



CV 01
Châteauvert

APPEL À PROJET POUR
CESSION DE DROITS À CONSTRUIRE

CONDITIONS DE LA PROMESSE DE VENTE

À l'issue de la phase d'offres, l'opérateur lauréat de la consultation signera une promesse synallagmatique de vente avec l'EPAEM. Cette dernière reprendra l'ensemble des éléments de la consultation.

Par ailleurs la promesse de vente, outre les conditions suspensives habituelles, sera consentie en tenant compte des conditions suivantes ci-dessous citées.

I. PRIX ET COMPLEMENT DE PRIX APRES LA REITERATION DE LA PROMESSE PAR ACTE AUTHENTIQUE

I.1. Prix

La présente consultation ne doit pas concourir à la surenchère foncière et elle doit à la fois promouvoir une production de logements de qualité et assurer la maîtrise des prix de sortie des logements.

C'est pourquoi la présente consultation présente le cadre suivant :

- Un prix d'acquisition des charges foncières fixe, et précisé dans le tableau joint au présent règlement (annexe 1). Ce prix prend en compte les attendus de la consultation en matière d'innovation, de qualité architecturale et environnementale mais aussi de contraintes techniques comme des fondations spéciales. D'éventuels surcouts pour des travaux de dépollution tels que définis dans l'article II et dans la limite de 450 000 € HT sont également pris en compte (au-delà de ce plafond, une clause de revoyure sera intégrée dans la promesse de vente à régulariser).
- Le prix ainsi exprimé aux termes de la promesse de vente constitue un prix plancher en deçà duquel il ne sera possible d'aller, même si la surface autorisée par le permis de construire obtenu est finalement moins élevée que prévu, dans la limite d'une baisse de 5% de la SDP conseillée à la fiche de lot (14 000 m²).
- Si le ou les permis de construire accordés sur le BIEN autorisent la réalisation d'une surface de plancher supérieure à 14 500m², l'ACQUEREUR devra s'acquitter des charges foncières relatives aux surfaces supplémentaires au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

I.2. Promesse et Garanties

Le candidat lauréat devra régulariser une promesse synallagmatique de vente au plus tard dans les six (6) mois à compter de sa désignation comme indiqué au point VII.4 du règlement de la consultation. À défaut, l'EPAEM se réserve la possibilité de reprendre la libre commercialisation de l'îlot objet de la présente consultation.

Outre les conditions suspensives ordinaires, l'obtention d'un ou plusieurs permis de construire à caractère définitif et exécutoire, nécessaire(s) à la réalisation du programme de construction, sera érigée en condition suspensive.

Le prix de vente sera versé en totalité au jour de l'acte de vente.

Au jour de la signature de l'avant-contrat, un montant d'indemnité d'immobilisation (dépôt de garantie) d'un montant de 10 % du prix de vente HT sera versé sous forme de garantie bancaire.

A la signature de l'acte authentique de vente, le candidat constituera une garantie d'exécution de ses engagements égale à 6% du prix de vente HT constituée à 40% en numéraire et 60% sous la forme d'une garantie à première demande (GAPD) ou caution bancaire dont il remettra l'original à l'EPAEM.

La garantie en numéraire est destinée au paiement des pénalités pour non-respect des prescriptions contenues dans la charte de suivi de chantier afin de garantir la bonne exécution des obligations du candidat retenu relatives aux modalités d'exécution des travaux, notamment le respect des plannings et délais, la libération des emprises, etc.

La GAPD sera constituée en garantie des engagements pris par le candidat au titre de la grille des indicateurs du référentiel dans le cadre des engagements figurant dans le dossier d'offre final tel que défini au point V.5 ci-après.

