

Up date NP à Villeurbanne

COMPOSITION DE LA LIASSE DE RESERVATION

DOCUMENTS	NBR D'EX	PARAPHES, DATE, SIGNATURE ET MENTION MANUSCRITE	A COMPLETER	MENTION(S) PARTICULIERE(S)
Lettre de dépôt de garantie Maître FAURE Chèque de dépôt de garantie de 2000 €	1	Date & signature	Compléter les éléments demandés.	Indiquer sur document à annexer le nom du notaire participant à l'acte en cas de double minutes
Contrat de réservation (38 pages)	4	Paraphes sur chaque page + Date, signature	Page 2, 29, 34, 35, 36, 37, 38	
ERNT (8 pages)	4	Paraphes sur chaque page + Compléter les informations demandées + SIGNATURES		
Cahier des charges d'entretien à la charge de l'usufruitier	4	Paraphes sur chaque page + Date, signature		
Notice descriptive (18 pages)	4	Paraphes sur chaque page + Compléter les informations demandées		
Plan de Masse	4	Date & Signature		
Plan de l'appartement	4	Date & Signature	ne jamais indiquer de modifications sur le plan de base	Si Travaux Modificatifs: joindre 1 plan supplémentaire avec les indications sur le plan + explication des modifications
Plan du sous-sol avec indication parking(s) (et cave éventuellement)	4	Date & Signature avec indication des emplacements		

UP' Date



Illustration non contractuelle

**9 RUE DES BIENVENUS
69100 VILLEURBANNE**

**CONTRAT PRELIMINAIRE
A UNE VENTE EN L'ETAT
FUTUR D'ACHEVEMENT**

**AYANT POUR OBJET LA
NUE-PROPRIETE
DE BIENS IMMOBILIERS**

NOM DES RESERVATAIRES			
N ° APPARTEMENT		ÉTAGE	
N ° PARKING(S) SOUS-SOL		NIVEAU	

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

La société dénommée «**9 RUE DES BIENVENUS**», société civile de construction vente, au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est situé à CALUIRE ET CUIRE (69300), 23 avenue de Poumeyrol, Bâtiment D, chez **NOAHO**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 539.522.060.

Représentée par son gérant :

La Société **NOAHO**, société par actions simplifiées au capital de 125.000 €, dont le siège social est à CALUIRE ET CUIRE (69300), 23 avenue de Poumeyrol, Parc d'affaire Cité Park, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro SIREN 519 763 452 R.C.S. LYON,

Elle-même représentée par Fabrice HOOLBECQ Président Directeur Général

Ci-après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART

ET

La ou les personnes dénommées en fin des présentes,

Agissant, en cas de pluralité de réservataires, solidairement entre elles pour toutes les obligations mises à leur charge en vertu du présent contrat de réservation, quand bien même cette solidarité ne serait pas rappelée à chaque fois.

Ci-après dénommée(s) "LE RESERVATAIRE", nonobstant leur éventuelle pluralité

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS CI-APRES ETABLIES, LE RESERVANT EXPOSE CE QUI SUIT

I - EXPOSE DU RESERVANT

1 - PROJET DU RESERVANT :

Le RESERVANT a acquis un terrain situé à VILLEURBANNE (69100), 9 rue des Bienvenus sur lequel il envisage de réaliser sur ce terrain la construction d'un ensemble immobilier dénommé « UP DATE », comprenant un bâtiment unique composé de 15 logements et d'un parking en sous-sol d'une capacité de 15 emplacements de stationnement.

Le RESERVANT déclare que le logement réservé est situé dans un bâtiment qui sera titulaire du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC - RT 2005 Effinergie».

2 - DEMEMBREMENT DE PROPRIETE DE PARTIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

Le RESERVANT déclare envisager de céder partie de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit, composée de 15 logements et d'un parking en sous-sol d'une capacité de 15 emplacements de stationnement, dans le cadre du schéma d'usufruit locatif social reconnu par les pouvoirs publics à l'occasion de diverses dispositions législatives, et notamment à l'occasion de l'adoption de la Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, consistant à démembrer la propriété des biens considérés au moyen de la cession :

- d'une part, de leur USUFRUIT TEMPORAIRE au profit d'organismes HLM, en assurant la gestion locative pendant une durée minimale de quinze (15) ans,
- et d'autre part, de leur NUE-PROPRIETE, à des investisseurs privés à long terme ayant vocation à devenir plein propriétaires des biens démembrés lors de l'extinction de l'usufruit temporaire.

Le RESERVANT a ainsi consenti à la société ALLIADE HABITAT, société anonyme d'habitation à loyer modéré au capital de 24.716.608,00 €, dont le siège est à LYON 7EME ARRONDISSEMENT (69007), 173 avenue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 960506152 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LYON , suivant acte sous seings privés en date du 4 septembre 2013, un contrat de réservation ayant pour objet l'USUFRUIT TEMPORAIRE de 14 appartements et 14 parkings dépendant des biens susvisés, au nombre desquels sont compris les biens dont la NUE-PROPRIETE est réservée au RESERVATAIRE en vertu de la présente convention ; lequel contrat de réservation consenti au profit de l'organisme HLM précité a été soumis à diverses conditions suspensives (dont notamment celle afférente à l'obtention par ledit organisme de son financement aidé) dont la réalisation conditionne la régularisation de la vente susceptible de résulter des présentes, ainsi que le reconnaît le RESERVATAIRE.

Etant ici précisé que les rapports entre USUFRUITIER et NU-PROPRIETAIRE(S) seront définis selon les principes arrêtés sous l'article II - 3 ci-après, aux termes même des actes authentiques de vente en état futur d'achèvement devant être consentis par le RESERVANT et ayant pour objet les droits réels démembrés susvisés.

3- DUREE DU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE PROJETE :

Le RESERVANT déclare que l'USUFRUIT TEMPORAIRE dont il est fait état ci-dessus sera constitué, en cas de réalisation de l'opération, pour une durée devant expirer de plein droit au terme d'un délai de DIX SEPT (17) ANNEES entières et consécutives courant à compter de la date de livraison des biens démembrés à l'USUFRUITIER (ou à compter de la date à laquelle cette livraison serait réputée être intervenue en cas de défaillance dudit USUFRUITIER à prendre livraison).

En conséquence, ledit USUFRUIT devra expirer, à minuit, le jour du 17^{ème} anniversaire de la livraison des biens démembrés à l'USUFRUITIER, quand bien même il ne s'agirait pas d'un jour ouvré ou ouvrable.

4 - REGIME JURIDIQUE DES CONSTRUCTIONS :

L'ensemble immobilier au sein duquel seront compris les biens ci-après désignés, dont la NUE-PROPRIETE est seule réservée au RESERVATAIRE en vertu de la présente convention, sera divisé en lots privatifs et placé sous le régime de la copropriété prévu par la Loi du 10 juillet 1965 et tous textes subséquents. Ce règlement de copropriété sera établi en prenant en compte les spécificités qu'implique le démembrement de propriété auquel sera soumis partie de l'ensemble immobilier.

Une quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété (qui sera établi par le notaire en charge de l'opération) incombera au RESERVATAIRE en fonction des tantièmes affectés aux biens désignés aux présentes.

5 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire N° **PC06926612-0083** en date du 12 octobre 2012.

L'affichage du permis de construire a été constaté par voie d'huissier (Me CHASTAGNARET, 45 rue Vendôme, 69006 LYON) en date des 19 octobre, 19 novembre et 21 décembre 2012.

Le permis de construire obtenu est à ce jour définitif car n'ayant fait l'objet d'aucun recours, ni retrait ainsi qu'attesté par un courrier de la Mairie de VILLEURBANNE en date du 3 avril 2013.

Le RESERVANT se réserve expressément la faculté de demander tous permis de construire modificatifs concernant la configuration des bâtiments, leurs implantations et leurs destinations.

6 - CONDITIONS PREALABLES :

Le présent contrat est consenti et accepté sous les conditions préalables suivantes :

- obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation,

- obtention par l'organisme HLM susnommé de la décision favorable portant agrément de l'opération d'usufruit locatif social projetée et lui ouvrant droit à l'obtention d'un prêt de type « PLS » prise dans les conditions prévues aux articles R.331-6 et suivants du Code précité

- obtention par ledit organisme HLM du prêt aidé susvisé,
- acquisition en état futur d'achèvement par l'organisme HLM susnommé de l'USUFRUIT TEMPORAIRE de la partie de l'ensemble immobilier devant être démembreée, dans les conditions du contrat de réservation susvisé que lui a consenti le RESERVANT.

Le RESERVANT s'oblige à informer le RESERVATAIRE de la réalisation des conditions préalables ou de leur non réalisation. Dans ce dernier cas, les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part ni d'autre et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au RESERVATAIRE.

7 - QUALITES DE LA CONSTRUCTION :

Les prestations générales de l'ensemble immobilier projeté sont définies par une notice descriptive sommaire annexée à chacun des exemplaires des présentes après visa par les parties. Cette notice indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipement des locaux, objet de la présente convention. Elle comporte également l'indication des équipements collectifs de l'ensemble immobilier.

Il est précisé que la notice descriptive ci-dessus énoncée sera susceptible de recevoir des modifications de détail jusqu'à la mise au point des plans d'exécution.

De même seront admises toutes modifications de structure ou de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique (gaines, faux plafonds, éléments porteurs) ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'ensemble immobilier.

En outre, dans le cadre de la mise au point technique du projet, l'implantation et les dimensions des parkings sont susceptibles d'être modifiées. Ces variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques et réglementaires.

Le RESERVANT conserve, et conservera après régularisation de la vente susceptible de résulter des présentes, la qualité de maître d'ouvrage. En conséquence, sauf accord préalable et écrit du RESERVANT, aucune modification ou suppression ou amélioration ne pourra être demandée par le RESERVATAIRE, aux plans et notice descriptive avant la remise des clés.

Après celle-ci, le RESERVATAIRE s'engage à ne faire effectuer dans les locaux aucune modification susceptible de faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Le RESERVANT déclare, au vu de l'état des risques naturels, miniers et technologiques (document ci-joint) prescrit par les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement et de l'article R.125-26 du même Code, établi par le RESERVANT ou à sa demande par le cabinet REYNARD, 41 rue du Lac, 69422 LYON cedex 03, que les biens dont la NUE-PROPRIETE est réservée au RESERVATAIRE en vertu de la présente convention sont inclus dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques.

8 - PLAN DES BIENS :

Les plans des biens dont la NUE-PROPRIETE est réservée au RESERVATAIRE en vertu de la présente convention, portant notamment l'indication de la surface habitable totale du logement ou des logements (pièces principales, pièces annexes) ci-après désignés, sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes, après visa par les parties.

Pour l'exécution des travaux, le RESERVANT s'oblige à se conformer aux plans et notice descriptive annexés.

Le RESERVANT se réserve toutefois la possibilité d'apporter auxdits plans toutes modifications qui seraient rendues nécessaires pour la réalisation définitive desdits biens et notamment la modification de l'emplacement ou de l'emprise des gaines, faux plafonds ou soffites.

Le RESERVANT précise également que les cotes exprimées aux plans ne sont qu'indicatives, des différences d'un maximum de CINQ POUR CENT (5 %) de la surface habitable totale exprimée par lesdits plans étant tenue pour admissible et ne pouvant fonder aucune réclamation.

Pour le cas où cette différence de 5% serait atteinte, tout mètre carré manquant au-delà de la tolérance de 5% donnera lieu à une diminution proportionnelle du prix.

En revanche, la présence de tout mètre carré supplémentaire fera le profit du réservataire.

Etant précisé que la garantie de superficie donnée par le RESERVANT s'applique à la surface habitable de l'appartements et à celle des annexes comme notamment les terrasses et les balcons à l'exclusion des jardins, garages et stationnements.

La tolérance applicable étant de 5% sur la surface globale desdites annexes.

La différence de plus de 5% dans la surface des annexes donnera donc également lieu à une diminution proportionnelle du prix.

Précision étant ici faite que la valeur du mètre carré de surface d'annexes est évaluée à la moitié de la valeur du mètre carré habitable vendu, tel que défini ci-après.

Le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR pourra mettre en œuvre cette garantie de superficie dans un délai d'un an à compter de la livraison.

L'implantation des parkings et leurs dimensions seront susceptibles d'être modifiées. En effet, lors de la mise au point du dossier d'exécution technique par l'entreprise et l'architecte, des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques (nivellement des terrains, mitoyenneté, configuration des descentes de charges...) et réglementaires (bureau de contrôle, sécurité, concessionnaires, urbanisme....).

