de l'ACQUEREUR tous recours et actions contre le VENDEUR. Enfin, à défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir exercé son recours ou introduit son action contre le VENDEUR, dans le délai prévu ci-dessus, le VENDEUR est déchargé des vices de construction apparents.

c) Levée des réserves

Les réserves émises par l'ACQUEREUR lors du procès-verbal de Livraison devront être levées au plus tard dans un délai de DEUX (2) MOIS de la date de Livraison. Il sera établi un procès-verbal de levée des réserves.

A cet effet, l'ACQUEREUR laissera le VENDEUR et ses entreprises accéder à l'IMMEUBLE pour la réalisation des travaux de parachèvement et de levée des réserves.

A défaut pour le VENDEUR d'avoir levé l'ensemble des réserves dans ce délai de UN (1) mois et DIX (10) jours après une mise en demeure adressée au VENDEUR par l'ACQUEREUR demeurée infructueuse, la fraction du prix à payer à la levée des réserves, soit DEUX virgule CINQUANTE pour cent (2,50%) du prix de vente, sera retenue par l'ACQUEREUR et séquestrée chez le notaire soussigné ainsi que les DEUX virgule CINQUANTE pour cent (2,50%) exigibles à l'obtention de l'Attestation de Non Contestation de Conformité. L'ACQUEREUR pourra en outre faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix aux frais du VENDEUR.

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

d) Etablissement du procès-verbal de levée des désordres et malfaçons constatés dans les DOUZE mois de la Livraison (PV de fin de GPAC)

L'ACQUEREUR informera le VENDEUR au fur et à mesure de la découverte de désordres ou de malfaçons, afin que le VENDEUR procède aux interventions nécessaires, au besoin en faisant jouer, le cas échéant la garantie de parfait achèvement de ses entreprises.

Le VENDEUR s'engage à intervenir au titre de la levée des désordres et des malfaçons signalés dans les DOUZE (12) mois suivant la livraison de la manière suivante :

- Pour les désordres et/ou malfaçons présentant un caractère d'urgence, tel qu'une fuite sur le réseau d'alimentation en eau + E.C.S. (commun et privatif), dysfonctionnement sur l'E.C.S., dysfonctionnement de l'antenne T.V., dysfonctionnement de l'ascenseur l portail de parking, dysfonctionnement de l'ensemble électrique du logement, dysfonctionnement de l'ensemble électrique des communs, dysfonctionnement sur la porte palière ou toute demande d'intervention qui met en péril la sécurité des personnes, le VENDEUR s'engage à Intervenir dans les VINGT-QUATRE (24) heures suivant le signalement par l'ACQUEREUR du désordre.

Le signalement doit être adressé au VENDEUR par courriel ou télécopie.

- Pour les désordres ne présentant pas un caractère d'urgence, le VENDEUR s'engage à intervenir au plus tard à l'expiration d'un délai de QUINZE (15) Jours calendaires à compter du signalement du désordre par l'ACQUEREUR.

Le signalement du désordre doit être adresse au VENDEUR par courriel ou télécopie.

En cas de carence du VENDEUR, l'ACQUEREUR le mettra en demeure de remédier aux désordres et aux malfaçons dans les huit (8) jours, par lettre recommandée avec accusé de réception, en exécution de sa responsabilité contractuelle et de sa garantie conventionnelle de levée des désordres.

En cas de défaillance de sa part, l'ACQUEREUR pourra faire procéder aux réparations nécessaires aux frais et risques du VENDEUR. Les sommes payées par l'ACQUEREUR à ce titre s'imputeront sur les sommes mises sous séquestre à hauteur du montant des factures acquittées, augmentées des frais de mobilisation du

personnel LA REGION qui aura été mobilisé afin de se substituer à la carence du VENDEUR. Le détail des frais REGION sera accompagné aux devis.

Procès-verbal de fin de GPAC :

Au titre de la levée des désordres et malfaçons nés postérieurement à la Livraison et constatés dans les DOUZE (12) mois (inclus) suivant la remise des clés, et éventuellement des réserves de la Livraison non encore levées par le VENDEUR, la partie la plus diligente convoquera l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard DEUX (2) mois avant le dernier jour ouvré de l'année de GPAC, à une visite des BIENS afin de dresser ensemble un procès-verbal de fin de GPAC.