La clause relative au respect du référentiel sera rédigée comme il suit :

« Au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** s'oblige à constituer entre les mains de l'EPAEM un dépôt de garantie égal à 6% du prix de vente HT du **BIEN**, soit la somme de **XXXX (XXXX EUROS) HT** comprenant :

- « La garantie Qualité » : représentant 60% de la garantie globale, soit la somme de **XXXXX (XXXX EUR) HT**, vise à veiller au respect du tableau de suivi, du référentiel qualité et de ses annexes dans le cadre de son permis de construire. Ce dépôt de garantie est constitué par la fourniture d'une garantie à première demande ou d'une caution bancaire émanant d'un établissement financier reconnu renonçant au bénéfice de discussion et de division, le jour de la signature de l'acte authentique.
- « La garantie règlementaire » : représentant 40% de la garantie globale, soit la somme de **XXXXXX (XXXX EUR) HT**, vise à veiller au respect de la charte de suivi de chantier et de la consultation préalable de l'EPAEM pour tous dépôt de permis de construire modificatif. Ce dépôt de garantie sera versé en numéraire le jour de la signature de l'acte de vente en la comptabilité du notaire soussigné.

Modalités de mise en œuvre des garanties

En cas de constatation par le **VENDEUR**, dans le cadre du permis de construire initial ou de permis modificatifs ou en cours de chantier, du non-respect des obligations visées ci-dessus, celui-ci en informera l'**ACQUÉREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception. Si dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réception du courrier, l'**ACQUÉREUR** n'a pas confirmé sa volonté de régulariser le manquement constaté, le **VENDEUR** lui notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision d'actionner :

- La garantie qualité représentant 60% des 6% du prix de vente et d'actionner à cette fin l'établissement financier garant, La garantie règlementaire en cas de manquement constaté dans le cadre du suivi de chantier ou lors d'un éventuel dépôt de permis de construire modificatif conformément à la liste des points d'arrêts ci-après annexée.

En cas de confirmation de l'**ACQUEREUR** sur sa volonté de régulariser le manquement constaté, les parties conviennent de se rencontrer dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à réception du courrier de confirmation pour déterminer les modalités et la durée octroyée pour cette régularisation.

Suite à l'achèvement du programme de construction, l'**ACQUEREUR** s'engage à transmettre la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) au **VENDEUR**. A réception de la DAACT, le **VENDEUR** s'engage à désigner un expert afin de constater le respect du référentiel. En cas de manquement constaté, le **VENDEUR** en avisera l'**ACQUEREUR** par courrier recommandé. A défaut de signature, dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception du courrier, d'un protocole dans lequel l'**ACQUEREUR** s'engage à remédier au manquement dans les délais définis, le **VENDEUR** pourra actionner la garantie.

En cas de non-respect de la charte suivi de chantier ou d'un dépôt de permis de construire modificatif n'ayant pas obtenu un avis favorable du **VENDEUR** préalablement, il sera habilité à prélever des pénalités sur la garantie règlementaire séquestrée en la comptabilité du notaire soussigné pouvant atteindre les 40% séquestrés.

En cas de répétitions de manquements de nature à justifier le prélèvement d'au moins la moitié de la garantie, soit la somme de XXXXXX EUR HT, l'**ACQUEREUR** s'engage à réapprovisionner cette somme entre les mains du notaire soussigné dans le délai maximal de 30 jours, afin de reconstituer la valeur initiale.

Etant ici précisé que, dans le cadre de la garantie règlementaire de 40%, tout dépôt de permis de construire modificatif déposé sans avis favorable de l'EPAEM sera sanctionné par le prélèvement de la somme d'un pour cent (1%) du prix de cession HT soit la somme de XXXXX EUROS (XXX EUROS).

Mainlevée de la garantie

En cas de respect constaté du référentiel, le **VENDEUR** s'engage à édicter une attestation dans les trois (3) mois de la réception de la DAACT.

Concomitamment :

- Le **VENDEUR** restitue sans autre formalité l'original de la garantie à première demande. Cette restitution vaut mainlevée pleine et entière de l'engagement du garant.
- Le **VENDEUR** libère le séquestre déduction faite d'éventuelles pénalités »

Le bénéficiaire de l'avant- contrat supportera les frais d'acte, ainsi que toutes les taxes liées à la délivrance du permis de construire.