9 - ACHEVEMENT - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

Les parties déclarent qu'elles entendent s'en rapporter pour la notion d'achèvement aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

Art. R 261-1 :

L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code.

La date d'achèvement prévisionnelle des travaux de construction est fixée au plus tard 2ème trimestre de l'année 2015, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, ou délai :

Notamment, seront considérées comme causes légitimes de suspension de délai :

- les intempéries telles que définies par la caisse du bâtiment et des travaux publics.
- toute grève générale ayant un rapport avec l'activité du secteur du bâtiment, d'une durée supérieure à cinq jours,
- la destruction partielle ou totale des biens par incendie pendant la construction
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, si les causes qui en sont à l'origine ne proviennent pas d'un fait commis par le Réservant,
- les troubles résultant d'émeutes, guerres, actes de vandalisme, actions terroristes, catastrophes naturelles.
- les cas de force majeure,
- les retards liés aux délais d'exécution de travaux d'évacuation et/ou de travaux de réhabilitation de sols rendus nécessaires par la découverte dans le Terrain de pollutions non identifiées au jour de la signature de l'acte authentique de vente,
- les retards consécutifs au redressement et/ou à la liquidation judiciaire de l'une ou des entreprises effectuant les travaux, sans que ce retard ne puisse excéder trois (3) mois,
- les jours de retard imputables aux concessionnaires de service public, sauf si ce retard est imputable aux négligences du Réservant,
- le défaut de paiement du Réservataire dans les conditions ci-après stipulées.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

Si plusieurs causes légitimes de suspension de délais ou cas de force majeure devaient se produire durant des périodes qui se chevauchent, lesdits délais ne seraient pas cumulables.

La survenance de l'une des circonstances mettant obstacle à la poursuite des travaux sera notifiée par le réservant au réservataire dans le délai de huit (8) jours ouvrables de l'évènement considéré, accompagnée des justificatifs nécessaires, lesquels consistant en une attestation du maître d'œuvre d'exécution, sauf cas de force majeure.

En cas de contestation sur les jours de suspension retenus pour le délai d'achèvement des travaux, les Parties conviennent de s'en remettre aux conclusions d'un expert qui sera désigné, à défaut d'accord amiable, par le magistrat des référés du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble, saisi à la requête de la partie la plus diligente, et dont les frais seront partagés par moitié entre les Parties. Toutefois, dans l'hypothèse où l'expert concluait à la réalité de la cause légitime de retard et des jours de suspension retenus, les frais de recours à l'expert resteront à la charge exclusive du réservataire. La décision de l'expert quant aux jours de suspension retenus s'imposera irrévocablement aux Parties sans contestations possibles, ce qu'elles acceptent expressément.

10 - MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA VENTE :

10.1. Formes de la vente :

Le RÉSERVANT a décidé de vendre la NUE-PROPRIETE des fractions de l'ensemble immobilier devant être soumises au schéma de démembrement de propriété ci-dessus relaté, dont il projette d'entreprendre la construction, sous la forme de vente en état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil et des articles L.261-10 et R.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette vente de droits réels démembres sera conclue sous les conditions d'usage et/ou légales en la matière, ainsi que sous les conditions particulières ci-après énoncées visant notamment à définir les conditions du démembrement de propriété opéré.

10.2. Garantie d'Achèvement :

Afin de garantir l'achèvement, le Réserveur s'engage à obtenir, conformément à l'article R 261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation, au Réserveur, lors de la signature de l'acte authentique de vente, une garantie d'achèvement, émanant d'un établissement bancaire français de premier rang, notoirement solvable

Conformément à la Loi, cette garantie ne devra pas être limitée dans son montant

11 - STATUT DU PRESENT CONTRAT :

Le présent acte constitue un contrat préliminaire établi conformément aux dispositions des articles L.261-15 et R.261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux termes duquel le RESERVANT, s'il réalise l'opération, va réserver au RESERVATAIRE la faculté d'acquérir, le moment venu, la NUE-PROPRIETE des fractions de l'ensemble immobilier dont l'édification est à ce jour projetée à VILLEURBANNE (69100), 9 rue des Bienvenus, ci-dessus désigné sous l'article 1.

II - RESERVATION

1 - Pour le cas seulement où il réaliserait l'opération projetée et soumettrait les biens désignés aux présentes au schéma de démembrement de propriété ci-dessus énoncé, le RESERVANT s'oblige à offrir, par préférence à tout autre, au RESERVATAIRE, qui l'accepte, en contrepartie du dépôt de garantie ci-après mis à sa charge, de lui vendre en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, la NUE-PROPRIETE des fractions désignées en fin des présentes dépendant de l'ensemble immobilier dont l'édification est projetée à VILLEURBANNE (69100), 9 rue des Bienvenus, ci-dessus désigné.

2 - NATURE, DUREE ET OBJET DU DROIT REEL DEMEMBRE FORMANT L'OBJET DU PRESENT CONTRAT DE RESERVATION :

2.1. Nature et durée du droit réel réservé

Le droit réel formant l'objet du présent contrat de réservation consiste en la NUE-

PROPRIETE des biens visés sous l'article 2.2 qui suit (ci-après désignés les BIENS), dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus sommairement décrit dont le RESERVANT projette l'édification à VILLEURBANNE (69100), 9 rue des Bienvenus;

Le RESERVANT projetant de céder l'USUFRUIT TEMPORAIRE desdits BIENS à un bailleur institutionnel, organisme HLM, pour une durée expirant de plein droit au terme d'un délai de DIX SEPT (17) ANNEES entières et consécutives courant après leur livraison à ce dernier (ou après la date à laquelle cette livraison serait réputée être intervenue).

En conséquence, en cas de réalisation de la vente en état futur d'achèvement susceptible de résulter du présent contrat de réservation, le RESERVATAIRE deviendra propriétaire des biens ci-après visés sous l'article 2.2 dans les conditions suivantes :

1/ il en aura tout d'abord la NUE-PROPRIETE jusqu'au terme de l'USUFRUIT susvisé, soit jusqu'au terme d'une durée de DIX SEPT (17) ANNEES entières et consécutives courant à compter de leur livraison à l'USUFRUITIER (ou à compter de la date à laquelle cette livraison serait réputée être intervenue) ; durant toute cette période, le RESERVATAIRE ne pourra pas prétendre à la jouissance des biens considérés, que ce soit par une prise de possession réelle ou par la perception des revenus locatifs, cette jouissance profitant exclusivement à l'USUFRUITIER jusqu'à la date d'extinction de son usufruit,

2/ il deviendra de plein droit pleinement propriétaire desdits biens, sans avoir à accomplir de formalités, le lendemain, à zéro heure, du 17^{ème} anniversaire de leur livraison à l'USUFRUITIER, à charge pour l'USUFRUITIER de lui remettre gracieusement les clefs et autres dispositifs d'accès commandant l'accès aux BIENS, avec tous codes correspondants.

Spécialement, le RESERVATAIRE reconnaît être informé :

- que le retard de livraison des biens ci-après visés sous l'article 2.2 à l'USUFRUITIER aura pour conséquence de reporter d'autant la date d'expiration de l'USUFRUIT, de telle sorte que la durée effective d'exercice de cet USUFRUIT soit toujours de DIX SEPT (17) ANNÉES entières et consécutives ;

- que corrélativement, en cas de livraison anticipée desdits biens à l'USUFRUITIER, la date d'expiration de cet USUFRUIT TEMPORAIRE sera anticipée d'autant, de manière à ce que la durée effective d'exercice de cet USUFRUIT TEMPORAIRE n'excède pas en définitive la durée de DIX SEPT (17) ANNÉES entières et consécutives susvisée.

Précisions étant ici faites qu'il sera déposé, sans frais à la charge du RESERVANT, au rang des minutes du notaire rédacteur de la vente en état futur d'achèvement, en vue de leur publication au service chargé de la publicité foncière compétent, celui ou ceux des documents ci-après énoncés permettant de définir exactement la date à laquelle les biens auront été livrés ou seront réputés livrés à l'USUFRUITIER, savoir :

- En cas de régularisation entre le RESERVANT et l'USUFRUITIER d'un procès-verbal constatant la livraison des biens démembrés : un exemplaire original ou une copie certifiée conforme à l'original dudit procès-verbal de livraison,

En cas de refus de la livraison par l'USUFRUITIER, lequel considérerait que les biens réservés ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis à au paragraphe 9 « ACHEVEMENT-DELAÏ D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION », refuse les clés et ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient, un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le Réservant et l'USUFRUITIER, dans les dix (10) jours suivant ce procès-verbal, sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, le Réservant et l'USUFRUITIER ont convenu d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les biens réservés sont ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis et, dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que l'ensemble immobilier soit achevé au sens de ces mêmes critères. Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art.

Si l'homme de l'art conclut que les BIENS sont achevés, leur livraison sera réputée être intervenue à la date à laquelle l'USUFRUITIER aura été convoquée pour constater l'achèvement des BIENS et en prendre livraison et le paiement du prix sera réputé dû à dater du même jour, outre les intérêts de retard stipulés ci-après le paragraphe 4 du II « PRIX ».

Si l'homme de l'art conclut au contraire que les BIENS ne sont pas achevés, il ne pourra pas être fait grief à l'USUFRUITIER d'en avoir refusé la livraison et, après réalisation des travaux prescrits par l'homme de l'art, il appartiendra au RESERVANT de convoquer à nouveau l'USUFRUITIER, avec un préavis de DIX (10) Jours Calendaires, à un nouveau rendez-vous de livraison des BIENS, en présence de l'homme de l'art.

Un exemplaire original ou une copie de certifiée conforme à l'original du rapport établi par ledit homme de l'art sera déposé au rang des minutes du notaire rédacteur de la vente en état futur d'achèvement en vue de sa publication au service chargé de la publicité foncière compétent.

Au cas où le Réservant et l'USUFRUITIER ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LYON, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art et éventuellement par sa désignation par voie de référé seront à la charge de l'USUFRUITIER ou du Réservant suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement de l'ensemble immobilier au sens des critères ci-dessus définis.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute pour l'USUFRUITIER de s'être rendu au rendez-vous fixé par le RESERVANT, ou pour cause de non paiement par l'USUFRUITIER du solde de la partie du prix stipulée payable au jour de la livraison, le RESERVANT pourra sommer l'USUFRUITIER 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 de la partie du prix stipulée payable au jour de la livraison et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par l'USUFRUITIER de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'Huissier lui sera adressée par le RESERVANT avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins 15 jours à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, l'USUFRUITIER ne pourra plus élever de contestation tant en ce qui concerne la conformité qu'en ce qui concerne les vices de construction apparents. Une copie de cette sommation devra être adressée aux NUS-PROPRIETAIRES

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de livraison sera établi par le RESERVANT seul, les charges de copropriété afférentes aux biens objet du présent contrat seront alors dues par l'USUFRUITIER défaillant à compter de la première convocation et les biens objet du présent contrat seront assurés aux risques du défaillant, à compter de la même date.

Dans cette hypothèse seront déposés au rang des minutes du notaire rédacteur de la vente en état futur d'achèvement en vue de leur publication au service chargé de la publicité foncière compétent les copies certifiées conformes aux originaux des deux courriers qui auront été adressés à l'USUFRUITIER par le RESERVANT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre procédé présentant des garanties équivalentes), l'invitant à venir constater l'achèvement desdits biens et à en prendre possession, accompagnées :

- . des copies de leur avis de dépôt auprès des services postaux (ou de tous autres documents permettant de justifier de l'envoi effectif desdits courriers)
- . d'une copie du procès-verbal d'huissier attestant de l'absence de l'USUFRUITIER à la deuxième convocation,
- . et d'une copie du procès-verbal de livraison dressé par le seul RESERVANT.

Pour le cas où l'USUFRUITIER refuserait de prendre livraison du fait des réserves contredites par le Réservant, la procédure de recours à un homme de l'art prévue ci-dessus s'appliquera intégralement.

Les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans les DEUX (2) mois de la formulation des réserves ou dans les DEUX (2) mois de la remise de son rapport par l'homme de l'art, et feront l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves. En cas de désaccord entre le RESERVANT et l'USUFRUITIER quant à la levée des réserves, il en sera référé à l'appréciation souveraine de l'homme de l'art, désigné dans les conditions définies au présent article.

Le RESERVANT s'oblige à communiquer, à ses frais, aux NU(S)-PROPRIETAIRE(S) une simple copie de l'acte de dépôt de pièces qui aura été établi dans les conditions ci-dessus.

