



Office Santé

**Pôle de santé**  
**Magny-le-Hongre**  
**Ville de MAGNY LE HONGRE**



Office Santé  
RÉALISATIONS



Office Santé  
FORMATIONS



Office Santé  
SERVICES



Office Santé  
TERRITOIRES

19 Octobre 2023





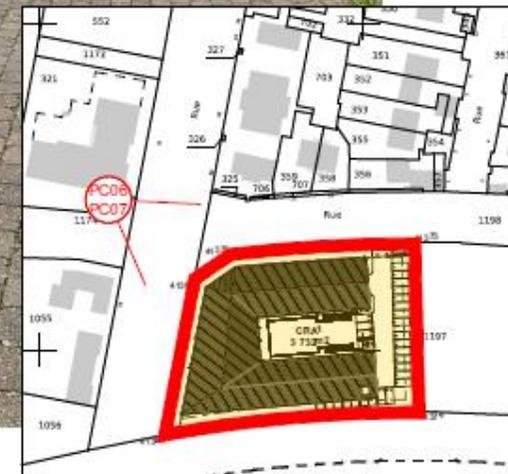
# INSERTIONS PAYSAGÈRES

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



**IMAGE NON CONTRACTUELLE**





# PLAN DE SITUATION

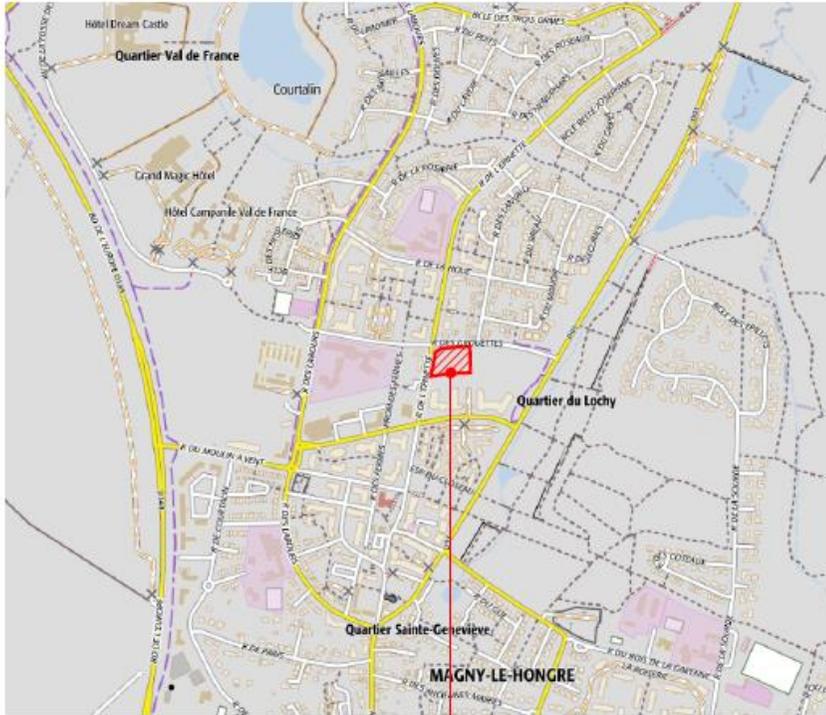
Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le



ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



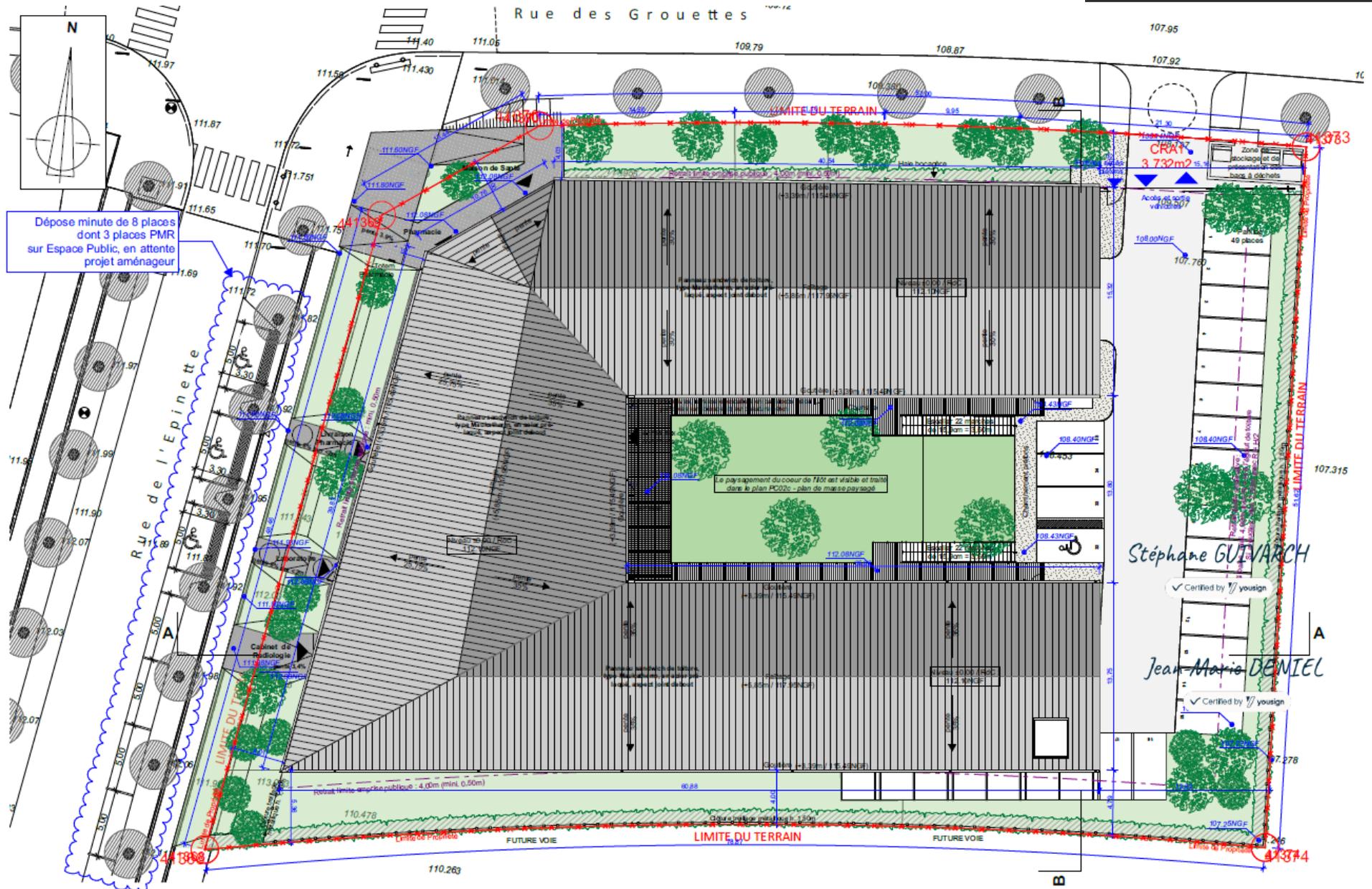
Adresse du site :  
Rue de l'Épinette  
Lot CRA1 / ref. Cadastre : ZB1197P  
77 700 MAGNY-LE-HONGRE





# PLAN DE MASSE

Envoyé en préfecture le 13/02/2024  
 Reçu en préfecture le 13/02/2024  
 Publié le  
 ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



Dépose minute de 8 places  
 dont 3 places PMR  
 sur Espace Public, en attente  
 projet aménageur

Stéphane GUIVARCH  
 ✓ Certified by yousign  
 Jean-Marc DENIEL  
 ✓ Certified by yousign