I.3. Complément de prix après la réitération de la promesse par acte authentique

Pendant la durée de l'opération d'aménagement, et dans la mesure où des droits à construire seraient encore disponibles, toute modification du permis de construire, tout permis de construire modificatif ou tout nouveau permis de construire générant une augmentation de SDP supérieure à 14 500m² entraînera le paiement, par le demandeur, d'une somme complémentaire à l'EPAEM, basée sur les prix unitaires par m² SDP inscrits à la promesse de vente.

II. DEMOLITIONS, TERRASSEMENTS, POLLUTION ET GEOTECHNIQUE

Le terrain est livré arasé au niveau du terrain naturel, à l'exception des bâtiments ou des éléments de superstructure susceptibles d'être réhabilités. Le choix de démolir ou pas certains éléments relève du candidat et devra être explicité dans l'offre.

Le terrain est vendu en l'état. Le coût de démolition optionnel des bâtiments, ainsi que le coût de terrassement hors surcoût pollution, tels que définis ci-dessous, sont à la charge du preneur.

Sont joints dans le dossier de consultation le relevé de l'existant, les relevés réseaux, études géotechniques, études environnementales et pollution réalisées par l'EPAEM.

Le candidat intégrera dans son offre une provision sur la base des résultats des études mises à disposition pour la prise en compte de la nature du sol et la nécessité éventuelle de mise en œuvre de fondations profondes.

Concernant la pollution, le candidat analysera les préconisations du plan de gestion établi par ERG.

Dans le cadre de la promesse de vente, la clause relative à la pollution sera ainsi la suivante :

« Par ailleurs, les Parties conviennent que l'Acquéreur réalisera à ses frais exclusifs et notifiera au VENDEUR, au plus tard dans les 6 mois de la signature de la promesse de vente, une étude complémentaire de sol et de sous-sol au titre de la situation environnementale du Terrain permettant notamment :

- d'analyser les éventuelles terres « polluées » au sens de l'usage futur du site et des bâtiments constituant le Projet de l'Acquéreur nécessitant des opérations de décontamination in situ ou de tri, transport et mise en décharge spécialisée au titre de leur dépollution et/ou toutes autres mesures nécessaires pour rendre le terrain apte à recevoir le projet de l'Acquéreur.*
- d'évaluer ainsi les surcoûts correspondant uniquement au traitement de la pollution. Ainsi le traitement des terres non inertes mais non polluées (comme les fractions solubles) ne pourra être pris en compte dans le cadre du calcul du surcoût détaillé ci-dessous.*

Par surcoût liés aux travaux de remise en l'état du Terrain ou de la nappe phréatique pour un usage compatible avec le programme de construction de l'Acquéreur, les Parties entendent le surcoût qui résulterait de la nécessité pour l'Acquéreur d'évacuer et d'éliminer en installation de déchets non inertes (ISDNI) les terres polluées ou de leur décontamination in situ, pour les besoins de l'opération de construction ; lequel surcoût sera déterminé par différence entre :

- les coûts normaux de terrassement, évacuation, transport et mise en décharge en ISDI (coûts qui auraient été à la charge de l'Acquéreur pour des sols non pollués), A noter que le*

traitement des terres non inertes mais non polluées (ex fractions solubles) ne pourra être pris en charge dans le cadre du calcul du surcoût.

- *et les coûts résultant de la nécessité d'avoir recours, du fait de la pollution, à tout autre mode de terrassement, tri, transport et mise en décharges spécialisées (ISDD-ISDND-ISDI Aménagé) rendus nécessaire par la présence de pollution, - ou encore de mettre en place soit des mesures constructives plus onéreuses, soit un contrôle postérieur à l'opération de construction (piézomètres notamment).*

Au vu des études portées à la connaissance de l'ACQUEREUR et de celles qu'il fera réaliser, celui-ci déclare faire son affaire tant sur le plan technique que financier de des travaux de gestion des terres excavées nécessitant une mise en décharge spécialisée et de dépollution, dans la limite de 450 000 euros HT.