2.2. Désignation des biens constituant l'objet du droit réel démembrement réservé en vertu des présentes :

Les fractions de l'ensemble immobilier désignées en fin des présentes (ci-après visées dans le corps du présent acte sous le terme de « BIENS ») qui constitueront des lots de copropriété auxquels seront affectées des quotes-parts de parties communes générales, et le cas échéant des quotes-parts de parties communes spéciales, tel que celles-ci seront déterminées, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, par le géomètre-expert désigné par le RESERVANT.

3 - CONDITIONS DU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE PROJETE

Jusqu'à la date d'extinction du démembrement de propriété auquel les BIENS ci-dessus visés sous l'article 2.2 seront soumis, les relations de l'USUFRUITIER et du ou des NU-PROPRIETAIRES seront réglées conformément aux principes ci-après définis.

L'USUFRUIT des biens et droits immobiliers appartiendra à l'USUFRUITIER, ainsi qu'il est dit ci-dessus, pour une durée de DIX SEPT (17) années à compter de la livraison à l'USUFRUITIER.

Par suite, le NU-PROPRIETAIRE n'aura la jouissance desdits biens et droits immobiliers que lors de l'extinction de cet USUFRUIT TEMPORAIRE.

Etant expressément convenu :

- qu'il sera fait application de l'ensemble des dispositions du Code civil applicables en pareille matière, pour autant, pour celles supplétives de la volonté des parties, qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions des présentes, lesquelles prévaudront en tout état de cause,

- que l'USUFRUITIER sera, aux termes même de la vente de l'USUFRUIT des BIENS devant lui être consentie, expressément dispensé de fournir caution et de dresser l'état desdits BIENS, la consistance de ceux-ci étant réputée suffisamment définie par les plans, notice descriptive et tableau de surface qui seront annexés à l'acte de vente susceptible de résulter du présent contrat de réservation,

- que l'USUFRUITIER devra s'engager, aux termes même de la vente en état futur d'achèvement qui lui sera consentie, à respecter et à exécuter l'ensemble des obligations ci-après mises à sa charge au titre du démembrement de propriété opéré, tant à l'égard du RESERVANT, devenu CEDANT, qu'à l'égard de ses sous-acquéreurs et des ayants droit successifs de ceux-ci.

3.1. Exploitation locative des biens démembrés

Compte tenu de l'objet social poursuivi, l'USUFRUITIER s'est engagé à conférer des baux d'habitation satisfaisant à la législation en matière de « Logements locatifs sociaux » et la réglementation afférente, pendant toute la durée de son USUFRUIT TEMPORAIRE.

L'USUFRUITIER a déclaré, qu'en cas de réalisation du contrat de réservation en date du 4 septembre 2013 :

1/ il affectera les logements désignés sous l'article 3 (et leurs locaux accessoires), après achèvement et pendant toute la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE qui lui aura été consenti, à une exploitation locative conventionnée, dans les conditions de l'article L 351-2 3° du Code de Construction et de l'Habitation

2/ qu'il régularisera pour ce faire une convention avec l'ETAT, établie en application des dispositions des articles L 351-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, pour une durée égale à celle de l'USUFRUIT TEMPORAIRE devant lui être cédé et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement pour les occupants des logements de l'IMMEUBLE défini ci-dessus.

L'USUFRUITIER devra en conséquence veiller:

- à ce que la durée de validité de la convention « APL » n'excède pas la durée du démembrement de propriété auquel les BIENS seront soumis, quelle que puisse être la date de régularisation de ladite convention « APL »,

- et à l'absence de tout renouvellement, serait-ce tacite, de ladite convention au-delà du terme de l'USUFRUIT.

A cet égard, l'USUFRUITIER devra s'obliger aux termes de la réitération de la promesse en date du 4 septembre 2013 régularisée entre le RESERVANT et l'USUFRUITIER :

- à prendre livraison des BIENS RESERVES et maintenir l'affectation sociale conventionnée susvisée des logements désignés (et leurs locaux accessoires) pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, dans les conditions de l'article L 351-2 3° / du Code de Construction et de l'Habitation

- à justifier de la régularisation de la convention susvisée avec l'Etat et à en respecter l'ensemble des obligations, notamment en ce qui concerne le maintien des BIENS à usage de « Logements Locatifs Sociaux » pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**,

- à imposer pareilles obligations à tout sous-acquéreur éventuel de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, et d'une manière générale à tous ses ayants-cause ou ayants-droit,

Le tout, à peine de supporter toutes conséquences, notamment fiscales, pouvant résulter du manquement à ces obligations, et notamment à supporter toutes les conséquences d'une remise en cause de l'application du taux réduit de la TVA à la Vente (en application des dispositions de l'article 284 II du Code Général des Impôts) ou aux ventes de la NUE-PROPRIETE des BIENS devant être consenties par le RESERVANT.

3.1.2. Condition des baux à consentir par l'USUFRUITIER

Les lots objet des présentes sont à usage d'habitation et de locaux accessoires à cet usage.

Compte tenu de la nature du financement de l'opération et de son objet social, l'USUFRUITIER s'engage, en ce qui concerne les lots ci-avant désignés, à ne conférer que des baux d'habitation satisfaisant à la législation en matière de « Logements locatifs sociaux », pendant la durée de son usufruit temporaire, sans que la durée du dernier renouvellement de ces baux puisse se prolonger au-delà de la date d'extinction de l'usufruit temporaire.

Afin de tenir chaque locataire des logements dûment informé, l'USUFRUITIER s'engage à préciser dans tous les baux de location qu'il consentira aux locataires successifs des logements, les spécificités de l'opération et notamment le fait que les baux ne pourront pas se poursuivre, aux conditions en vigueur durant l'usufruit temporaire, au-delà de la date d'extinction de cet usufruit temporaire

Il est ici précisé :

Qu'en application des dispositions de l'article L 253-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'USUFRUITIER sera tenu d'indiquer dans tout bail d'habitation conclu par lui, de manière apparente, le statut juridique du logement, de préciser le terme ultime du contrat et de reproduire les termes des articles L 253-5 à L 253-7 du Code de la construction et de l'habitation

Qu'en vertu des dispositions de l'article L 411-3 du Code de la construction et de l'habitation, les logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitation à loyer modéré ne sont plus soumis aux règles d'attribution ni au droit au maintien dans les lieux après extinction de l'usufruit temporaire,

Qu'en vertu des dispositions de l'article L 253-4 du Code de la construction et de l'habitation, tout bail d'habitation conclu par l'USUFRUITIER prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le logement loué, et que les dispositions des 2ème et 4ème alinéas de l'article 595 du Code Civil ne s'appliquent pas à de tels baux.

3.2. Obligations de l'USUFRUITIER pendant la durée du démembrement de propriété

3.2.1. REPARTITION DES CHARGES ET TRAVAUX PENDANT LA DUREE DE L'USUFRUIT ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE

Jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit temporaire, l'USUFRUITIER assumera la gestion locative des lots et en percevra les loyers à charge pour lui de supporter à ses frais exclusifs et à titre définitif, sans pouvoir en réclamer le remboursement aux NUS-PROPRIETAIRES, que ce soit pendant la durée de l'usufruit ou au terme de l'usufruit :

- tous les impôts et taxes liés à la propriété et/ou à l'occupation desdits biens, notamment la taxe foncière, la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, sauf pour lui à récupérer celles-ci auprès de ses locataires, lorsque cela est possible.
- l'ensemble des réparations locatives et les réparations d'entretien afférentes aux parties privatives des BIENS, ainsi que les charges de copropriété, et par dérogation à l'article 605 du code Civil les grosses réparations notamment visées aux articles 605 et 606 du Code Civil ci-après retranscrits.

Art.605 du Code Civil : *"L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.*

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu".

Art.606 du Code Civil. : *"Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voutes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.*

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien".

- A effectuer ou faire effectuer, avec diligence, l'entretien et les réparations ci-dessus, ainsi que le remplacement de tous les éléments constitutifs des parties privatives des BIENS et de leur aménagement, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

L'USUFRUITIER s'engage en conséquence à maintenir les parties privatives en bon état d'entretien, d'habitabilité et de réparations courantes, à en assurer la maintenance préventive et à en jouir en bon père de famille, y compris tous les aménagements qu'il aura effectués à ses frais et sous sa responsabilité.

Pour ce faire, l'USUFRUITIER devra s'obliger:

- 1) à affecter les sommes nécessaires et à constituer, conformément à la réglementation en vigueur, les provisions requises, pour le paiement de tous les travaux mis à la charge de l'USUFRUITIER, et ce, pendant toute la durée du démembrement de propriété opéré,

A l'issue de la période d'usufruit temporaire, l'USUFRUITIER restituera les parties privatives dans un état de fonctionnement et d'usure normale comme indiqué ci-après, de même que les parties communes dans le cadre des décisions prises en assemblées générales de copropriété

Pour l'application des dispositions des articles 605 et 606 du Code Civil, il est cependant rappelé que l'IMMEUBLE dont dépendent les Biens vendus est soumis au régime de la copropriété et qu'en conséquence :

- les travaux affectant les PARTIES PRIVATIVES peuvent être réalisés et seront réalisés à la seule diligence de l'USUFRUITIER.
- les travaux affectant les PARTIES COMMUNES ne sont en revanche susceptibles d'être réalisés qu'à la diligence du syndic de copropriété et le cas échéant, après décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En conséquence, dans ce dernier cas, l'USUFRUITIER sera tenu de payer la quote-part de charges attachée aux lots et liée à la réalisation des travaux visés aux articles 605 et 606 du code Civil, sous réserve que leur exécution ait été décidée par le syndicat des copropriétaires.

En revanche, l'USUFRUITIER ne pourra être contraint de réaliser des travaux dont le principe et l'exécution relève d'une décision des copropriétaires et qu'en sa seule qualité de copropriétaire, l'USUFRUITIER n'est pas en droit d'exécuter de manière isolée et à sa seule diligence.

L'USUFRUITIER et ses ayants droits dans le bénéfice de l'USUFRUIT, ne saurait toutefois, en cas de position de copropriétaire majoritaire, refuser systématiquement de voter des travaux sur parties communes dont la charge lui incomberait normalement en vertu des dispositions ci-dessus, empêchant ainsi de fait le bon entretien des parties communes de l'immeuble.

La nature et la description des travaux incombant à l'USUFRUITIER sont précisées dans la note ci- annexée intitulée « NOTE RELATIVE A L'ENTRETIEN DES BIENS OBJET DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE » (ANNEXE ++++).

L'USUFRUITIER supportera l'ensemble des travaux de mise aux normes et de mise en conformité dont la réalisation serait rendue obligatoire par des dispositions légales ou réglementaires dont l'entrée en vigueur serait postérieure à la date de livraison des Biens et antérieure à la date d'extinction de l'usufruit,

A compter de la date d'expiration de l'usufruit, le NU-PROPRIETAIRE supportera la totalité des impôts et taxes afférents aux lots dont il deviendra alors pleinement propriétaire. Il supportera également à compter de cette date l'ensemble des charges relatives à l'immeuble dans les conditions définies au règlement de copropriété.

3.2.2. Contribution aux charges afférentes aux BIENS

L'USUFRUIT des biens et droits immobiliers, objet du contrat de réservation en date du 4 septembre 2013 intervenu entre le RESERVANT et l'USUFRUITIER, appartiendra à l'USUFRUITIER ainsi qu'il est dit ci-dessus, pour une durée de DIX SEPT années à compter de la livraison à l'USUFRUITIER.

Par suite, le NU-PROPRIETAIRE n'aura la jouissance desdits biens et droits immobiliers que lors de l'extinction de cet USUFRUIT TEMPORAIRE.

Jusqu'à la date d'extinction de cet USUFRUIT TEMPORAIRE, les relations du NU-PROPRIETAIRE et de l'USUFRUITIER seront réglées conformément aux principes détaillés ci-après.

Les décisions relatives à l'administration courante, la désignation, la révocation, le renouvellement du Syndic, les procédures de recouvrement des charges ainsi que la réalisation des travaux dont la charge incombe à l'USUFRUITIER en vertu des dispositions du paragraphe 3.2.1 du II "REPARTITION DES CHARGES ET TRAVAUX PENDANT LA DUREE DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE ENTRE USUFRUITIER ET NU PROPRIETAIRE" ci-dessus seront, jusqu'à l'extinction de l'usufruit, prises par l'USUFRUITIER, auquel le NU PROPRIETAIRE donne mandat à cet effet.