# PLAN DU NIVEAU D'ACCÈS PARKING

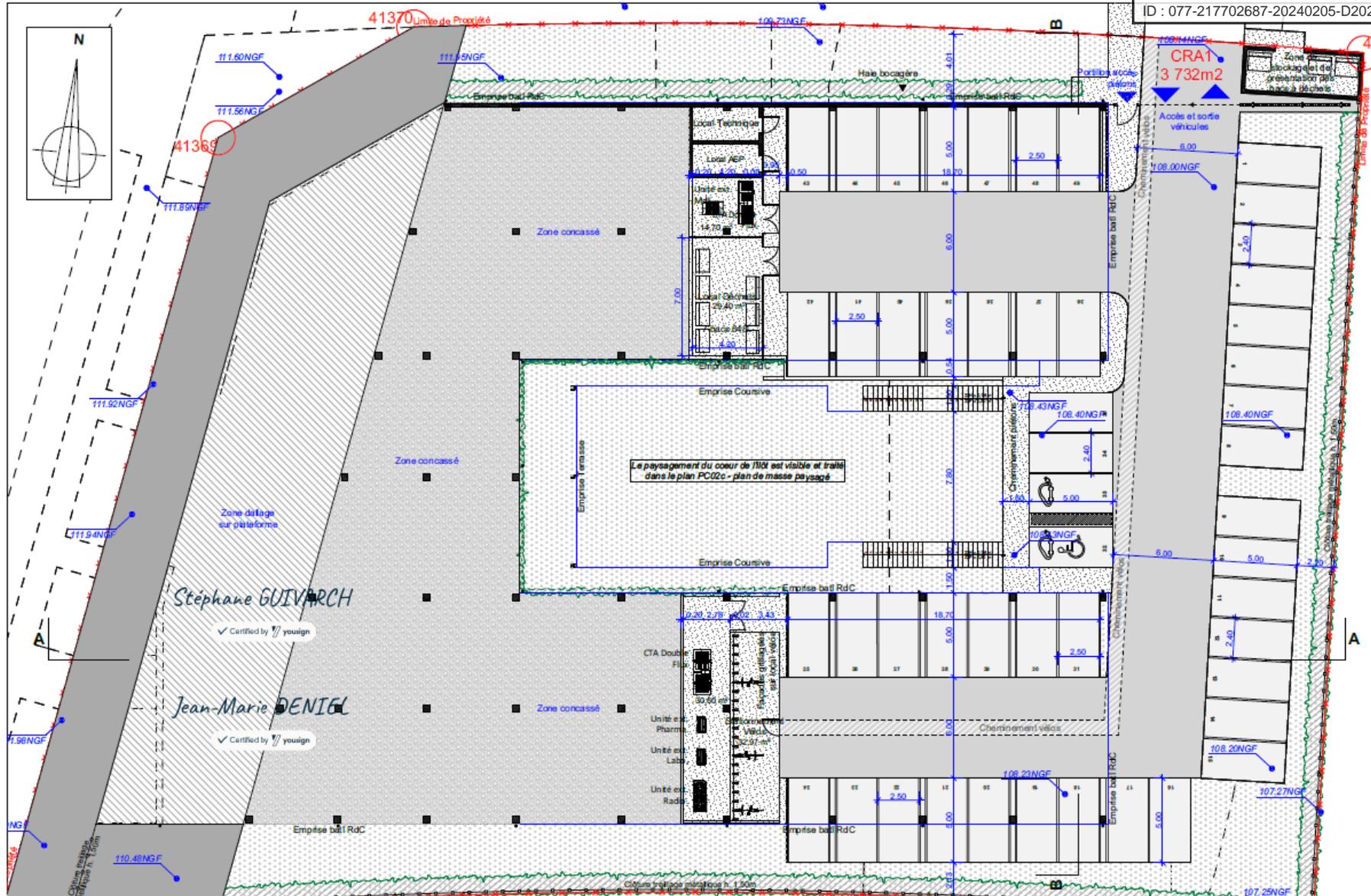
Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le



ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



**MAITRE D'OUVRAGE :**  
 **OS MAGNY-LE-HONGRE**  
 19, Rue du Chêne Germain  
 35 510 CESSON-SEVIGNE  
 Office Santé

**MAITRE D'ŒUVRE :**  
 **SAS IPE**  
 2, Avenue Christian Doppler  
 77 700 SERRIS  
 Tél : 01 60 43 10 29  
 info@ipebat.com

**ARCHITECTE :**  
 **SARL DENIEL ARCHITECTE**  
 81, Mail Mitterrand  
 35 000 Rennes  
 @ : deniel.archi@gmail.com

**CONSTRUCTION D'UNE MAISON DE SANTE**  
 Maison de santé pluridisciplinaire // Laboratoire // Cabinet de Radiologie // Pharmacie  
 Adresse du site : Rue de l'Épinette / Lot CRA1 / 77 700 MAGNY-LE-HONGRE