Pour ce faire, le VENDEUR s'engage à rechercher avec l'ACQUEREUR toute solution possible pour optimiser le traitement de ce surcoût.

Ainsi la mise à disposition gracieuse d'un terrain à proximité de l'îlot CV 01 sera recherchée afin de mettre en œuvre un bio terte si nécessaire, pour traiter la pollution sur site et réutiliser les terres en limitant leur évacuation en filières spécialisées, si toutefois le phasage de coordination interchantier le permet.

Toute autre technique de dépollution innovante pourra être étudiée par l'opérateur avec l'appui de l'EPAEM, en vue notamment d'obtention de subventions.

Si lors des études complémentaires et après recherche de solution possible pour optimiser le traitement de ce surcoût et notamment la recherche de subventions il s'avère que ce surcoût dépasse le montant de 450 000 € HT, les Parties conviennent de se rapprocher afin de déterminer ensemble la suite à donner à ladite Promesse et pour étudier ensemble toute piste d'optimisation possible dans un délai de XXX mois après notification par l'ACQUEREUR des études et du chiffrage du plan de gestion au VENDEUR.

Dans l'hypothèse où les Parties, à l'issue de ce délai de XXX mois, ne s'accorderaient pas, la Promesse sera alors caduque de plein droit, sans formalités particulières ou mise en demeure préalable, et l'acompte restitué sans délai à l'ACQUEREUR. »

III. PRE-COMMERCIALISATION

Il ne sera pas prévu de condition suspensive de pré-commercialisation.

IV. SUIVI DES ENGAGEMENTS QUALITE

Les opérateurs s'engagent à respecter les objectifs qualité des référentiels à réaliser l'ensemble des études décrites dans le guide des livrables.

Afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces engagements la promesse de vente précisera que :

- L'obtention de l'avis favorable de l'EPAEM sur le dossier de permis de construire préalablement à son dépôt constitue une obligation à la charge de l'ACQUEREUR, sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté la présente promesse de vente. Ainsi tout dépôt de permis de construire, ou de permis de construire modificatif sans obtention de l'avis favorable préalable de l'EPAEM engendrera la caducité de la promesse de vente et constituera un manquement de l'ACQUEREUR, de nature à justifier la conservation de l'indemnité d'immobilisation et de la clause pénale.
- Le dépôt du permis de construire sera conditionné à la validation du projet stade APD/pré-PC par la commission de labellisation/certification choisie par le maître d'ouvrage,
- La réitération de la promesse de vente par acte authentique sera conditionnée à la validation du projet stade PRO par la commission de labellisation/certification choisie par le maître d'ouvrage.
- Programme commerces/artisanat

L'EPAEM souhaite favoriser le développement d'une offre commerciale de proximité adaptée, en cohérence avec l'offre existante., L'EPAEM souhaite faire levier en faveur du développement économique et social en incitant à l'implantation d'activités artisanales, petit tertiaire et activités relevant du secteur de l'économie solidaire.

Est défini à cet effet un prix de cession au mètre carré de surface de plancher « commerces/activités» destiné à favoriser la livraison de rez-de-chaussée à prix de sortie maîtrisés et la pratique de loyers en lien avec l'offre du marché environnant.

Ce prix de cession ne concerne pas les surfaces de commerce ou d'activité programmées dans des bâtiments à réhabiliter (France Piano et Alice Dona, le cas échéant)

En contrepartie, l'ACQUEREUR s'oblige à respecter les obligations suivantes :

a) Avant la signature de l'acte authentique :

L'ACQUEREUR s'engage à fournir un tableau précisant l'affectation du programme à des commerces ou activités, et à indiquer la surface, le nombre et la catégorie de commerces ou activités, notamment pour les locaux en rez-de-chaussée de l'immeuble. Ledit engagement constitue une condition nécessaire à la signature de l'acte par le VENDEUR.

b) Évolution du tableau d'affectation du fait de l'ACQUEREUR

Concernant exclusivement les commerces, toute évolution de programme (surface, nombre de cellule commerciale et catégorie) sera soumise à l'obtention d'un agrément préalable du VENDEUR.

c) Prix de sortie -contrôle :

L'ACQUEREUR s'oblige à proposer les surfaces de son programme de commerce/activités au prix maximum de

- € TTC le mètre carré SU pour les surfaces affectées aux commerces,
- € TTC le mètre carré SU pour les surfaces affectées aux activités,

Ce prix s'entend hors parkings et coques brutes.