En cas de désordres et de malfaçons relevés, le VENDEUR devra justifier à l'ACQUEREUR, au plus tard le dernier jour ouvré de l'année de GPAC, de la levée de l'ensemble des désordres et malfaçons constatés.

Cette justification sera matérialisée par la remise au séquestre par le VENDEUR du procès-verbal de levée des désordres et malfaçons de GPAC signé du VENDEUR et de l'ACQUEREUR.

A défaut de remise de ce procès-verbal, le séquestre sera tenu d'interroger l'ACQUEREUR par écrit en lettre recommandée avec accusé de réception, avant de procéder à une libération des sommes séquestrées.

A défaut d'accord entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR tant sur le constat initial que sur le constat de levée des désordres et malfaçons de fin de GPAC, il sera fait appel à un expert dans les mêmes conditions de l'article « EXPERTISE » ci-après.

S'il est constaté au terme des DOUZE (12) mois suivant la Livraison des désordres et malfaçons auxquels le VENDEUR n'a pas remédié, le séquestre sera alors autorisé à retenir sur les fonds à libérer les montants nécessaires à la reprise de ces désordres par l'ACQUEREUR.

Il appartiendra à l'ACQUEREUR de justifier desdits montants par la production des factures correspondant aux travaux nécessaires à la reprise des désordres et malfaçons restant à lever.

EXPERTISE

Dans chacun des cas suivants :

- (1) Si l'ACQUEREUR n'est pas d'accord sur les appels de fonds faits par le VENDEUR en raison de l'état d'avancement des travaux,
- (2) Si l'ACQUEREUR n'est pas d'accord sur la réalité de l'Achèvement et la Livraison en conformité avec les définitions contractuelles ci-dessus (le VENDEUR conservera la jouissance et les risques afférents aux BIENS),
- (3) Si le VENDEUR a contredit les réserves, les désordres et malfaçons, y compris ceux intervenus dans les douze mois suivant la Livraison des BIENS,
- (4) Si l'ACQUEREUR n'est pas d'accord sur la réalité de la levée de réserves, désordres ou malfaçons, y compris ceux intervenus dans les douze mois suivant la Livraison des BIENS,
- (5) Si les parties sont en désaccord sur la valorisation de tout ou partie des réserves, désordres ou malfaçons, y compris ceux intervenus dans les douze mois suivant la Livraison des BIENS.

Un expert (ci-après « l'Expert ») sera chargé, selon le cas, d'apprécier l'état d'avancement des travaux, la réalité de l'Achèvement, le bien-fondé de la contradiction des réserves et de valoriser les réserves dans les conditions fixées ci-

dessus et/ou d'apprécier la réalité de leur levée partielle ou totale, et le cas échéant de prescrire les travaux nécessaires et de remettre à l'ACQUEREUR et au VENDEUR, un rapport dans un délai de QUINZE (15) Jours ouvrés à compter de l'acceptation de sa saisine, en respectant les règles d'un débat contradictoire et pour ce faire, convoquer les Parties avant de clore ses opérations afin de leur donner connaissance de son projet de conclusions et de recueillir leurs observations éventuelles.

L'Expert sera saisi à l'initiative de la partie la plus diligente et sera choisi d'un commun accord entre les parties sur la liste des experts de la cour d'appel de Saint Denis (Réunion).

A défaut d'accord entre les parties, l'Expert sera désigné par le président du tribunal de grande instance de Saint Denis (Réunion) statuant par voie de référé, sans recours possible, à l'initiative de la partie diligente.

Le tiers Expert exercera les missions qui lui sont confiées ci-dessus

- dans tes hypothèses visées aux (1) et (5) dans le cadre de l'article 1592 du Code civil,

- dans les hypothèses visées aux (2), (3) et (4) les conclusions de l'expert tranchent la question de la réalité de l'Achèvement au sens du contrat, de la possibilité de prononcer la Livraison et la détermination de la liste exhaustive des réserves qui seront à notifier sur le procès-verbal de Livraison. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à la Livraison en présence de cet Expert. Cette Livraison donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Il sera procédé de la même façon en ce qui concerne les désordres et malfaçons intervenus dans les douze mois suivant la Livraison des BIENS.

En tout état de cause, l'ensemble des frais de l'Intervention de l'Expert sera à la charge de la partie ayant succombé dans ladite procédure.