S'agissant des décisions relatives à l'aliénation ou l'acquisition des parties communes et à la reconstruction de l'IMMEUBLE, elles seront, jusqu'à l'extinction de l'usufruit, prises par l'USUFRUITIER, auquel le NU PROPRIETAIRE donnera mandat spécial préalablement à la tenue de l'assemblée générale, ce qu'il accepte.

Lorsque l'ordre du jour d'une assemblée générale prévoira un vote relatif aux dispositions ci-dessus, l'USUFRUITIER s'engage à communiquer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au NU PROPRIETAIRE au moins huit (8) jours avant la tenue de ladite assemblée l'ordre du jour et un pouvoir à l'effet de représenter le NU PROPRIETAIRE au vote. L'USUFRUITIER devra respecter le pouvoir spécial donné par le NU PROPRIETAIRE lors du vote en assemblée générale.

Si le NU PROPRIETAIRE ne transmet pas de pouvoir signé à l'USUFRUITIER préalablement à la tenue de l'assemblée générale, l'USUFRUITIER devra s'abstenir de voter à ladite assemblée.

Si l'USUFRUITIER ne respecte pas le pouvoir donné par le NU PROPRIETAIRE lors du vote de l'assemblée générale, les travaux éventuellement votés demeureront à sa charge.

À compter de la date d'expiration de l'USUFRUIT, les NUS-PROPRIETAIRES supporteront :

① l'ensemble des charges relatives aux BIENS dans les conditions qui seront définies au règlement de copropriété, tel qu'il existera alors ; étant à ce titre notamment tenus de rembourser à l'USUFRUITIER, s'il en existe, tous fonds de roulement et autres avances de trésorerie que celui-ci aurait versés (sauf si ces sommes doivent lui être remboursées directement par le syndic), ainsi que toute quote-part, déterminée prorata temporis, des provisions sur charges du budget prévisionnel que l'USUFRUITIER aurait été amenées à acquitter préalablement à l'extinction de l'USUFRUIT au titre de la période alors en cours à la date de cette extinction ;

② la totalité des impôts, taxes et frais d'assurance afférents aux locaux dont ils deviendront alors pleinement propriétaires.

3.2.3. Assurance

L'USUFRUITIER sera tenu d'assurer, pour son compte et celui du ou des Nus-propriétaires, dès la livraison et de maintenir assurée la totalité des biens pour la pleine propriété des parties privatives, contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, catastrophes naturelles et autres risques. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils, notamment celui de la perte d'exploitation, et pour sa responsabilité civile pouvant résulter des locations. Il devra maintenir ces assurances jusqu'à l'expiration de la durée de l'usufruit temporaire.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies notoirement solvables dans des conditions d'indemnisation de nature à permettre la reconstruction de l'immeuble à l'identique ou la remise en état des parties détruites.

L'USUFRUITIER justifiera de ces assurances au moment de la livraison des biens, puis une fois par an, à toute demande du Nu-propiétaire et, en cas de pluralité de nus-propiétaires, auprès du syndic de copropriété. En cas de manquement de L'USUFRUITIER à son obligation d'assurance, le Nu-propiétaire, et le cas échéant le syndic de copropriété, pourront souscrire ces assurances aux frais de l'USUFRUITIER.

En outre, il est ici rappelé que l'immeuble étant soumis au régime de la copropriété, la ou les assurances souscrites par l'USUFRUITIER ne porteront que sur les parties privatives.

En cas de sinistre, même par cas fortuit ou de cas de force majeure, l'indemnité versée sera impérativement employée à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites.

Toutefois, en cas d'impossibilité de reconstruire et de remettre en état les parties détruites, notamment pour le cas où il s'avérerait impossible d'obtenir les autorisations administratives requises pour ce faire, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront réparties entre l'USUFRUITIER et le Nu-propiétaire selon des modalités qui, à défaut d'être amiablement convenues, seront déterminées par expertise judiciaire. Dans cette hypothèse, les indemnités seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Les dispositions ci-dessus seront également applicables dans le cas exceptionnel où les constructions périssent par cas fortuit ou de force majeure.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle au droit que le prêteur de l'Usufruitier pourra se réserver, pendant la durée du prêt éventuel, de toucher directement la quote-part de l'indemnité d'assurance à concurrence de la dette restant due au jour de la survenance du cas fortuit ou de force majeure, et de la conserver à titre de garantie.

S'agissant des assurances Dommage-Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur souscrites par le RESERVANT, il est convenu que l'USUFRUITIER sera le mandataire commun de l'USUFRUITIER et du Nu-propiétaire pour effectuer notamment toutes déclarations aux compagnies d'assurance et gérer le traitement des sinistres, l'USUFRUITIER devant tenir informé le Nu-propiétaire et lui rendre compte.

3.2.4. Visite des BIENS

Les NUS-PROPRIETAIRES pourront visiter les BIENS (parties privatives et parties communes), accompagnés de toute personne de leur choix, une fois par an, les trois dernières années précédant la fin de l'USUFRUIT, à charge pour ceux-ci de se rapprocher de l'USUFRUITIER afin de définir les modalités pratiques d'accès aux BIENS.

Par ailleurs, tous prestataires spécialisés mandatés par le/les NU(S) PROPRIETAIRE(S) devront pouvoir accéder, dans des conditions normales et dans un délai raisonnable, aux parties privatives des BIENS à l'effet de pouvoir réaliser tous diagnostics obligatoires prescrits par la réglementation, notamment à l'occasion de toute mutation de leur NUE-PROPRIETE. En cas de projet avéré de cession de la NUE-PROPRIETE, le NU PROPRIETAIRE et/ou son mandataire devront pouvoir accéder, dans des conditions normales, dans des délais raisonnables et autant de fois que nécessaire, tant aux parties communes de l'Ensemble Immobilier qu'aux parties privatives des BIENS, avec faculté pour ceux-ci de se faire accompagner de toute personne de leur choix.

Pour permettre la mise en œuvre de ce droit de visite, l'USUFRUITIER devra s'engager à rappeler dans les baux d'habitation ou engagements de location qu'il aura consentira, les clauses ci-dessus et à imposer à ses locataires leur respect

En cas de refus des locataires de donner accès à leur logement, la responsabilité de l'USUFRUITIER ne pourra en aucun cas être recherchée.

3.3. Terme de l'USUFRUIT

3.3.1. Extinction de l'usufruit

L'USUFRUITIER s'engage à ce que le Nu-propiétaire puisse disposer, à l'extinction de l'usufruit temporaire des lots objets des présentes libres de toute location ou occupation quelconque, sans préjudice toutefois de l'application de la réglementation alors applicable et sans préjudice non plus de son éventuel souhait de maintenir à usage locatif ledit logement, après extinction de cet usufruit.

Conformément aux dispositions de l'article L 253-6 I du Code de la construction et de l'habitation, un an avant l'extinction de l'usufruit, l'USUFRUITIER sera tenu de rappeler au Nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l'article L 253-5 précitées.

Conformément aux dispositions de l'article L 253-5 du Code de la construction et de l'habitation, il est rappelé que six (6) mois avant l'extinction de l'usufruit, le Nu-propiétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pourra :

- . Soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

- . Soit donner congé pour vendre ou pour occuper les biens selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet précitée, avec effet au terme de l'usufruit; le congé étant dans ce cas valablement donné par le seul Nu-propiétaire au locataire, la notification devant reproduire les termes du II de l'article L 253-6 et de l'article L 253-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Enfin, trois (3) mois avant l'extinction de l'usufruit, l'USUFRUITIER sera tenu de proposer au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le Nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Etant précisé :

Que le non respect par l'USUFRUITIER de cette obligation est inopposable au Nu-propriétaire,

Que le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le Nu-propriétaire, ni accepté l'offre de relogement faite par l'USUFRUITIER, est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit-temporaire.

Pour les besoins de l'établissement de l'état des lieux de sortie et de la remise en état des lieux l'USUFRUITIER dressera en présence du NU PROPRIETAIRE un état des lieux de sortie formalisant l'expiration de l'usufruit.

L'USUFRUITIER s'oblige expressément, à intégrer dans les contrats de vente visant la nue-propriété, les mêmes conditions relatives au démembrement de propriété que celles stipulées aux présentes

3.3.2. Modalités et conditions de restitution des BIENS aux termes de l'usufruit

L'USUFRUITIER sera tenu de remettre en bon état d'entretien et d'habitabilité, pour l'expiration de l'usufruit, les BIENS ; l'ensemble des travaux ci-dessus mis à sa charge sous l'article 3.2.1 ci-dessus étant réalisés et achevés.

Etant expressément convenu:

- que l'USUFRUITIER sera tenu de restituer, à ses frais exclusifs, au terme de l'USUFRUIT les BIENS dans leur configuration primitive et avec des caractéristiques techniques conformes à celles stipulées à la Vente en Etat Futur d'Achèvement et à ses annexes, sauf l'effet des éventuels travaux d'aménagement réalisés après l'achèvement des BIENS et pour lesquels l'USUFRUITIER aurait recueilli l'accord exprès du ou des NUS-PROPRIETAIRES concernés avec dispense de remise en état au terme de l'USUFRUIT,

L'USUFRUITIER invitera les NUS-PROPRIETAIRES, avec un préavis de QUINZE (15) Jours Calendaires, à venir constater, pour le terme de l'USUFRUIT, l'état des BIENS et à régulariser tout constat d'état des lieux en conformité avec la NOTE RELATIVE A L'ENTRETIEN DES BIENS OBJET DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE sus visée.

Cet état des lieux devra être établi au plus tard dans les HUIT (8) jours calendaires suivant le terme de l'USUFRUIT.

A l'occasion de la régularisation de cet état des lieux, l'USUFRUITIER s'oblige à remettre aux NUS-PROPRIETAIRES de chaque lot démembré:

- les clefs et autres moyens d'accès aux locaux (en autant de jeux qu'il lui en aura été remis à l'occasion de la livraison des BIENS), avec les codes d'accès aux locaux,
- les relevés contradictoires des différents compteurs desservant les locaux considérés, sauf en cas de maintien en place du locataire,
- les notices des équipements techniques compris dans les BIENS, avec l'indication de ses éventuels prestataires en charge de leur entretien.

En cas de poursuite de l'exploitation locative des locaux par un ou des NUS PROPRIETAIRES, ceux-ci et l'USUFRUITIER procèderont entre eux à l'arrêté des comptes de loyers et charges, l'USUFRUITIER étant tenu de leur verser le montant de tout dépôt de garantie qu'il aurait le cas échéant perçu du ou des locataires des locaux considérés ; du fait de ce remboursement, le ou les NUS-PROPRIETAIRES concernés deviendront alors comptables desdits dépôts de garantie à l'égard des locataires considérés et l'USUFRUITIER sera corrélativement déchargé de toute obligation à l'égard desdits locataires au titre du remboursement de leur dépôt de garantie.

3.4. Cession et hypothèque de l'USUFRUIT ou de la NUE-PROPRIETE

1°) L'USUFRUITIER pourra céder librement ou grever de toute sûreté l'USUFRUIT acquis, à charge d'en informer les nus-proprétaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, le Nu-proprétaire devra être appelé à intervenir à l'acte ou aux actes de cession par lettre recommandée à cette fin par le titulaire cédant au moins quinze (15) jours à l'avance, sans que ledit Nu-proprétaire puisse toutefois s'opposer à ladite cession (aucune intervention du Nu-proprétaire n'étant toutefois requise au cas de constitution par l'USUFRUITIER de sûretés réelles grevant l'usufruit).

En tout état de cause, la cession de la convention d'usufruit ne pourra intervenir que dans le respect des conditions suivantes :

- le cédant s'engage à transférer au cessionnaire l'ensemble des conventions passées en vue de la réalisation de l'objet de la présente convention.

Le cessionnaire s'oblige :

- à maintenir l'affectation sociale conventionnée susvisée des logements désignés sous l'article 3 (et leurs locaux accessoires) qui précède, pendant toute la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, dans les conditions de l'article L 351-2 3° / du Code de Construction et de l'Habitation

- à justifier au NU-PROPRIETAIRE de la régularisation de la convention susvisée avec l'Etat et à en respecter l'ensemble des obligations, notamment en ce qui concerne le maintien de l'affectation de l'IMMEUBLE à usage de « Logements Locatifs Sociaux » pendant toute la durée de l'USUFRUIT TEMPORAIRE,

- à imposer pareilles obligations à tout sous-acquéreur éventuel de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, et d'une manière générale à tous ses ayants-cause ou ayants-droit,

Le tout, à peine de supporter la remise en cause de l'application du taux réduit de la TVA en vertu de l'Article 278 sexies alinéa 10 du Code Général des Impôts.