Aff : 22-072  
 Ech. 1:200  
 13/07/2023

Dossier de Permis de Construire  
**Plan du niveau d'accès Parking**

PC  
**PC02f**



Office Santé



# PLAN D'ENSEMBLE

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le



ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE





# PLAN DE LA MAISON DE SANTÉ

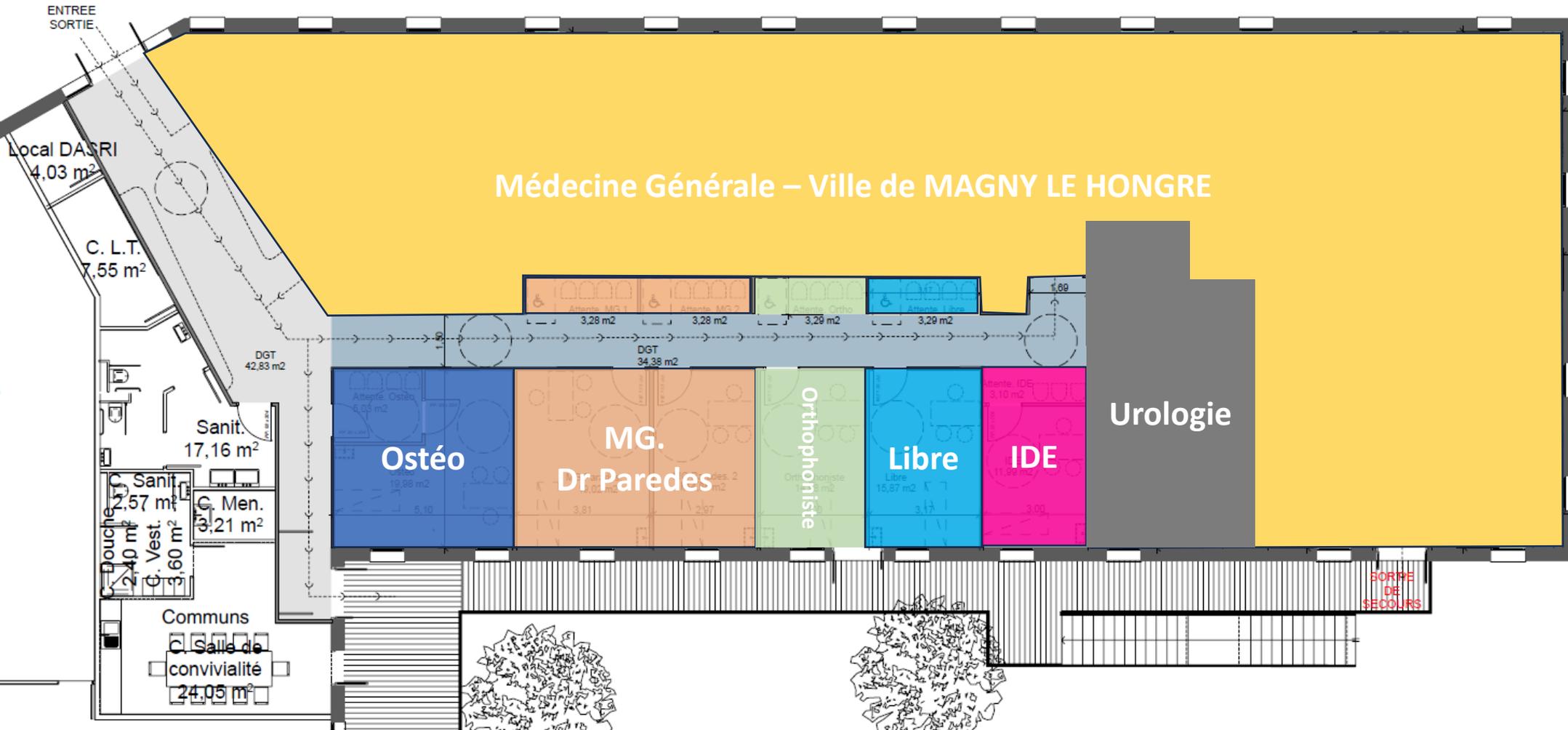
Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le



ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE





# PLAN DU LOT CONCERNÉ

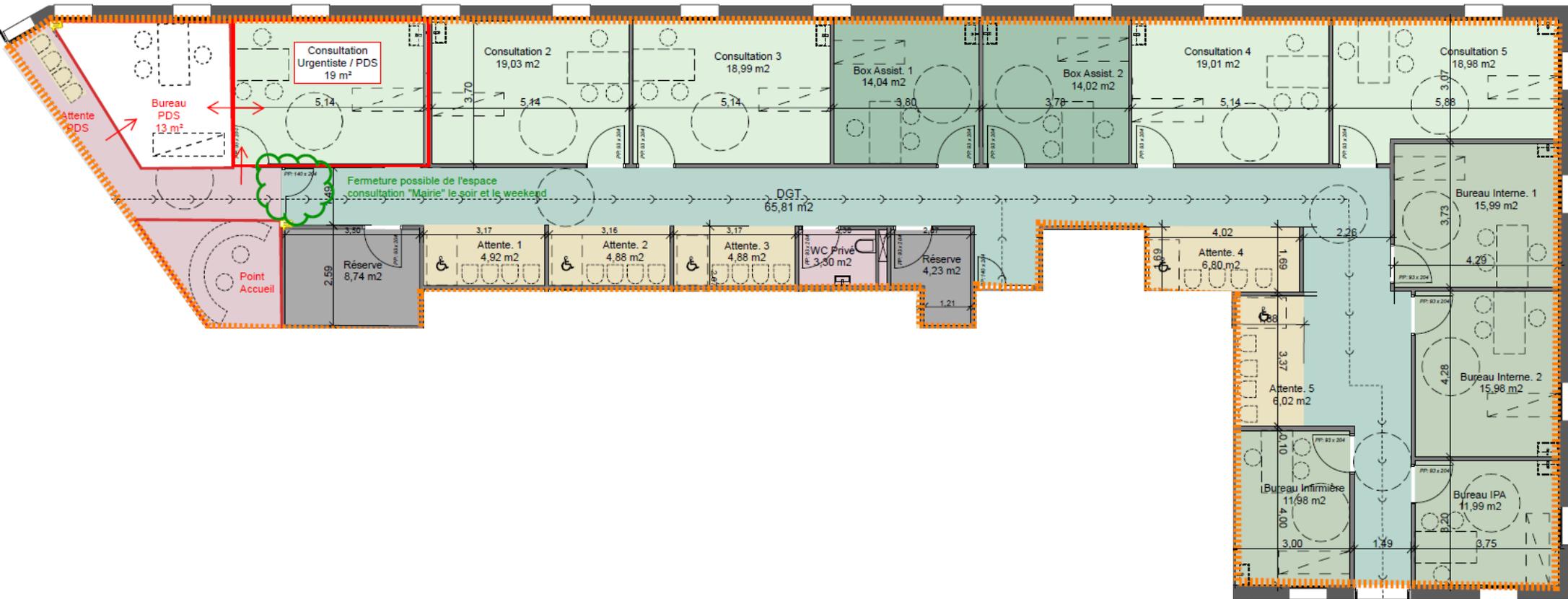
Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le



ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE





# CONDITIONS FINANCIÈRES

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



- **LOT, livré aménagé**, selon cahier des charges OFFICE SANTÉ, hors mobilier

•  
Superficie privative : environ **320,18 m<sup>2</sup> de surface utile**

- **10 places de parkings privés** dédiés aux professionnels de santé

+ quote part parties communes générales : environ 13,88 m<sup>2</sup>

+ quote part parties communes spéciales à la maison de santé : environ 70,88 m<sup>2</sup>



- Prix de vente\* : **1 822 214,92 € TTC, hors frais de notaire (environ 2,8 % du prix de vente)**

- Dépôt de garantie à verser à la réservation : 5% du prix de vente (soit 91 111 €).