- Si l'Expert conclut à la réalité de l'Achèvement des BIENS, avec ou sans réserves, à la date notifiée par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, la constatation de l'Achèvement des BIENS et l'exigibilité de l'échéance y afférente seront censées être intervenues à la date prévue pour la constatation de l'Achèvement notifiée par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, et l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'expert seront à la charge de l'ACQUEREUR.
- Si l'Expert ne conclut pas à la réalité de l'Achèvement des BIENS, le VENDEUR devra procéder aux travaux nécessaires prescrits par l'Expert pour parvenir à l'Achèvement et convoquer à nouveau l'ACQUEREUR dans les formes prévues par la loi, et l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du VENDEUR.
- Si l'Expert conclut au mal-fondé de la contradiction par le VENDEUR des réserves, désordres et malfaçons formulés par l'ACQUEREUR, le VENDEUR devra procéder aux travaux nécessaires prescrits par l'Expert pour parvenir à la levée des réserves qu'il aura contredites, et l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du VENDEUR.

Dans tous les cas, le rapport de l'Expert sera définitif et non susceptible de recours, sauf erreur manifeste.

Les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans les DEUX (2) mois de la remise du rapport par l'Expert. A défaut pour le VENDEUR d'avoir levé l'ensemble des réserves, désordres ou malfaçons relevés par l'Expert, dans le délai prévu ci-avant, l'ACQUEREUR ou son représentant, pourra faire procéder en lieu et place du VENDEUR défaillant, et à ses dépens, aux travaux nécessaires à la levée desdites réserves, désordres ou malfaçons. Les frais engagés

par l'ACQUEREUR ou son représentant seront supportés par le VENDEUR dans les mêmes conditions que préalablement stipulées au paragraphe « d) Levée des réserves ».

EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL VENDU

Le **VENDEUR** s'oblige :

- A installer dans le local vendu les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive, s'il en existe, des éléments d'équipement propres aux fractions vendues,
- A effectuer la finition intérieure du local vendu conformément aux prévisions de la notice descriptive et des éléments de modification et adaptation de la construction négociés et confirmés entre les parties tels que précisés ci-dessous au paragraphe « TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES ».

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe et les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des locaux vendus conformément à leur destination tels la finition des couloirs, passages et dégagements.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art, de telle manière qu'ils soient achevés dans les meilleurs délais.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à souffrir sans indemnité ces travaux, ainsi que ceux de réalisation des tranches de constructions ultérieures, lorsqu'il en existe.

L'**ACQUEREUR** déclare donner son accord à ce que le Syndic de la copropriété, éventuellement assisté par le Conseil Syndical, procède à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes.

Cette constatation sera faite selon la même procédure décrite ci-dessous pour les locaux de l'**ACQUEREUR**.

CONFORMITE - AVERTISSEMENT

Le **VENDEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la "Conformité administrative" de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus aux termes des présentes.

L'expression "Conformité administrative" désigne la justification que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée par l'autorité compétente, conformément aux dispositions de l'article R.462-10 nouveau du Code de l'urbanisme

Le **VENDEUR** s'oblige à effectuer à ses frais, tous travaux qui seraient exigés par l'administration pour obtenir la "Conformité administrative".

L'**ACQUEREUR** autorise le **VENDEUR** à déposer tout permis de construire modificatif afin d'obtenir le certificat de conformité sans qu'il soit besoin, d'une décision en assemblée générale et sous réserve que ledit modificatif ne concerne pas les lots vendus aux présentes.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit de faire effectuer dans les locaux vendus après sa prise de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de la "Conformité administrative", sous peine de remise en état à ses frais.

Il s'oblige également et oblige ses éventuels locataires ou occupants à laisser un accès des locaux vendus aux entreprises du **VENDEUR**, pour permettre à celles-ci d'effectuer les travaux qui seraient nécessaires à l'obtention de la "Conformité administrative" dans les meilleurs délais. Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans des conditions et délais compatibles avec l'exploitation des locaux de manière à n'entraîner dans toute la mesure du possible aucune gêne dans l'utilisation des locaux dans le cadre d'un planning précis qui sera soumis à l'agrément de l'**ACQUEREUR** et de ses locataires, avec le cas échéant

exécution en dehors des heures ouvrables.