De convention expresse, en cas de cession de cet usufruit temporaire, ce dernier durera jusqu'à l'expiration du délai de DIX SEPT ANNEES entières et consécutives calculé à compter de la livraison des biens et droits objets des présentes, quel que puisse être le sort du titulaire initial de l'usufruit, quand bien même celui-ci viendrait à être dissout avant l'expiration dudit délai.

Les cessionnaires ou les sociétés bénéficiaires de l'apport devront s'engager envers le NU-PROPRIÉTAIRE à l'exécution de toutes les conditions des présentes, de telle manière que le NU-PROPRIÉTAIRE conserve tous ses droits vis-à-vis de chaque cessionnaire ou bénéficiaire, avec solidarité et sans discussion entre eux.

Le NU-PROPRIÉTAIRE pourra être appelé à intervenir à l'acte ou aux actes de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra lui être adressée à cette fin par le titulaire cédant au moins quinze (15) jours à l'avance.

L'agrément préalable du Nu-propriétaire permettra si bon semble à ce dernier, de dégager l'USUFRUITIER cédant ou apporteur de la solidarité sans discussion à laquelle il est normalement tenu à l'égard des titulaires successifs de l'usufruit. A défaut d'une telle décharge expresse de solidarité, l'USUFRUITIER cédant ou apporteur restera tenu solidairement et sans discussion avec chaque titulaire successif de l'usufruit.

La solidarité n'existera pas pour les actes de cession au profit de toute société HLM détenues majoritairement par le groupe AMALLIA , association déclarée à la préfecture le 8 février 1954, agréée sous le numéro 7 de la D.D.E du RHONE , identifiée au SIREN sous le n° 779860840 dont le siège à Lyon 3^{ème} 3 avenue Georges Pompidou.

En tout état de cause, la cession de l'usufruit ne pourra intervenir pendant la construction, ni dans l'année qui suivra l'achèvement

2°) Droit de préférence :

En cas de cession à titre onéreux des droits qu'il détient, le nu-propriétaire s'engage pendant toute la durée de l'usufruit à donner préférence à L'USUFRUITIER sur tout autre amateur ou acquéreur qui se présenterait à lui.

Il s'oblige en conséquence à lui faire connaître le prix demandé ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter, l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par lui, ses modalités de paiement et toutes autres conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressée à **son siège social**.

La date de l'accusé de réception de cette lettre par L'USUFRUITIER fixera le point de départ d'un délai de deux mois avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception faire connaître au nu-propriétaire son intention d'user du droit de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, L'USUFRUITIER sera définitivement déchu de ce droit.

A défaut de notification signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, il est précisé

- d'une part qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à L'USUFRUITIER c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de trois mois,
- et d'autre part que pour la notification de la réponse au Nu-propriétaire, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Etant ici précisé que si l'USUFRUITIER manifeste son intérêt, les parties disposeront d'un délai de deux (2) mois pour parvenir à la conclusion d'une promesse de vente sur lesdits Biens Immobiliers, la vente devant intervenir au plus tard dans les trois(3) mois qui suivront la signature de la promesse de vente.

3.5. Pouvoirs à consentir à l'USUFRUITIER

3.5.1. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET LIVRAISON DES BIENS

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

Le RESERVANT notifiera à l'USUFRUITIER et au NU PROPRIETAIRE, 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 et par la même lettre, le RESERVANT invitera l'USUFRUITIER, dûment mandaté par le NU PROPRIETAIRE ainsi qu'il est prévu ci-après, 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'USUFRUITIER aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira 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'USUFRUITIER seront acceptées ou contredites par le réservant.

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'USUFRUITIER pour valoir livraison et prise de possession.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée par la faute de l'USUFRUITIER, le RESERVANT pourra sommer l'USUFRUITIER par une seconde lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre les clés et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par l'USUFRUITIER de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'Huissier lui sera adressée par le RESERVANT avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins 15 jours à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, l'USUFRUITIER ne pourra plus élever de contestation tant en ce qui concerne la conformité qu'en ce qui concerne les vices de construction apparents. Une copie de cette sommation devra être adressée aux NUS-PROPRIETAIRES

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de constatation d'état des lieux sera établi par le RESERVANT seul, les charges de copropriété afférentes aux biens seront alors dues par l'USUFRUITIER défaillant à compter de la première convocation et les biens seront assurés aux risques du défaillant, 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, conformément à leur destination, le RESERVATAIRE 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.

En conséquence, le NU-PROPRIETAIRE donne mandat à l'USUFRUITIER à l'effet de constater l'achèvement de l'immeuble et de prendre livraison des biens immobiliers en ses lieu et place, dans le sens ci-avant.

Au titre de ce mandat d'intérêt commun, la mission de l'USUFRUITIER, concerne la constatation de l'achèvement valant livraison et du respect des éléments du dossier contractuel de vente. Elle ne se substitue pas à la réception des travaux que doit effectuer, au préalable, le Maître d'Ouvrage de l'Opération.

La mission de l'USUFRUITIER agissant en qualité de mandataire comprend :

- la visite de livraison des biens objets des présentes, le contrôle de tous les équipements avec établissement et signature d'un procès-verbal de constat d'achèvement de l'immeuble comportant les éventuelles réserves et valant livraison et prise de possession de l'immeuble
- la vérification que les biens soient conformes à leur destination conformément aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation
- la visite de levée des réserves
- la signature du procès-verbal de levée des réserves, lequel vaudra « inventaire » entre nu propriétaire et usufruitier, au sens de l'article 600 du code civil.

Plus spécifiquement, l'USUFRUITIER devra s'assurer particulièrement de la conformité du bien immobilier objet des présentes en ce qui concerne sa configuration (nombre de pièces) et sa surface, par rapport aux plans et à la notice descriptive annexés aux présentes, et à la désignation du bien telle qu'elle résulte de l'acte authentique de vente.

Si l'USUFRUITIER juge que le bien immobilier n'est pas conforme en ce qui concerne sa configuration ou sa surface, il **devra faire application de la tolérance de 5% par logement et de 5% pour la surface des annexes**, selon les termes et conditions visées au paragraphe 8 du I « PLAN DES BIENS » ci-avant, et en avertir, par lettre recommandée avec accusé de réception, le RESERVANT, pour le logement qui le concerne.

Ce mandat prendra fin avec la livraison des biens objets des présentes ; toutefois dans l'hypothèse où des réserves subsisteraient, le mandat prendra fin avec la levée définitive de celles-ci.

3.5.2. GARANTIES

Le Nu-Propriétaire donne mandat à l'USUFRUITIER à effet de mettre éventuellement en œuvre la garantie d'achèvement extrinsèque consentie par le Réservant.

De même le Nu-Propriétaire donne mandat à l'USUFRUITIER à l'effet de mettre en œuvre, après achèvement des travaux, la garantie des vices, de parfait achèvement, de bon fonctionnement et d'isolation phonique dont est redevable le Réservant en sa qualité de constructeur.

Après livraison et prise de possession de l'IMMEUBLE, l'USUFRUITIER sera le mandataire commun des différents NUS-PROPRIETAIRES en ce qui concerne la mise en œuvre à l'égard des constructeurs ou personnes réputées constructeurs, des garanties suivantes :

- . Garanties des défauts de conformité,

- . Garantie des vices apparents,
- . Garantie de parfait achèvement,
- . Garantie biennale et décennale,
- . Garantie en matière d'isolation phonique.

Ces mandats constituent des mandats d'intérêt commun ; ils sont par suite stipulés irrévocables. Etant entendu que les conséquences d'un défaut de mise en œuvre de ces garanties ne pourra dégager l'USUFRUITIER des obligations pesant sur lui en cette qualité quant aux réparations des biens objet de son USUFRUIT.

Au surplus, il sera défini au règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier les modalités de représentation de l'USUFRUITIER et du ou des NUS-PROPRIETAIRES des BIENS aux assemblées générales ; lesquelles s'imposeront au RESERVATAIRE.

4 - PRIX :

La vente sera offerte au RESERVATAIRE moyennant le prix ferme et définitif stipulé en fin des présentes, dès maintenant fixé par le RESERVANT, T.V.A comprise au taux réduit actuellement en vigueur de ____%. (ATTENTION - TAUX A DEFINIR EN FONCTION DE LA DATE ATTENDUE POUR L'OBTENTION DE L'AGREMENT)

Le RESERVANT déclare en effet que la vente susceptible de résulter du présent contrat de réservation, si elle se réalise, sera soumise au taux réduit de la TVA conformément aux dispositions de l'article 278 sexies I - 10° du Code Général des Impôts.

« (...) 10. Les cessions de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et a conclu avec l'Etat une convention en application des 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ; (...) »

En cas de variation du taux réduit de la T.V.A., postérieurement à la signature des présentes et/ou postérieurement à la signature de la vente, le prix sera majoré ou minoré en fonction de cette variation à la charge ou en faveur du RESERVATAIRE.

Si la vente se réalise, elle sera conclue au prix ci-après indiqué et les fractions du prix de vente stipulées payables à terme au fur et à mesure de l'avancement des travaux ne seront pas révisables.

Le prix sera payable en fonction de l'échéancier* ci-dessous :

- 20% du prix de vente à la signature de l'acte authentique de vente si DROC déposée
- 15% du prix de vente au stade des fondations achevées
- 20% du prix de vente à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée
- 10% du prix de vente à l'achèvement de la toiture terrasse : plancher haut du dernier niveau
- 5% du prix de vente à la mise hors d'eau
- 10% du prix de vente à la mise hors d'air
- 15% du prix de vente à l'achèvement des cloisons
- 5% du prix de vente à la livraison des Biens

* Les versements ci-dessus prévus n'excèdent pas les pourcentages prévus à l'Article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est entendu que le montant du dépôt de garantie ci-après, s'imputera sur le premier versement réalisé.

Le jour de la signature de l'acte notarié, le paiement des appels de fonds correspondant au stade des travaux exécutés est immédiatement exigible.

Les versements des fractions de prix effectués par le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR devront intervenir au plus tard dans les **TRENTE JOURS CALENDAIRES** qui suivront la réception de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception du stade d'avancement des travaux., établi par le maître d'œuvre , accompagnée de la facture correspondante

Chacune des parties pourra se prévaloir des dispositions des articles 1289 et suivants du Code Civil relatifs à la compensation, à l'égard des sommes dont elle sera redevable à l'égard de l'autre partie.

Pénalités de retard

Toutes sommes formant partie du PRIX de vente qui ne seraient pas payées par le RESERVATAIRE dans le délai sus indiqué donneront lieu, après réception d'une lettre de mise en demeure préalable avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai de 15 jours, au versement d'une pénalité calculée au taux de **UN POUR CENT (1 %)** par mois de retard et proportionnellement au nombre de jour de retard. Le versement de cette pénalité ne saurait valoir de la part du RESERVANT accord de délai de règlement.

Dispositions diverses

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de tout ou partie du prix des BIENS aux échéances convenues, la vente serait résolue de plein droit si bon semble au RESERVANT un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux délivré au domicile ci-après élu par le RESERVATAIRE et indiquant l'intention du RESERVANT de se prévaloir de la présente clause, conformément aux dispositions de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de résolution de la vente, faute de paiement de son prix ou en cas de mise en vente forcée engagée par le RESERVANT pour recouvrer tout ou partie du prix, celui-ci aura droit en sus des pénalités de retard ci-dessus fixées à une indemnité fixée à **DIX POUR CENT (10%)** du prix de vente, dès que le RESERVANT aura dû faire délivrer assignation, sans préjudice du droit réservé à celui-ci de poursuivre la réparation de son entier préjudice et par suite de réclamer tous autres dommages et intérêts.

5 - ACCEPTATION PAR LE RESERVATAIRE :

Le RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée, de se porter acquéreur le moment venu, par préférence à tout autre, de la NUE-PROPRIETE des biens immobiliers ci-après sommairement et prévisionnellement définis, au prix ci-après fixé.

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des Articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après à l'article 7.3.

6 - PRETS - CONDITION SUSPENSIVE :

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement.

Le RESERVATAIRE déclarera dans les Conditions Particulières, les conditions du ou des prêt(s) qu'il entend obtenir en vue de son acquisition.

S'il n'a pas l'intention d'emprunter, il apposera la mention manuscrite de renonciation à l'obtention d'un prêt et par suite, ne pourra bénéficier de la présente condition suspensive.

Le RESERVATAIRE déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ce ou ces prêt(s) et qu'il se propose de le ou les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement.