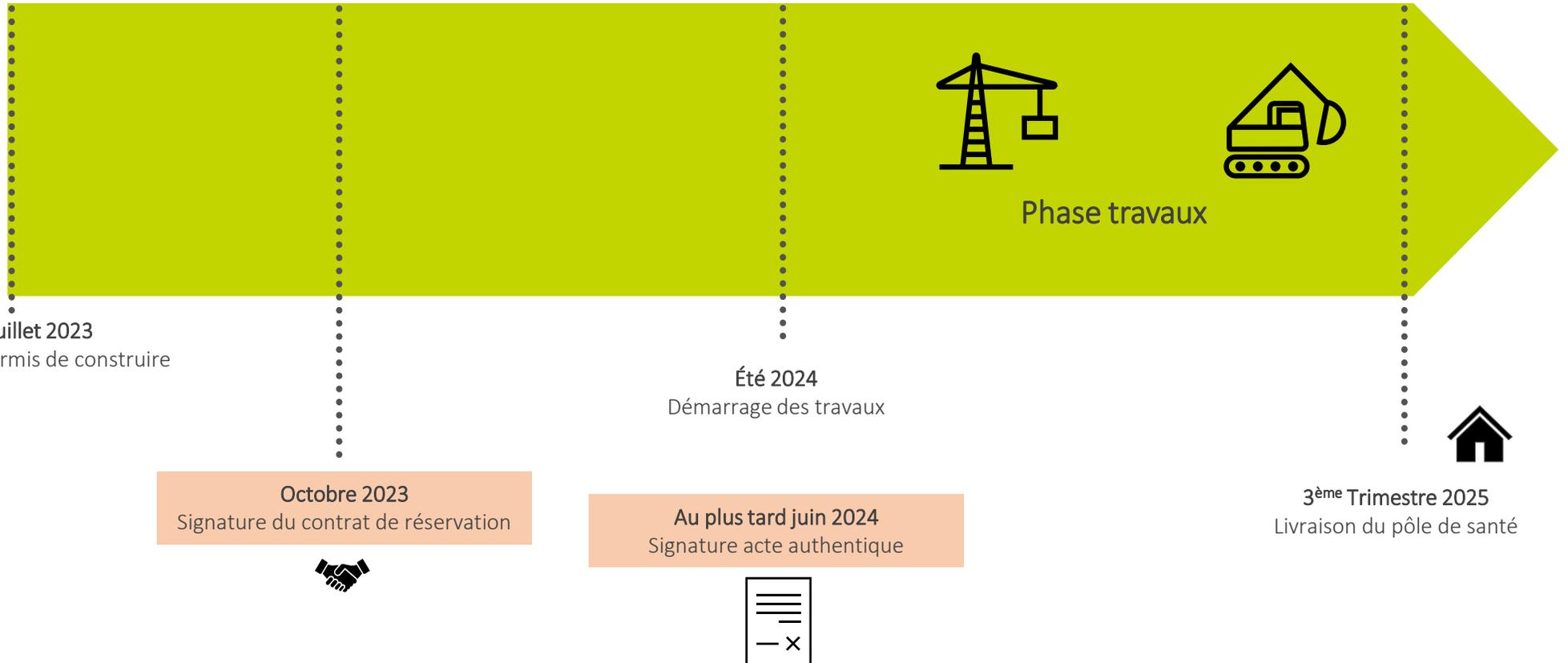
# LE PLANNING

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



## **CONTRAT DE RÉSERVATION**





### **INFORMATION PREALABLE**

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous seing privé du présent avant-contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

### **EST ETABLI LA PRESENTE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES DE VENTE DE BIENS EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

La Société dénommée **OFFICE SANTE**, Société par actions simplifiée au capital de 54 300,00 €, dont le siège est à CESSON-SEVIGNE (35510) 19 Rue du Chêne Germain, identifiée au SIREN sous le numéro 530 460 120 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES,

Représentée à l'acte par Monsieur Stéphane GUIVARC'H ayant lui-même agit en sa qualité de gérant de la société dénommée CONSEIL & PLUS, société à responsabilité limitée au capital de 10.000,00 euros, dont le siège est situé à SAINT-GREGOIRE (35760) Centre Alphasis Bâtiment B2, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 521 392 951 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, nommé à cette fonction aux termes d'une décision en date du 26 mars 2010.

La société dénommée CONSEIL & PLUS étant elle-même prise en sa qualité de Président de la dénommée OFFICE SANTE, nommée à cette fonction aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 3 février 2017.

Ou toute personne morale qu'elle se serait substituée dans l'exécution des présentes.

Ci-après dénommée le « **VENDEUR** »

#### **D'UNE PART**

La Commune de MAGNY LE HONGRE, collectivité territoriale, personne morale de droit public ayant son siège social sis 21 Rue du Moulin À Vent, 77700 Magny-le-Hongre identifiée au SIREN sous le numéro 217702687.

Représenté par Madame FLAMENT Véronique, maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal du .....

Ci-après dénommé « **L'ACQUEREUR** »

**D'AUTRE PART**

**EXPOSE**

Préalablement au contrat objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

**1. SITUATION DU TERRAIN**

Le **VENDEUR** projette la construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à **MAGNY LE HONGRE (77700), ZAC du Courtalin, à l'angle entre la Rue de l'Épinette et la Rue des Grouettes,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	1197p	RUE DE L EPINETTE	00 ha 37 a 32 ca

Le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER constitue le lot CRA 1 de la ZAC du Courtalin, sur la Commune de Magny-le-Hongre, créée par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne le 8 juin 2001 sous le numéro MELT/ZAC/036, dont le dossier de réalisation a été approuvé par Monsieur le Préfet de Seine et Marne aux termes du même arrêté.

Un exemplaire du plan de délimitation du lot CRA1 en date du 11 octobre 2022 établi à l'échelle 1/1500 a été versé au Dossier d'Informations.