Afin d'obtenir la "Conformité administrative", le **VENDEUR** s'engage expressément à mettre en œuvre, le cas échéant, la procédure prévue à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme, dans les délais prévus par l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme, afin d'obtenir une attestation de non-contestation de la conformité des travaux avec le permis de construire et le ou les permis de construire modificatif(s) éventuel(s).

Dans le cas où le **VENDEUR** serait dans l'incapacité de produire la "Conformité administrative" sus-visée du fait du refus de l'autorité compétente de la délivrer, après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) jours calendaires à compter de l'expiration du délai de cinq (5) mois pendant lequel l'administration compétente est susceptible de prescrire des travaux de conformité, le **VENDEUR** devra certifier à l'**ACQUÉREUR** :

- qu'il n'a pas reçu de l'autorité compétente de prescriptions de travaux de mise en conformité de l'**IMMEUBLE** ;
- ou qu'il a procédé aux travaux de mise en conformité requis par l'autorité compétente aux termes de sa visite de récolement.

Cette certification devra être confirmée d'une attestation du Maître d'œuvre d'exécution ou à défaut du bureau de contrôle.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

L'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **VENDEUR** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR**, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à son bien ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR**, lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira d'accord avec l'**ACQUEREUR**, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

Il est précisé que le **VENDEUR** se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande de travaux modificatifs.

Le coût de ces travaux modificatifs et supplémentaires est exclu du prix de vente ci-dessus exprimé, de même que l'assiette du privilège attaché au paiement.

Le surcoût de ces travaux supplémentaires ne sera pas garanti comme le prix de vente (notamment au niveau de l'assurance dommages ouvrages).

En outre, ces travaux pourront entraîner un report de la date prévisible pour la livraison.

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

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

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

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

En conséquence, le **VENDEUR** restera seul qualifié, tant pour donner les

instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

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

a) La signature par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** vendus, le tout dans les conditions prévues au « document d'information » ci-dessus visé.

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

c) Le **VENDEUR** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

Ainsi le **VENDEUR** aura la possibilité d'aménager ou modifier le plan de masse, dans la mesure où ses modifications ne porteront pas sur les lots qui auront été vendus, à charge par elle d'obtenir si nécessaire, tout modificatif au permis de construire, ou de reporter ces modifications sur le plan de récolement dans le cadre de l'obtention du certificat de conformité.

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.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'**IMMEUBLE** telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

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

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

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

3° -Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent le **VENDEUR** à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'**IMMEUBLE** telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus à l'**ACQUEREUR**.

SYNDIC

ALTER IMMOBILIER a accepté la mission de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives ou la première assemblée générale si elle est postérieure, tel qu'il résulte d'un courrier d'acceptation de mission annexé au dépôt de pièces de l'opération sus visé.

Dans le délai de six (6) mois après la livraison, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pu en désigner un, le **VENDEUR** maître de l'ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

L'**ACQUEREUR** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic provisoire de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le **VENDEUR** invitera l'**ACQUEREUR** à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

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

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'ils croiront devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé, à cet égard, qu'aux termes de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation précité :

"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que les acquéreurs tiennent de l'article 1642-1 du Code civil."

Les réserves de l'**ACQUEREUR** seront acceptées ou contredites par ladite société.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession et l'**ACQUEREUR** procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition, selon les modalités précisées précédemment.

Il devra également s'être acquitté de l'intégralité des factures relatives aux travaux modificatifs ou supplémentaires effectués à sa demande s'il en existe.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par l'**ACQUEREUR** de s'être rendu au rendez-vous fixé par le **VENDEUR**, le **VENDEUR** pourra sommer l'**ACQUEREUR** par une seconde lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre les clés, de verser le solde du prix et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par l'**ACQUEREUR** de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'Huissier lui sera adressée par le **VENDEUR** avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins quinze (15) jours à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, l'**ACQUEREUR** ne pourra plus élever de contestation tant en ce qui concerne la conformité qu'en ce qui concerne les vices de construction apparents.

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de constatation d'état des lieux sera établi par le **VENDEUR** seul, les charges afférentes aux **BIENS** vendus seront alors dues par l'**ACQUEREUR** à compter de la première convocation et les **BIENS** vendus seront à ses risques, à compter de la même date.

En ce qui concerne les parties autres que les ouvrages et éléments d'équipements indispensables à l'utilisation des **BIENS** vendus, conformément à leur destination, l'**ACQUEREUR** confère un mandat irrévocable au syndic futur aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement desdites parties non encore achevées, voire non encore commencées.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE

Le **VENDEUR** devra déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Il s'engage à obtenir et à fournir à tous les acquéreurs de lots une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

De son côté, l'**ACQUEREUR** 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.