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer ses demandes de prêts dans un délai de **1 MOIS** à compter de la date de réception du présent contrat, et à en justifier au RESERVANT dans le même délai.

Ce prêt, (ou ces prêts, s'il y en a plusieurs), sera réputé « obtenu » dès la réception par le RESERVATAIRE d'une ou plusieurs offres de prêts de l'établissement prêteur de son choix ou de tout établissement qui serait susceptible d'accorder un crédit répondant aux caractéristiques stipulées dans les Conditions Particulières, ce qui devra intervenir au plus tard dans le délai de **2 MOIS** à compter de la date de réception du présent contrat.

La justification de l'obtention ou de la non-obtention du ou des prêt(s) devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trois jours, suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'obtention du ou des prêt(s), la présente condition suspensive sera considérée comme non réalisée et le présent contrat de réservation caduc.

Le RESERVATAIRE pourra recouvrer son dépôt de garantie contre justification du dépôt de la ou des demande(s) de prêts et du refus de la ou des banque(s) de lui accorder ce ou ces même(s) prêt(s).

Enfin, le RESERVATAIRE donne tous pouvoirs au RESERVANT afin, éventuellement, de permettre à ce dernier d'interroger directement, tant les prêteurs que les Compagnies d'assurances au sujet de ces prêts.

7 - MODALITES ET MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREFERENCE DU RESERVATAIRE

7.1. Délai dans lequel l'offre de vente devra être effectuée :

En raison des conditions préalables à la réalisation de la vente, le RESERVANT déclare qu'il formulera son offre, au plus tard le : _____

7.2. Offre de vente et communication à faire au Réservataire :

Lorsque le RESERVANT sera en mesure de réaliser la vente, il en informera le RESERVATAIRE ou fera notifier par son notaire au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant les informations et documents suivants :

- ♦ le projet d'acte de vente,
- ♦ la confirmation du prix ci-dessous prévu,
- ♦ le projet ou la copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété,
- ♦ l'indication des numéros affectés par l'état descriptif de division aux fractions d'immeubles objet des présentes,
- ♦ une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
 - ♦ *le plan du local ou des locaux à usage d'habitation compris dans les fractions dont la NUE-PROPRIETE est réservée en vertu des présentes, avec indication des surfaces des pièces et dégagements,*
 - ♦ *la notice descriptive conforme à l'Arrêté du 10 mai 1968 définissant les équipements propres à ce local et, le cas échéant, des équipements extérieurs communs,*
 - ♦ *plan masse*

7.3. Invitation à réaliser l'achat :

Par la même lettre, le RESERVANT invitera le RESERVATAIRE à acquérir, s'il lui plaît, la NUE-PROPRIETE des BIENS désignés ci-après. Le RESERVATAIRE disposera, à compter de la réception de cet envoi, d'un délai d'un mois pour examiner le projet d'acte de vente et en vérifier la conformité avec les termes du présent contrat préliminaire.

L'acte de vente sera reçu par MAITRE FAURE, Notaire à LYON (69006), 91 cours Lafayette. Cet acte de vente sera régularisé dans un délai maximum de 1 an à compter de la signature du présent contrat de réservation.

A défaut par le RESERVATAIRE de signer l'acte authentique de vente dans le délai de **45 JOURS** après la notification du projet d'acte de vente, le RESERVANT pourra, si bon lui semble, considérer le RESERVATAIRE comme déchu de tout droit de préférence.

8 - DEPOT DE GARANTIE :

8.1. Constitution du dépôt de garantie :

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité de la NUE-PROPRIETE des fractions réservées au profit du RESERVATAIRE, celui-ci constitue un dépôt de la somme indiquée en fin des présentes, qui représente CINQ POUR CENT (5 %) du prix T.T.C.

Si le RESERVATAIRE use de son droit de rétractation dans le délai de 7 jours prévu à l'article 8 du présent contrat, le dépôt de garantie lui sera immédiatement restitué.

Cette somme a été versée à l'instant même au moyen d'un virement bancaire à L'ÉTUDE DE MAITRE FAURE. Cette somme sera portée à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE à L'ÉTUDE DE MAITRE FAURE.

Cette somme sera incessible, indisponible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente.

8.2. Sort du dépôt de garantie :

8.2.1 En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant du dépôt de garantie sera viré par le dépositaire directement au compte du RESERVANT pour servir au paiement du prix, sur ordre du Notaire désigné chargé de recevoir l'acte de vente.

8.2.2 Au cas où le RESERVANT n'offrirait pas la vente dans le délai ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE, sur la demande de celui-ci.

8.2.3 Il en sera de même si le RESERVANT ayant fait connaître au RESERVATAIRE, avant l'expiration du délai ci-dessus, qu'il renonce à poursuivre l'opération.

8.2.4 Au cas où, la vente serait offerte, et où le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir pour l'une des raisons énoncées aux B, D et E de l'Article R 261-31, ci-après, reproduit du décret n° 78-622 du 31 Mai 1978, ouvrant droit au remboursement du dépôt de garantie, le RESERVATAIRE devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa demande motivée de remboursement au RESERVANT et au dépositaire, au plus tard, dans le délai de quinze jours après l'expiration du délai d'un mois à compter de l'offre de vente.

Le RESERVANT devra, dans le délai de quinze jours après l'émission de la demande de remboursement, faire connaître au RESERVATAIRE et au dépositaire, s'il accepte ou non cette demande s'il reconnaît ou conteste le droit du RESERVATAIRE au remboursement.

Si le RESERVANT reconnaît le droit du RESERVATAIRE, ou à défaut de contestation, le dépositaire devra rembourser au RESERVATAIRE le dépôt de garantie, au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la demande du RESERVATAIRE.

En cas de contestation du RESERVANT, l'indisponibilité ne cessera qu'après une décision de justice.

8.2.5 Dans le cas où le ou les prêt(s) visé(s) à l'article 4.1 des Conditions Particulières ne serai(en)t pas obtenu(s) dans le délai visé à l'article 5 ci-dessus, le montant du dépôt de garantie sera intégralement et immédiatement restitué par le dépositaire au RESERVATAIRE.

8.2.6 Au cas où la vente aurait été offerte, le RESERVATAIRE renoncerait à acquérir, le montant du dépôt de garantie sera versé par le dépositaire au RESERVANT sur justification par celui-ci de l'envoi de la lettre d'offre et si, dans le délai de QUARANTE-CINQ (45) jours calendaires à compter de l'envoi de cette offre, le dépositaire n'a pas reçu la demande de remboursement du RESERVATAIRE faite conformément aux prévisions du paragraphe ci-dessus.

8.3. Reproductions légales :

Conformément aux énonciations de l'Article R 261-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont ici reproduites les dispositions des Articles R 261-28 à R 261-31 du même Code.

ARTICLE R 261-28 :

"Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans."

ARTICLE R 261-29 :

"Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire ".

ARTICLE R 261-30 :

"Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la signature de cet acte".

ARTICLE R 261-31 :

"Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue, ni pénalité, au réservataire :

A) si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du RESERVANT dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

B) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé, le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

C) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions du contrat ;

D) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

E) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.

Dans les cas prévus au présent article, le RESERVATAIRE notifie sa demande de remboursement au RESERVANT et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande”.

9 - FACULTE DE RETRACTATION :

Conformément à l'Article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel le RESERVATAIRE a la faculté de se rétracter.

Un exemplaire du présent contrat avec ses annexes sera adressé au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le délai de rétractation de sept jours court à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre au RESERVATAIRE. Celui-ci pouvant exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

10 - LITIGES :

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble seront seuls compétents.

11 - REPRODUCTION DE L'ARTICLE 27 DE LA LOI 78-17 DU 06/01/1978 RELATIVE A L'INFORMATIQUE, AUX FICHIERS ET AUX LIBERTES

« Article 27 - Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :

- ☞ du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,
- ☞ des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,
- ☞ des personnes physiques ou morales destinataires des informations,
- ☞ de l'existence d'un droit d'accès et de rectification. »

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précisée.

Elles serviront à préparer l'acte notarié et sont obligatoires.

Elles seront intégrées dans un fichier commercial propre aux sociétés du groupe de la SOCIETE GENERALE.

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

III - CONDITIONS PARTICULIERES

ACQUEREUR Nom : _____

Prénom : _____

Date et lieu de Naissance (N° de Département) : _____

Nationalité : _____

Adresse : _____

☎ Domicile : _____

① Portable : _____

Adresse @ : _____

Profession : _____

Nom de l'entreprise : _____

Date d'entrée : _____

CO-ACQUEREUR Nom : _____

Nom de jeune fille : _____

Prénom : _____

Date et lieu de Naissance (N° de département) : _____

Nationalité : _____

Adresse : _____

☎ Domicile : _____

① Portable : _____

Adresse @ : _____

Profession : _____

Nom de l'entreprise : _____

Date d'entrée : _____

SITUATION FAMILIALE

☐ Marié(e) Date et lieu de mariage : _____ Régime adopté : _____

Contrat de mariage : ☐ Oui ☐ Non Date du contrat : _____ Notaire : _____

☐ Divorcé(e) Séparé de Corps et de biens ☐ Jugement du Tribunal de _____ le _____

☐ Veuf(ve) De : Nom, prénom _____ Date et lieu du décès _____

☐ Concubin(e) ☐ Célibataire ☐ Pacsé Date d'enregistrement du PACS _____

Nombre d'enfants à charge : _____ / Année(s) de naissance _____

Le conjoint achète-t-il ? ☐ Oui ☐ Non

La signature des actes se fera : ☐ sur place ☐ Par procuration

Présence du Notaire client pour la signature des actes : ☐ Non ☐ Oui _____

2 - DESIGNATION DES LOCAUX OBJET DE LA RESERVATION :

APPARTEMENT		
N°	:	_____
ÉTAGE	:	_____
SURFACE	:	_____
STATIONNEMENT		
EMPLACEMENTS N°	:	_____

3 - PRIX DE LA VENTE :

Se décomposant comme suit :

A°) Prix (en chiffres) du bien TTC€ _____

B°) Prix (en chiffres) du (des) emplacement(s) de Stationnement(s)

TTC€ _____

—

POUR UN MONTANT TOTAL DE (EN CHIFFRES) TTC€ _____ :
(TVA en vigueur à ce jour soit _____%)*

POUR UN MONTANT TOTAL DE (EN LETTRES) TTC€ _____
(TVA en vigueur à ce jour soit _____%)*

*** SANS PREJUDICE D UNE MODIFICATION ULTERIEURE DU TAUX REDUIT DE LA TVA**

4 - PRETS :

Plan de financement

Total ressources annuelles : ----- € ----- €

Dont détail (annuel)	EMPRUNTEUR	CO-EMPRUNTEUR
Salaire net annuel		
BIC, BNC, BA		
Revenus fonciers bruts		
Autre		
Total		

Financement prévisionnel : Crédit ☐ Comptant ☐

Coût de l'opération :

Prêts à solliciter : Organisme prêteur : _____

Nature (1)	Montant	Durée	Type (2)	Taux	Remboursement mensuel
TOTAL					

(1) Préciser : bancaire, 0%, 1%, PAS, PEL, Fonctionnaire, PLS...

(2) Fixe, révisable, capé, infine...

MENTION MANUSCRITE A ECRIRE PAR LE RESERVATAIRE
FINANCEMENT AVEC PRET **POUR PARTIE** DU PRIX

(Mention à écrire par chaque RESERVATAIRE: Je soussigné
reconnais avoir été informé que si,
contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recours à un autre prêt que celui ci-dessus
déclaré, je ne pourrai pas me prévaloir des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation).

Signature :

Signature :

Conformément à la loi informatique et liberté du 06/01/78, l'Acquéreur bénéficie d'un droit d'accès et de rectification des données le concernant auprès du Réservant.

4.2. Absence de recours au crédit :

Le RESERVATAIRE déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'emprunt pour financer son acquisition et apposera ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, codifiée par les Articles L 312-1 et suivant du Code de la Consommation.

"Je déclare ne pas avoir recours à un ou plusieurs prêt(s) pour le financement de l'acquisition objet du présent contrat de réservation. Je reconnais avoir été informé(e) que si j'avais néanmoins recours à un ou plusieurs prêt(s), je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi n°79-596 du 13 juillet 1979, pour considérer le présent contrat de réservation caduque et demander la restitution du dépôt de garantie."

