

### IMPOTS ET CHARGES

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis.

### FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

### CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions particulières de la vente seront les suivantes :

#### DOCUMENTS ORGANIQUES DE LA ZAC

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent se soumettre aux charges et conditions prévues au Cahier des Charges de Cession de Terrains et à ses annexes, dont le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir eu copie.

Si elle se réalise, la vente aura lieu sous les charges et conditions résultant :

- du schéma d'implantation de principe fourni par le **BENEFICIAIRE**
- du schéma d'implantation des clôtures gabions posées par l'aménageur, fourni par le **PROMETTANT**
- du plan de nivellement des futurs espaces publics autour du lot 4bis
- du Cahier des Charges de Cessions de Terrains du 17 décembre 2019 et l'ensemble de ses annexes, dont le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir eu connaissance préalablement aux présentes,
- du cahier des limites de prestations techniques du 07 septembre 2017, dont le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir eu connaissance préalablement aux présentes,
- de la fiche de lot libre en date de mars 2022, dont le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir eu connaissance préalablement aux présentes,
- du permis de construire qui sera déposé, valant offre du **BENEFICIAIRE**, mais uniquement dans la mesure où les éléments de l'offre sont conformes aux autres pièces mentionnées ci-dessus et sauf en cas d'accord formulé explicitement par le **PROMETTANT** pour une dérogation à l'une de ces pièces,

Une copie de chacun de ces documents demeurera ci-joint et annexée aux présentes après mention.

Le Cahier des Charges de Cessions de Terrains et ses annexes constituent un lien contractuel entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**.

Dès lors, le **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur exécutera, ainsi qu'il s'y oblige formellement, toutes les charges et obligations que le cahier des charges stipule, sauf à bénéficier de tous les droits qu'il lui reconnaît.

Il déclare en avoir une parfaite connaissance. Il est précisé que ce C.C.C.T. sera applicable pendant la durée de la ZAC de la Plaine Saint-Jacques, jusqu'à son achèvement intégral, en ce qui concerne les règles d'urbanisme.

Il est ici expressément convenu entre les parties qu'en cas de discordance entre les dispositions des documents ci-dessus visés (et notamment le cahier des charges de cession de terrain) et celles de la présente promesse, celles de la promesse prévaudront.

#### BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS - RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les limites de prestations sont précisées à l'article 12 du CCCT rappelé ci-après par extrait et, plus largement au Cahier des Limites de Prestations figurant en annexe du CCCT.

Extrait article 12 :

*« Les points de livraison des fluides, eau, gaz, électricité et raccordement EU seront amenés, en limite des lots, de préférence aux points déterminés par la rationalité technique du projet. »*

De plus, les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et/ou d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

#### **DEMARRAGE DES TRAVAUX - LIVRAISON**

Conformément à l'article 3 du CCCT, ci-après littéralement rapporté, le **BENEFICIAIRE** s'engage sur les délais d'exécution suivants :

##### *« 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 trois mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente.*

*3) Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum d'un (1) mois après la date de signature de l'acte authentique de vente, sauf accord explicite entre la SEM et le constructeur pour allonger ce délai. L'acquéreur est autorisé à démarrer les travaux immédiatement après la signature de l'acte authentique 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. »*

**A titre dérogatoire aux dispositions susvisées du cahier des charges de cession de terrains, les parties conviennent de prévoir un délai de trois mois, à compter de la signature de l'acte de vente définitif, pour entreprendre les travaux de construction, par le BENEFICIAIRE.**

**Ils conviennent également de fixer un délai de 15 mois à compter de la signature de l'acte de vente définitif pour déposer la déclaration d'achèvement des travaux en mairie.**

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à démarrer les travaux de construction à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente, éventuellement prorogée.

A défaut, il sera fait application des dispositions de l'article 5 du Cahier des Charges de Cession de Terrain, qui stipule : *« si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 3 du C.C.C.T., 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 vente.*