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des biens livrés avec les engagements pris par le **VENDEUR** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par l'**ACQUEREUR**, ses ayants-droit ou ayants-cause.

Toute action concernant les défauts de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être

supérieur à un an, du jour où l'**ACQUEREUR** l'aura notifié au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **VENDEUR** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit de l'**ACQUEREUR** tous recours et actions contre le **VENDEUR**.

En revanche, une fois ce délai expiré, l'**ACQUEREUR** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

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

I - Assurance dommages-ouvrage - Constructeur non réalisateur

En application des articles L 243-2 du Code des assurances, et L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages - Responsabilité Décennale du constructeur non réalisateur" auprès de la Compagnie XXX [référence de police du contrat **N°XXX**]

Une attestation d'assurance a été établie au nom de la SCCV LA DISTILLERIE par la Compagnie XXX susvisé en date du XXX.

Et une **quittance de prime** a été établie au nom de la SCCV LA DISTILLERIE, le XXX par la XXX susvisé.

Une copie des conditions particulières du contrat est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Une copie des conditions générales demeure annexée à l'acte de dépôt de pièces sus visé.

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

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément à l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet article.

L'**ACQUEREUR** donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, l'**ACQUEREUR** et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police sus visée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des **BIENS** composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code civil, pour obtenir réparation des dommages sus visés.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **VENDEUR** s'oblige à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR** ou au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats

d'assurance responsabilité.

Le **VENDEUR** a d'ores et déjà déposé au rang des minutes du notaire associé soussigné aux termes du dépôt de pièces sus visé, les attestations d'assurance des entreprises en sa possession.

II - Assurance Tous risques chantier

Le **VENDEUR** déclare avoir souscrit auprès de la Compagnie XXX une assurance tous risques chantier [référence de police du contrat **N°XXX**]

Une attestation d'assurance a été établie au nom de la SCCV LA DISTILLERIE par la Compagnie XXX [référence de police du contrat **N°XXX**] le XXX.

La quittance de prime assurance tous risques chantier a été établie au nom de SCCV LA DISTILLERIE, le XXX, par XXX

Une copie des conditions particulières du contrat est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Une copie des conditions générales demeure annexée à l'acte de dépôt de pièces sus visé.

GARANTIE D'ACHÈVEMENT EXTRINSÈQUE

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie de la part de :

La Société dénommée **XXX**.

D'une garantie financière d'achèvement des constructions sous seing privé en date à XXX du XXX, dont l'attestation délivrée le XXX demeurera annexée aux présentes après mention.

Il résulte de ce contrat ce qui suit littéralement relaté par extrait :

« XXX »

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 l'**ACQUEREUR** en cas de défaillance financière du **VENDEUR**, 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 de l'**ACQUEREUR** le paiement du solde du prix de vente, même si le **VENDEUR** fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce.

Il résulte de l'attestation de garantie financière d'achèvement susvisée ce qui suit littéralement relaté par extrait :

"XXX »

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le notaire soussigné d'avoir à les relater aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant.

L'**ACQUEREUR** s'engage à l'entière exécution des conditions qui le concernent et notamment à verser le prix des lots acquis au compte identifié dans la convention de garantie d'achèvement reproduite supra par extraits conformément aux modalités précisées précédemment.

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

A/ - Le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

B/ - Le **VENDEUR** sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

"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'ACQUEREUR, 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 le vice."

"Article 1646-1"

"Le VENDEUR d'un IMMEUBLE à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3, du présent code."

"Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'IMMEUBLE."

"Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."

"Article 1648, alinéa 2"

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

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions :

1°) - Garantie des vices ou défauts de conformité apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices ou défauts de conformité, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice ou défaut de conformité avant l'expiration du délai fixé par l'article sus visé, l'**ACQUEREUR** devra en informer le **VENDEUR** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **VENDEUR** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices ou défauts de conformité lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice ou un défaut de conformité venait à se révéler et à être dénoncé au **VENDEUR** dans les formes et délais prévus ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourrait agir en justice contre le **VENDEUR** que dans l'année qui suit la date à laquelle le

VENDEUR pourra être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

2°) - Garantie des vices cachés

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est stipulé que toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

Pour l'information des parties, sont littéralement rapportées les dispositions du Code civil ci-dessus visées :

Article 1792 :

"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le Maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipements, le rendent impropre à sa destination.

"Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 :

"Est réputé constructeur de l'Ouvrage :

"1 - Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

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

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

Article 1792-2 :

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

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

Article 1792-3 :

"Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

Article 2270 :

"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."

C/ - Le VENDEUR sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe B 2° ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'**IMMEUBLE**.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

D/ - Le VENDEUR rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

E/ - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus visées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

Le **VENDEUR** s'oblige formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'**IMMEUBLE**.

GARANTIE DECENNALE

En application des dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté, le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les Articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits.

Cette garantie concerne tous les vices compromettant de la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination et tous vices qui affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.

Article 1646-1 du Code Civil

"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."

Article 1792 du Code Civil

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

Article 1792-1 du Code Civil

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

"1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

"2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

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

Article 1792-2 du Code Civil

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

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

Article 1792-4-1 du Code Civil

"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".

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'**ACQUEREUR** en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages, dont il sera ci-après parlé, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul vendeur la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrages n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le **VENDEUR** auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'**ACQUEREUR** ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

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

| Garantie | Délai | Point de départ | Texte |
|---|--------|--|-----------------------------------|
| Vices ou défauts de conformité tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession) | 1 mois | Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession | 1642-1 Code civil |
| Parfait achèvement | 1 an | Réception | 1642-1 et 1648a2 Code civil |
| Isolation phonique | 1 an | Prise de possession | L111-11 c.c.h |
| Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables | 2 ans | Réception | 1792-3 Code civil |
| Domages : | | | |

| | | | |
|--|--------|-----------|--|
| - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables | 10 ans | Réception | 1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil |
|--|--------|-----------|--|

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un **IMMEUBLE** à construire, et ce en application du « b » de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

CHARGES ET CONDITIONS

En outre, les présentes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que L'**ACQUEREUR** s'obligera à exécuter et notamment sous celles suivantes :

1°) -CONDITIONS GENERALES

A/ - Garantie de contenance du terrain :

La contenance du terrain est garantie au regard du bornage demeuré ci-annexé.

B/ - Servitudes :

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

L'**ACQUEREUR** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

C/ - Contrats d'abonnements :

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **VENDEUR**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - Impôts :

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les **BIENS** vendus seront à la charge de l'**ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle, le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession".

E/ - Assurances :

Le **VENDEUR** sera tenu, à compter de la réception du gros oeuvre et jusqu'à la mise des locaux à la disposition de l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après,

d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **VENDEUR**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'**IMMEUBLE** contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, L'**ACQUEREUR** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

F/ - Frais et émoluments :

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) comprise dans le prix, seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

2°) -CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Règlement de copropriété :

L'**ACQUEREUR** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

B/ - Paiement des charges de copropriété :

L'**ACQUEREUR** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition (livraison du bien)

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

C/ - Visite du chantier :

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

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

Toutefois, le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR**, éventuellement assisté d'un homme de l'art mandaté par ses soins, à participer avec le **VENDEUR** à des visites de chantier autant de fois qu'il le jugera nécessaire à charge d'en prévenir le **VENDEUR** par écrit dix (10) jours minimum à l'avance, sauf pour les visites potentielles avant mises au paiement des appels de fonds devant se réaliser sous huitaine après réception de la notification de la demande de paiement et pour lesquelles l'**ACQUEREUR** ne sera donc pas tenu de respecter ce délai.

D/ - Commercialisation du programme - Affichage :

Le **VENDEUR** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'**ACQUEREUR**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'**IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

E/ - Transmission du BIEN :

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L 261-4 du Code de la construction et de l'habitation, la cession par l'acquéreur des droits qu'il tient en vertu des présentes substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers le vendeur, les mandats conférés aux présentes se poursuivant entre le cessionnaire éventuel et la société venderesse.

L'**ACQUEREUR** s'engage à informer le promoteur de toute cession dudit bien

avant la livraison. Dans l'éventualité d'une commande de travaux modificatifs antérieure à cette revente, l'**ACQUEREUR** s'engage à solder le règlement des travaux modificatifs au jour de la signature de l'acte, et à en informer le nouvel acquéreur.

