

ARTICLE 3 – DÉLAIS D'EXÉCUTION

L'acquéreur s'engage à :

- 1) Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU et le dossier du permis d'aménager sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'Aménageur son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt du permis de construire.
- 2) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de quatre mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente.
- 3) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 1 mois à compter de la signature de l'acte de vente.
- 4) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ; L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEM d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte coordinateur de la SEM.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 4 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article 3 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement.

ARTICLE 5 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente et les annexes, la SEM pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1. Dommages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 3, prolongés le cas échéant par une des causes prévues à l'article 4, l'Aménageur aura le droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 0,1 % du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10 % du prix de cession.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, l'Aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'Aménageur notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 3 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'Aménageur notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent Cahier des Charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

L'Acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SEM, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
- 2) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'Aménageur étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'Aménageur.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'Aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.