MENTION MANUSCRITE À RECOPIER PAR CHACUN DES RESERVATAIRES SUIVIE DE SA SIGNATURE

5 - DEPOT DE GARANTIE :

Montant : _____

Chèque n° : _____

Tiré sur (nom banque) : _____

A encaisser le : _____

Fait À : _____

Le : _____

(En 3 ou 4 exemplaires originaux)
(1 pour le RESERVANT - 1 ou 2 pour le(s)
RESERVATAIRE(S) - 1 pour le NOTAIRE)

SIGNATURE DU RESERVANT

SIGNATURE DU (DES) RESERVATAIRE(S)

LISTE DES ANNEXES

- Plan de vente de l'appartement ou des appartements
- Plan Masse de l'opération
- Plan de sous-sol
- Notice descriptive
- Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques

* NOTE RELATIVE A L'ENTRETIEN DES BIENS OBJET DE L'USUFRUIT
TEMPORAIRE

FORMULAIRE : ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, suivant arrêté du 26 avril 2011 sous le numéro 2011-2029, en date du **13 septembre 2013**, est demeuré ci-annexé après mention.

Il résulte dudit état ce qui suit :

Situation de l'immeuble au regard des plans de prévention de risques naturels prévisibles :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN prescrit : NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN appliqué par anticipation : NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN approuvé : OUI
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels : NON

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers prévisibles :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit : NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation : NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé : NON
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers : NON

Situation de l'immeuble au regard des plans de prévention de risques technologiques :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé : NON
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit : NON
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR technologiques : NON

Situation du bien au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

En application des articles R563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement :
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Zone 2 faible

Déclaration sur les sinistres

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, le terrain sur lequel sera construit l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

NOAH/B3016

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2011-2029

du 26/04/2011

mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

9, Rue des BIENVENUS 69100 VILLEURBANNE

Référence(s) cadastrale(s) : AZ 5

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** 1 oui ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** 1 oui ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** 1 oui ☒ non ☐

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

- inondation ☒ crue torrentielle ☐ mouvements de terrain ☐ avalanches ☐
- sécheresse ☐ cyclone ☐ remontée de nappe ☐ feux de forêt ☐
- séisme ☐ volcan ☐ autres ☐

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Extrait de la cartographie du PPR approuvé

Extrait de la copie du règlement du PPR approuvé

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 oui ☐ non ☒
- 2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés * oui ☐ non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m] (article L 174-5 du nouveau code minier)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** 3 oui ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** 3 oui ☐ non ☒
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** 3 oui ☐ non ☒

3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

- mouvements de terrain ☐ autres ☐

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui ☐ non ☒
- 4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés * oui ☐ non ☐

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé 5 oui ☐ non ☒
- 5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** oui ☐ non ☒

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui ☐ non ☒
- 6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés * oui ☐ non ☐

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 ☐ zone 4 ☐ zone 3 ☐ zone 2 ☒ zone 1 ☐
- forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente * oui ☐ non ☐

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

9 RUE DES BIENVENUS (SCI)

9. Acquéreur - Locataire

10. Lieu / Date

Lyon, le 13/09/2013

* ATTENTION : ces cases sont à remplir par le vendeur/bailleur, l'information de la réalisation des travaux, s'ils sont nécessaires, relevant de la seule responsabilité de ce dernier. De même, le renseignement du paragraphe 7 relève de la seule responsabilité du rédacteur de l'acte.

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.





PREFET DU RHÔNE

**ARRETE PREFECTORAL N°2011-2029 MODIFIANT L'ARRETE PREFECTORAL
N°2009-3944 DU 20 JUILLET 2009 RELATIF A
L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES
DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
MAJEURS ET SUR LES SINISTRES
DANS LA COMMUNE DE VILLEURBANNE**

LE PREFET DE LA REGION RHONE-ALPES
PREFET DU RHONE

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité sur le territoire français ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2011-2152 du 26 avril 2011 modifiant l'arrêté préfectoral n°2010-6147 du 26 novembre 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires ;

ARRÊTE

Article 1

Suite à la délimitation en zone de sismicité faible de la commune par décret sus-visé, le dossier communal d'informations, annexé à l'arrêté n°2009-3944 du 20 juillet 2009, qui regroupe les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques, destiné à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Villeurbanne, est complété par les éléments joints au présent arrêté.

Article 2

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture du Rhône, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et le maire de Villeurbanne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône.

Fait à Lyon, le 26 avril 2011

Le Préfet,
Le Secrétaire Générale
Josiane CHEVALIER

Commune de Villeurbanne
Extraits cartographiques du
PPR du Grand Lyon secteur Lyon Villeurbanne
approuvé le 02/03/09

Descriptif sommaire du risque

La commune de Lyon est traversée par le Rhône et la Saône.

En 2001, à la demande de Monsieur le Préfet du Rhône, une démarche pour l'amélioration de la prévention et de la protection vis-à-vis des risques inondation sur le territoire du Grand Lyon a été lancée, en association avec la Communauté Urbaine de Lyon. Ces travaux permettront de répondre à l'hétérogénéité de la couverture de la Communauté Urbaine de Lyon en matière de documents pour la prévention des inondations, et notamment pour le Rhône et la Saône,

C'est dans ce cadre qu'un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été prescrit le 07 janvier 2004, par le Préfet du Rhône, sur 27 communes du Grand Lyon en définissant 4 secteurs: Saône amont, Rhône aval, Rhône amont et Lyon/Villeurbanne.

Les phénomènes pris en compte dans ce PPR sont:

- ◆ les inondations par débordement directement
- ◆ les inondations par débordement indirect: remontée de nappe et débordement des réseaux d'assainissement
- ◆ les inondations par rupture de digue.

• **Nature et caractérisation de la crue de référence**

La crue de référence est la crue prise en compte pour établir la carte des aléas et le zonage réglementaire du PPR. C'est en quelque sorte la crue contre laquelle les mesures de prévention du PPR sont prévues. La circulaire du 24 janvier 1994 stipule que la crue de référence est « *la plus forte crue connue, et, dans le cas où celle-ci serait plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière.* »

(Une crue centennale est une crue qui a une chance sur cent de se produire chaque année).

Pour le PPR du Grand Lyon les principes suivants ont été adoptés:

2. pour la Saône: l'aléa de référence retenu correspond, en débit, à la crue historique de 1840 (la plus forte connue), recalculée en 2003 dans les conditions d'écoulement et d'occupation du sol actuelles. Il s'agit, du point de vue statistique, d'une occurrence approximativement millénale.
3. pour le Rhône: bien que la crue historique de 1856 corresponde au débit centennal, il a été choisi, par souci de cohérence et d'équité avec la Saône, de prendre en compte l'enveloppe de l'aléa millénal calculé en 2003 en tant qu'évènement de référence pour le Rhône.

Un second type d'aléa, l'aléa centennal est retenu dans le cadre de l'élaboration du zonage. Ce principe de double zonage permet à la fois:

- ◆ de prendre en compte comme référence globale, le plus fort aléa connu (crue dite « exceptionnelle ») et de préserver les champs d'expansion de crues dans le cas d'évènement majeur
- ◆ d'avoir un traitement acceptable vis-à-vis de l'urbanisme (aléa centennal), en zone actuellement urbanisée.

définition: le champ d'expansion des crues correspond au lit majeur du cours d'eau. Il s'agit de la zone d'expansion des volumes d'eau débordés en cas de crue. (Cette zone est donc a fortiori inondable).

1. Intensité, qualification des aléas

Les études hydrauliques concernant les aléas inondation du Rhône et de la Saône ont été réalisées par la Compagnie Nationale du Rhône, à la demande du Service Navigation Rhône-Saône (SNRS), qui pilote l'élaboration du PPRi.

La combinaison de la hauteur de submersion et de la vitesse d'écoulement de la crue, conformément au graphique ci-dessous, permet de qualifier l'intensité de l'aléa (fort, moyen ou faible).

3. Zonage réglementaire et règlement

La carte ci-jointe représente l'emprise des zones réglementées par le PPRi pour le secteur Lyon Villeurbanne.

Le PPRi (secteur Lyon Villeurbanne) est consultable en mairie, préfecture, sous-préfecture.

Il permet d'obtenir:

- ◆ le zonage précis du PPR qui distingue 5 types de zones (R1, R2, R3, B1 et B2)
- ◆ le règlement associé qui précise les interdictions et prescriptions dans chacune de ces zones.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS
 POUR LES INONDATIONS DU RHONE ET DE LA SAONE

Secteur Lyon - Villeurbanne

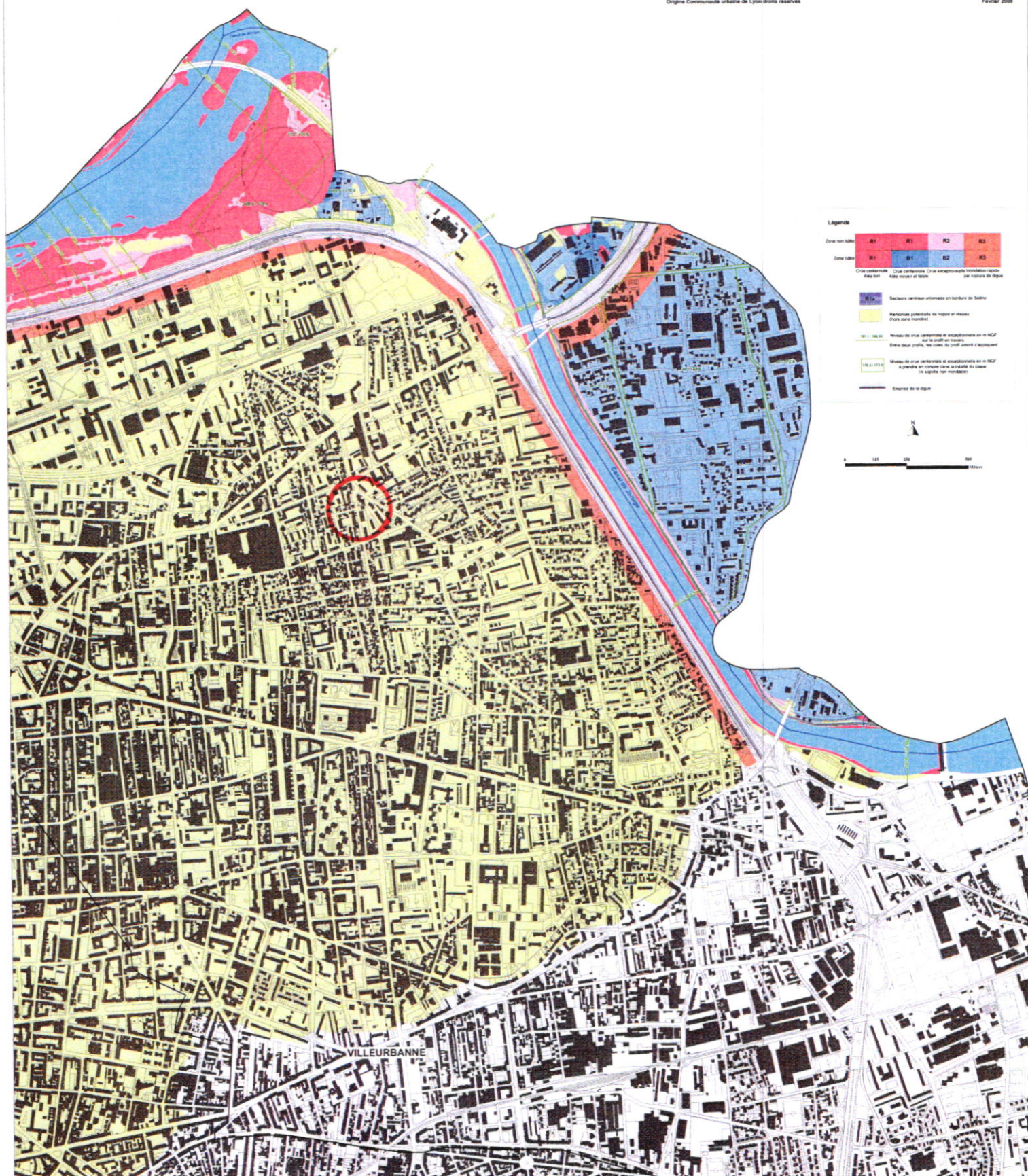
Cartographie du zonage réglementaire

Planche 4 / 4

Echelle 1 / 5 000^e

Origine Communauté urbaine de Lyon droits réservés

Février 2009



I.6.2.1. La zone bleue B1

La zone bleue B1 correspond aux secteurs urbanisés situés en zone d'aléa non fort pour une crue centennale. La zone bleue B1a correspond aux secteurs centraux urbanisés en bordure de Saône situés en zone d'aléa non fort pour une crue centennale.