F/ - Assurance incendie :

Les **BIENS** vendus sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du **VENDEUR** jusqu'à leur mise à la disposition de l'**ACQUEREUR**.

Après cet événement, les **BIENS** seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'**ACQUEREUR**.

En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la circonstance que l'**ACQUEREUR** soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** aura la faculté qui lui est conférée par le **VENDEUR** de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si le remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Lors de la mise à la disposition de l'**ACQUEREUR** des **BIENS** vendus, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **VENDEUR**.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** vendus avant complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des assurances.

L'**ACQUEREUR** cède et transporte au **VENDEUR**, qui accepte, une somme égale au solde alors dû sur le prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires, dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le **VENDEUR** toucher et recevoir cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **VENDEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** ainsi qu'au syndic de copropriété lors de la prise de possession.

Le notaire a spécialement informé l'**ACQUEREUR** de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants droit, lors de la prochaine mutation du BIEN, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Visite du chantier

Le **VENDEUR** autorisera l'**ACQUEREUR** à désigner un représentant, agent de la **SIDR** invité à participer avec lui à des visites de chantier autant de fois que l'**ACQUEREUR** le jugera nécessaire, et éventuellement assisté d'un contrôleur technique ou autre intervenant technique.

L'ACQUEREUR pourra également effectuer ou faire effectuer le contrôle du bon déroulement des opérations de construction

Le **VENDEUR** s'engage à effectuer ou faire effectuer toutes opérations de vérification de l'étanchéité de l'immeuble et de l'absence d'infiltration (essai à la fumée et mise en eau).

Ces vérifications se feront en présence de **l'ACQUEREUR** qui aura été dûment invité 8 jours avant les constats. Les rapports d'essai seront communiqués à l'ACQUEREUR.

Le **VENDEUR** s'engage à communiquer à **l'ACQUEREUR** tous documents utiles sur l'avancement du chantier et le contrôle de sa conformité, et notamment justifier de la mise à jour régulière des dossiers des ouvrages exécutés (DOE).

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO)

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 du Code du Travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux.

Le **VENDEUR** s'oblige à en remettre un exemplaire à l'ACQUEREUR, et un exemplaire au notaire afin de le conserver dans son dossier relatif au programme de construction dont s'agit.

Règlementation relative à l'amiante

Le **VENDEUR** déclare et garantit que pour la construction de l'immeuble dont dépend le bien vendu il ne sera pas utilisé de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Lutte contre les termites

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté rendu en application de l'article 3 de la loi ne 99-471 du 8 juin 1999 par Monsieur le Préfet de la Réunion sous le numéro 0801 SG/DICV/3 en date du 11 avril 2001, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire associé soussigné des dispositions de la loi et du décret précités, et notamment des obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles dans la lutte contre les termites, ainsi que des sanctions applicables en cas de manquement.

Défaillance du vendeur

La défaillance avérée du **VENDEUR** (procédure collective du **VENDEUR**, liquidation judiciaire ou amiable, abandon des travaux, incapacité financière ou technique à poursuivre l'immeuble, etc, ;...) justifie, outre la mise en Jeu par l'ACQUEREUR des assurances et garanties légales et contractuelles, notamment la garantie financière d'achèvement visée ci-dessus, la possibilité pour l'ACQUEREUR de prendre toutes mesures utiles à la préservation de son BIEN, et la possibilité de recourir à d'autres entreprises pour faire terminer les réparations ou les travaux, aux frais et risques du **VENDEUR**.

Toute somme pouvant encore lui être due à un titre quelconque se compensant automatiquement avec les sommes nécessaires à ces travaux, et ce sans préjudice de tout recours à l'encontre du **VENDEUR** en réparation de toutes les

conséquences négatives et préjudices de toute sortes occasionnés à l'ACQUEREUR par cette défaillance.

L'ACQUEREUR aura le choix de mettre en œuvre soit l'action en résolution de la vente, soit l'action en résiliation.

L'action en résolution judiciaire qui s'accompagne de l'anéantissement rétroactif du contrat, ne pourra être diligentée qu'à l'initiative de l'ACQUEREUR et ne pourrait être prononcée qu'en cas d'absence totale d'exécution ou d'exécution imparfaite dès l'origine et totalement insatisfaisante pour l'ACQUEREUR.