La ZAC a fait l'objet :

- D'un cahier des charges des prescriptions générales (dont sa version validée par le Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> décembre 2022 et applicable au 1<sup>er</sup> février 2023 a été versée au Dossier d'Informations ;
- D'un plan des directives d'urbanisme en date du 4 novembre 2022 ;
- De directives d'urbanisme, d'architecture, et paysage et d'environnement en date du 4 novembre 2022
- d'un dossier de commercialisation contenant limites de prestation secondaires, tertiaires et prescriptions techniques particulières en date du 2 novembre 2022 ;
- d'un clausier des charges de cession de terrain ;

L'ensemble de ces pièces a été versé au Dossier d'Informations.

L'affectation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à un « Pôle de Santé » fera l'objet d'un cahier des charges de cession du lot CRA 1 qui sera annexé au titre de propriété du VENDEUR.

**2. DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER consistera après achèvement en :

**Un bâtiment en rez-de-jardin et rez-de-chaussée uniquement, à usage mixte de commerce et de maison de santé pluridisciplinaire, comprenant une pharmacie, divers cabinets médicaux, un laboratoire d'analyse médicales et un cabinet de radiologie, d'une surface de plancher totale de 1713 m<sup>2</sup> environ, avec un parc de stationnement de 49 places et 8 places de stationnement de type dépose minute.**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER recevra des établissements recevant du public de Type U et de type M, 5<sup>ème</sup> catégorie.

Précision est ici faite qu'une zone de 400 m<sup>2</sup> environ à 50 cm environ du mur du bâtiment dite « Zone Parvis » sera rétrocédée à la Commune, ainsi qu'il résulte du « plan de rétrocession » du dossier de demande de permis de construire versé au Dossier d'Informations.

### **3. MAITRISE DU FONCIER**

Le **VENDEUR** déclare qu'une promesse de vente sur le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER lui a été consenti par l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE MARNE-LA-VALLEE (EPAFRANCE), suivant acte sous seing privé en date du **6 mars 2023**.

### **4. REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sera régularisé suivant acte à recevoir par Maître Philippe LATRILLE, notaire associé au sein de l'Office notarial « LEXONOT » à RENNES, ou par un notaire dudit Office notarial.

Un exemplaire de ce document sera remis à l'ACQUEREUR.

### **5. DESTINATION DES LOTS – VENTE HORS SECTEUR PROTEGE**

La destination des lots dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à édifier est professionnelle (activités liées à la santé) à l'exclusion de celle d'habitation. Par suite, le présent contrat se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

### **6. CONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Sur l'assiette foncière de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendront les BIENS objet du présent contrat, une demande de permis de construire portant sur la construction d'un Pôle de Santé d'une Surface de Plancher de 1712 m<sup>2</sup>, ainsi qu'il résulte des plans demeurés annexés, a été déposée le **17 juillet 2023** et enregistrée sous le numéro PC **772682300009**. **Des pièces complémentaires ont été déposées le 12 Septembre 2023.**

(ANNEXE N°1 : PLANS DU DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE)

### **7. ETAT D'AVANCEMENT**

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS objet du présent contrat se trouve actuellement au stade de projet, le permis de construire n'étant pas encore délivré.

### **8. CONSISTANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT**

#### **Consistance de la construction projetée**

La consistance de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS présentement objet du présent contrat résultera des plans, coupes et élévations qui seront déposés au rang des minutes de l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessous.

#### **Caractéristiques techniques du bâtiment**

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence qui sera déposé au rang des minutes de l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessous.

### **9. ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L241-1 ET SUIVANT DU CODE DES ASSURANCES**

#### **Assurance dommages-ouvrage**

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le VENDEUR s'engage à souscrire une assurance "Dommages-Ouvrages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

### **Assurance de responsabilité**

Le VENDEUR déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il sera couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

### **10. GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT**

Le VENDEUR déclare qu'une garantie financière d'achèvement sera souscrite pour la construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et que son obtention est une condition suspensive des présentes.

### **11. DOSSIER D'INFORMATIONS**

Préalablement à la signature des présentes, les parties rappellent que le **VENDEUR** a mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** un Dossier d'Informations via la plateforme Espace Notarial, regroupant l'ensemble des informations en sa possession relatives aux **BIENS**, afin de lui permettre de les analyser, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, locative, fiscale, administrative et environnementale des **BIENS**. L'**ACQUEREUR** et ses conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires eu égard aux caractéristiques des **BIENS**.

Le détail du Dossier d'Informations mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** est résumé sous forme d'un sommaire demeuré annexé aux présentes après mention.