Les prescriptions fixées pour la zone bleue B1 ont pour objectifs :

- la réduction des activités pouvant présenter un risque en cas de crue, et la prévention des dommages à l'environnement,
- la limitation de l'exposition directe à l'inondation des logements,
- pour les constructions neuves, l'obligation d'intégrer la connaissance du risque dans les techniques constructives et dans l'occupation des niveaux inondables.
- Dans les secteurs centraux ci-dessus mentionnés et compte tenu des caractéristiques des crues de la Saône, pourront être définies des zones B1a dans lesquelles sous certaines conditions, la création ou l'aménagement de sous-sols à usage de stationnement souterrain pourront être autorisés (cf § III.2.1)

I.6.2.2. La zone bleue B2

C'est la partie du territoire, inondable à la crue exceptionnelle, dont l'enjeu principal est de réglementer l'implantation des établissements présentant les plus forts enjeux.

La zone bleue B2 délimite le champ d'inondation de la crue exceptionnelle au-delà du champ d'expansion de la crue centennale, en zone urbanisée.

I.6.3. La zone verte

La zone verte matérialise les secteurs soumis à un risque d'inondation lié soit à une remontée du niveau piézométrique de la nappe, soit au débordement d'un réseau d'assainissement suite à sa saturation.

Afin de prendre en compte la problématique d'inondation des sous-sols, récurrente sur le territoire du Grand Lyon notamment en bordure de la Saône et du Rhône, le risque matérialisé par la zone verte inclut les zones où le premier niveau de sous-sol est potentiellement exposé.

Cette zone n'est soumise à aucune restriction particulière.

L'information présentée est sommaire et partielle, et sera enrichie et précisée dans les années à venir avec principalement les résultats de l'étude hydrogéologique en cours, pilotée par le Grand Lyon.

I.6.4. Les digues

L'emprise des digues présentes sur le territoire couvert par le PPRN est matérialisée dans la cartographie du zonage réglementaire.

Etant donné le rôle des digues dans la protection des lieux habités, les travaux et usages du sol dans leur emprise ne doivent en aucun cas être à même de porter atteinte au rôle et à l'intégrité de ces ouvrages.

I.7. Définition des cotes de référence et des cotes de la crue centennale

Les cotes d'inondation calculées pour les événements centennal et exceptionnel sont portées sur les cartes de zonage :

Date de parution de l'arrêté au JO	Nature risque
28/01/96	Inondation, ruissellement et coulées de boue
29/04/94	Inondation, ruissellement et coulées de boue
18/02/94	Inondation, ruissellement et coulées de boue
15/12/90	Inondation, ruissellement et coulées de boue
28/01/96	Inondation par une crue (débordement)
29/04/94	Inondation par une crue (débordement)
18/02/94	Inondation par une crue (débordement)
15/12/90	Inondation par une crue (débordement)
29/01/83	Phénomène lié à l'atmosphère - neige et pluies verglaçantes
19/11/82	Phénomènes liés à l'atmosphère - tempête et grains (vent)

Date d'élaboration de la présente fiche

19/01/06

LEXIQUE

PER: Plan d'exposition au risque

Ils concernent principalement le risque inondation (PERI).

Les PER ont été établis avant 1995. Ils valent aujourd'hui plan de prévention des risques (PPR).

PPR: Plan de prévention des risques

Ils peuvent concerner les risques naturels (PPRn) ou technologiques (PPRt)

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui délimite les zones exposées aux risques ainsi que celles non directement exposées pour:

- y interdire les projets ou prescrire les conditions de construction et d'utilisation,
- y définir des mesures applicables à l'existant,
- y définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Les différentes étapes de la réalisation du PPR:

Arrêté de prescription (par le préfet)
Il définit les risques à prendre en compte et le périmètre du PPR
Projet de PPR constitué
• d'un rapport de présentation qui contient l'analyse des phénomènes pris en compte, ainsi que l'étude de leur impact sur les personnes et sur les biens, existants et futurs. Ce rapport indique aussi les principes d'élaboration du PPR et l'exposé des motifs du règlement. • d'une carte réglementaire à une échelle comprise entre le 1/10 000 et le 1/5 000 en général, qui délimite les zones réglementées par le PPR, • d'un règlement qui précise les règles s'appliquant à chaque zone.
Enquête publique
Projet de PPR éventuellement modifié
Arrêté d'approbation (par le préfet)
Annexion du PPR au Plan Local d'Urbanisme ou au Plan d'Occupation des Sols.

NOTE RELATIVE A L'ENTRETIEN DES BIENS OBJET DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

OBLIGATIONS GÉNÉRALES

L'USUFRUITIER s'oblige, pendant toute la durée de l'usufruit, à conserver en bon état d'entretien et d'habitabilité, soit par prise en charge directe, soit via le règlement des quotes-parts de charges de copropriété :

- les constructions édifiées, parties communes et privatives,
- et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectués à ses frais, et sous sa responsabilité.

Il devra veiller à faire effectuer, sans délai, l'entretien et les réparations ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction et d'équipement des parties privatives, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Pour ce faire, l'USUFRUITIER s'oblige à affecter les sommes nécessaires et à constituer conformément aux réglementations en vigueur, les provisions comptables afférentes au paiement de tous les travaux requis pendant toute la durée de l'usufruit temporaire. Il s'oblige également à fournir au syndic et à tout NU-PROPRIÉTAIRE en exprimant la demande, tous justificatifs techniques et financiers correspondant aux travaux effectivement réalisés.

VISITES DES LIEUX

Le NU-PROPRIÉTAIRE, aura, au moins une fois par an, le droit de visiter, ou de faire visiter les constructions, à ses frais, par son architecte ou son mandataire, pour s'assurer de l'exécution des travaux de réparation ou de ravalement des constructions, ainsi que de l'état d'entretien général des parties communes et privatives. En cas de projet de cession de la nue-propriété, le NU-PROPRIÉTAIRE ou son mandataire aura le droit d'accès aux parties communes et aux parties privatives concernées, et pourra se faire accompagner.

A compter de l'achèvement des constructions, toute cession de la nue-propriété devant être précédée de la réalisation de diagnostics techniques prescrits par la réglementation en vigueur, toute société spécialisée mandatée par le NU-PROPRIÉTAIRE aura la possibilité d'accéder aux parties privatives des BIENS à l'effet de réaliser lesdits diagnostics obligatoires.

Pour la bonne exécution des présentes, l'USUFRUITIER s'engage à intégrer dans les baux d'habitation ou engagements de location qu'il sera amené à consentir, les clauses permettant l'accès, notamment aux parties privatives, aux personnes ci-dessus énoncées (titulaires d'un droit d'accès aux fins de visite ; chargées des travaux d'entretien ; chargées du contrôle ci-dessus ; mandatées pour la réalisation des diagnostics techniques), ainsi qu'à communiquer, sur simple demande, les coordonnées des gestionnaire et locataire des lots concernés.

ETAT DES PARTIES PRIVATIVES LORS DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT

L'USUFRUITIER s'oblige à remettre en bon état d'entretien et d'habitabilité, en fin de période d'usufruit, l'ensemble des parties privatives, en réalisant notamment les travaux d'entretien du patrimoine prévus au TITRE B ci-après, pour les deux dernières années de la période d'USUFRUIT TEMPORAIRE.

Spécialement, il s'oblige à remettre en bon état de fonctionnement l'ensemble des éléments d'équipements des appartements (éléments sanitaires, électriques, vidéophones, interphone, chauffage, production d'eau chaude,...) et/ou à les remplacer selon les modalités détaillées dans les tableaux ci-après.

Le NU-PROPRIÉTAIRE pourra demander à ce que les travaux qu'il envisagerait, le cas échéant, d'effectuer à ses frais exclusifs soient réalisés de concert avec ceux susvisés à la charge de l'USUFRUITIER. Pour cela il devra en faire état auprès de l'USUFRUITIER au moins DOUZE (12) MOIS avant le terme de l'USUFRUIT. En tout état de cause, les travaux souhaités par le NU-PROPRIÉTAIRE n'entraîneront aucune participation de l'USUFRUITIER à leur coût, quand bien même ceux-ci seraient de nature à réduire l'étendue des obligations de l'USUFRUITIER.

L'USUFRUITIER s'engage notamment à ce que les travaux de réfection des parties privatives, qui auraient été décidés le cas échéant lors des états des lieux contradictoires entre l'USUFRUITIER et ses locataires, soient réalisés avant l'arrivée du terme de l'USUFRUIT TEMPORAIRE.

Au terme de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, L'USUFRUITIER remettra aux NUS-PROPRIÉTAIRES ou leurs mandataires un Cahier d'Entretien listant la chronologie des travaux et entretiens effectués sur les Biens.

TRAVAUX DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Les éléments d'équipement listés dans la présente note ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas tous nécessairement présents dans les biens. Le présent document ne se substitue pas aux plans remis ni à la notice descriptive.

Titre A : TRAVAUX D'ENTRETIEN DES BIENS PENDANT LA PERIODE D'USUFRUIT TEMPORAIRE	
Parties Privatives	
Revêtements muraux et de plafonds (peinture, faïences, ...)	Réfection des revêtements muraux (peintures et/ou faïences) en cas de dégradation selon l'appréciation de l'usufruitier.
Revêtements de sol (parquet, carrelage, sols souples, ...)	Réfection des revêtements en cas de dégradation selon l'appréciation de l'usufruitier.
Équipements sanitaires (robinetterie, baignoires, bac à douche, WC, lavabo, évier, meubles vasques, lave-mains, ...)	Réparations ponctuelles en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier
Fenêtres, portes fenêtres et autres menuiseries intérieures	Contrôle annuel et mise en jeu, réparation ou remplacement en cas d'infiltration ou de dysfonctionnement (dans le respect du règlement de copropriété)
Volets roulants ou volets battants	Contrôle annuel et mise en jeu, réparation ou remplacement en cas de dysfonctionnement (dans le respect du règlement de copropriété)
Équipement électrique privatif (tableau, prises, interrupteurs, etc ...)	Réparations ponctuelles en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, réfection générale à l'appréciation de l'usufruitier
Équipement de chauffage (radiateurs, convecteurs, radiants, sèche-serviettes, chaudières individuelles, ...)	Réparations ponctuelles en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier (dans le respect du règlement de copropriété)

Titre B : TRAVAUX SPECIFIQUES A EFFECTUER PAR L'USUFRUITIER DANS LES DEUX DERNIERES ANNEES DE LA PERIODE D'USUFRUIT	
Parties Privatives	
Revêtements muraux et plafonds (peinture, papier peint, faïences, ...)	Réfection générale de la peinture. Remplacement de l'éventuel papier peint par de la peinture Remplacement des carreaux de faïence cassés, perforés ou fêlés.
Revêtements de sol (parquet, carrelage, sols souples, ...)	Réfection ou remplacement des revêtements de sol en cas de dégradation évidente de l'état. Remise en place du revêtement d'origine si nécessaire. Remplacement des carreaux de carrelage cassés ou fêlés.
Équipements sanitaires (robinetterie, baignoires, bac à douche, WC, lavabo, évier, meubles vasques, lave-mains, ...)	Vérification du bon fonctionnement, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier ou en cas de dégradation évidente de l'état. Réfection des joints d'étanchéité en silicone.
Fenêtres, portes fenêtres et autres menuiseries intérieures	Vérification du bon fonctionnement, mise en jeu, réparation ou remplacement en cas d'infiltration ou de dysfonctionnement. Remplacement des carreaux fêlés ou cassés (dans le respect du règlement de copropriété).
Volets roulants ou volets battants	Vérification du bon fonctionnement, mise en jeu, réparation ou remplacement en cas de dysfonctionnement. Remplacement des lames de volets roulants ou battants cassés (dans le respect du règlement de copropriété).
Équipement électrique privatif (tableau, prises, interrupteurs, etc ...)	Vérification du bon fonctionnement, réparation en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, réfection générale à l'appréciation de l'usufruitier. Remplacement des interrupteurs/prises cassés ou ébréchés.
Équipement de chauffage (radiateurs, convecteurs, radiants, sèche serviettes, chaudières individuelles, ...)	Vérification du bon fonctionnement, réparation en cas de dysfonctionnement ou de dégradation, remplacement à l'appréciation de l'usufruitier (dans le respect du règlement de copropriété).
Jardins privatifs	Tonte du gazon, engazonnement complémentaire si besoin, taille des haies, remplacement des végétaux morts, remise en état des clôtures en cas de dégradation (dans le respect du règlement de copropriété).