Une action en résiliation de la vente en l'état futur d'achèvement (contrat à exécution successive) ne pourrait être diligentée qu'à l'initiative de l'ACQUEREUR, laissant subsister tous les effets passés du contrat. Le transfert de propriété étant irrévocable.

La résiliation interviendra à la date où le VENDEUR aura cessé d'exécuter ses obligations.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'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 catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** 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 ;
- qu'à sa connaissance :

* l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

* le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

* il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

* il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

* il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune

injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ASSAINISSEMENT

L'immeuble sera raccordé au système d'assainissement collectif de la commune.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions établi par le cabinet NOTARISQUES en date du XXX est demeuré ci-annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Les risques pris en compte sont : mouvement de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Les risques pris en compte sont : surpression, projection.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible (zone 2).

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Un état des risques de pollution des sols établi par le Cabinet NOTARISQUES est annexé.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - INFORMATION

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

SITUATION HYPOTHECAIRE

XXX

NÉGOCIATION

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

TAXE FONCIÈRE

Il est rappelé que, sauf délibération contraire prise par la commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient, l'article 1383-I- du Code général des impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celles de leur achèvement notamment les constructions nouvelles.

Observation faite, qu'en ce qui concerne les immeubles autres que ceux à usage d'habitation l'exonération ne porte que sur les parts régionale et départementale de la taxe à l'exclusion de la taxe communale et que pour les immeubles d'habitation la commune peut décider d'une suppression partielle ou totale de l'exonération sur la part lui revenant.

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

Il appartiendra à l'**ACQUEREUR**, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux des **BIENS** auprès du centre des finances publiques dont ils relèvent, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

OBLIGATION DE VIGILANCE A L'EGARD DE LA CLIENTELE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties, 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 prêteur quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement prêteur à l'**ACQUEREUR**, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

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

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

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

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.

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

| TYPE D'ANNEXES | référence (Page - titre) |
|--|---|
| Kbis de la SCCV LA DISTILLERIE | 1 |
| Délibération des associés de la SCCV LA DISTILLERIE en date à XXX du XXX | 2 |
| Délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional de la Réunion en date du XXX | 3 |
| Avis de la Direction de l'Immobilière de l'Etat en date du XXX | 4 |
| Consultation bodacc concernant la SCCV LA DISTILLERIE | 5 |
| Plan cadastral | 6 |
| Plans des lots vendus (matérialisés par niveaux) | 7 |
| Notice descriptive | 8 |
| Plan de cellule côté du bien vendu | 9 |
| Plans de masse du permis de construire et de l'état descriptif de division | 10 |
| Attestation concernant l'état d'avancement des travaux | 11 |
| Permis de construire du 31 mai 2017 numéro PC 974415 17 A0100 | 12 |
| Premier procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 19 juin 2017, concernant le permis de construire, Deuxième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 1 ^{er} août 2017, concernant le permis de construire, Troisième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 19 | 13 |

| | |
|--|----|
| août 2017, concernant le permis de construire | |
| Arrêté de transfert de permis de construire du 22 août 2017 numéro PC 974415 17 A0100 T01 | 14 |
| Premier procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 28 novembre 2017, concernant l'arrêté de transfert de permis de construire, Deuxième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 2 janvier 2018, concernant l'arrêté de transfert de permis de construire, Troisième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 29 janvier 2018, concernant l'arrêté de transfert de permis de construire | 15 |
| Premier arrêté de prorogation de permis de construire du 5 février 2020 numéro 0083 / 20 / PC 974415 17 A0100 | 16 |
| Second arrêté de prorogation du permis de construire en date du 24 février 2021 numéro 134 / 21 / PC 974415 17 A0100 | 17 |
| Premier procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 10 mars 2021, concernant le second arrêté de prorogation de permis de construire. Deuxième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 15 avril 2021, concernant le second arrêté de prorogation de permis de construire. Troisième procès-verbal de constat d'affichage, dressé le 10 mai 2021, concernant le second arrêté de prorogation de permis de construire. | 18 |
| Déclaration d'ouverture de chantier en date du 24 mai 2022 | 19 |

DONT ACTE sur _____ pages

Comprenant

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

Paraphes

Les pages du présent acte sont assemblées avec les annexes par le procédé de reliure ASSEMBLACT RC empêchant toute substitution ou addition (article 14 du décret n°71.941 du 26/11/1971).

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.