À cet effet, l'ACQUEREUR s'oblige à fournir, à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, la grille des prix du programme correspondant au commerce et aux activités et lors de la signature de chaque vente de lot, une attestation du notaire indiquant le prix et la Surface Utile.

Le non-respect de l'obligation visée ci-dessus entraînera l'obligation pour l'opérateur de verser à titre d'indemnité à l'EPAEM, une somme correspondante à l'écart constaté entre le prix plafond de 1 600 € TTC et le prix de vente effectivement pratiqué.

d) Clauses applicables en cas de revente par les acquéreurs successifs :

Pour répondre aux objectifs de l'EPAEM et limiter la spéculation immobilière, l'ACQUEREUR s'oblige à faire prendre dans les contrats de réservation et les ventes ultérieures, les clauses suivantes :

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

AFFECTATION DES BIENS

Toute personne ci-dessus dénommée sous le vocable « L'ACQUEREUR », s'oblige irrévocablement à ce que le bien objet des présentes soit affecté sur une durée continue de dix (10) ans à l'usage de : [description du type d'activités ou commerce]

La durée ci-dessus mentionnée s'entend à compter de la date de livraison du bien consécutive à son achèvement.

EN CAS DE MUTATION DU BIEN

En cas de vente dans le délai de 10 ans ci-dessus mentionné, le prix ne pourra excéder le montant TTC du prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des dépenses de réhabilitation ou de construction et d'amélioration ultérieures à la livraison (fournitures de factures), le tout indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant celui de la date de signature de l'acte authentique et l'indice de révision, le dernier publié au jour de la revente).

AGREMENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE (EPAEM)

Toute mutation et prise à bail du bien dans le délai susvisé, donne lieu à un agrément préalable de l'EPAEM. En conséquence, l'ACQUEREUR s'oblige à en informer l'EPAEM par lettre recommandée avec accusé de réception en se référant à la présente clause au plus tard deux (2) mois au moins avant la signature de l'acte authentique ou la date de signature du bail.

L'EPAEM dispose d'un délai de deux (2) mois à compter de la date de réception de la lettre pour délivrer un agrément de la vente ou de la prise à bail projetée, le silence gardé par l'EPAEM valant agrément tacite.

En cas de refus d'agrément de l'EPAEM, la vente ne pourra intervenir aux conditions notifiées par l'acquéreur.

DROIT DE PREFERENCE DE L'EPAEM

Pour une durée de dix (10) ans à compter de la date de livraison du bien consécutif à son achèvement, l'EPAEM bénéficie d'un droit de priorité sur le dit bien. Ce droit peut être transféré au bénéfice d'un tiers sur lequel il exerce un contrôle.

En conséquence et en cas de revente du bien par l'acquéreur, l'EPAEM se réserve la possibilité d'exercer ce droit dans un délai de deux (2) mois à réception de la lettre mentionnée ci-dessus. En cas d'exercice de ce droit, et sauf renonciation de l'acquéreur, la cession sera conclue au prix initial d'acquisition TTC du bien après livraison majoré des frais d'acquisition et des dépenses de construction et d'amélioration ultérieures dûment justifiées. Ledit prix ne donne pas lieu à indexation. »

SANCTION-CLAUSE PENALE

En cas de non-respect de ses obligations découlant de l'agrément et du droit de préférence de l'EPAEM ci-dessus exposés, l'acquéreur est redevable envers l'EPAEM d'une indemnité forfaitaire égale àeuros TTC /m² de surface de plancher du bien objet de la vente. »