**(ANNEXE N°2 : SOMMAIRE DATA ROOM)**

En tant que de besoin, le **VENDEUR**, en sa qualité de vendeur subrogera l'**ACQUEREUR**, en sa qualité d'acquéreur, dans tous ses droits et actions à l'encontre des organismes ayant établi les rapports et audits du Dossier d'Informations.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir procédé, à sa satisfaction eu égard à son projet, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de tous sachants, experts, conseils extérieurs et professionnels expérimentés de l'immobilier choisis par lui, à une étude des **BIENS** sur le plan juridique, locatif, fiscal, administratif, technique et environnemental et ceci tant par les visites de l'Immeuble qu'il a réalisées que par l'analyse du Dossier d'Informations et ses propres investigations, et déclare se satisfaire de la nature et de l'étendue des informations communiquées dans le Dossier d'Informations, des réponses aux questions posées par lui et ses conseils ainsi que des résultats de ses opérations de due diligence.

Etant ici précisé que le **VENDEUR** reste tenu aux garanties légales et conventionnelles énoncées au présent acte.

En tant que de besoin, les parties déclarent que les négociations qui ont précédé la signature des présentes ont été menées de bonne foi.

Compte tenu de ce qui précède, l'**ACQUEREUR** ne pourra engager la responsabilité du **VENDEUR** au titre des informations transmises.

**CECI EXPOSE, il est passé à la PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES objet des présentes :**

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT  
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

## **1. CONVENTION**

A titre préliminaire à l'acquisition envisagée par l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** consent à celui-ci, qui accepte, une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives portant sur les BIENS ci-après désignés, en pleine propriété, envisagés dans leur état futur d'achèvement.

## **2. DESIGNATION**

### **2.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**MAGNY LE HONGRE (77700), ZAC du Courtalin, à l'angle entre la Rue de l'Epinette et la Rue des Grouettes,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	1197p	RUE DE L EPINETTE	00 ha 37 a 32 ca

Le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER constitue le lot CRA 1 de la ZAC du Courtalin, sur la Commune de Magny-le-Hongre, créée par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne le 8 juin 2001 sous le numéro MELT/ZAC/036, dont le dossier de réalisation a été approuvé par Monsieur le Préfet de Seine et Marne aux termes du même arrêté.

Un exemplaire du plan de délimitation du lot CRA1 en date du 11 octobre 2022 établi à l'échelle 1/1500 a été versé au Dossier d'Informations.

La ZAC a fait l'objet :

- D'un cahier des charges des prescriptions générales (dont sa version validée par le Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> décembre 2022 et applicable au 1<sup>er</sup> février 2023 a été versée au Dossier d'Informations ;
- D'un plan des directives d'urbanisme en date du 4 novembre 2022 ;
- De directives d'urbanisme, d'architecture, et paysage et d'environnement en date du 4 novembre 2022
- d'un dossier de commercialisation contenant limites de prestation secondaires, tertiaires et prescriptions techniques particulières en date du 2 novembre 2022 ;
- d'un clausier des charges de cession de terrain ;

L'ensemble de ces pièces a été versé au Dossier d'Informations.

L'affectation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à un « Pôle de Santé » fera l'objet d'un cahier des charges de cession du lot CRA 1 qui sera annexé au titre de propriété du VENDEUR.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER recevra un établissement recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER consistera après achèvement en :

**Un bâtiment en rez-de-chaussée uniquement, à usage mixte de commerce et de maison de santé pluridisciplinaire, comprenant une pharmacie, divers cabinets médicaux, un laboratoire d'analyse médicales et un cabinet de radiologie, d'une surface de plancher totale de 1712 m<sup>2</sup> environ, avec un parc de stationnement de 49 places et 8 places de stationnement de type dépose minute.**

## **2.2. DESIGNATION DES BIENS**

### **Lots de copropriété :**

- Consistant en une cellule située au rez-de-chaussée destinée à recevoir un local professionnel dédié à l'exercice d'une profession de santé présentant une surface de 320.18 m<sup>2</sup> environ, qui sera aménagé « clé en main » hors mobilier.

Et les tantièmes associés de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les tantièmes associés de la propriété du sol et des parties communes spéciales à la maison de santé.

Ladite cellule identifiée sur le plan masse ci-annexé sous le numéro 4.

**(ANNEXE N°3 : PLAN DE VENTE)**

- 10 emplacements de stationnement privatifs situés en rez-de-jardin.

Le tout conformément à la notice descriptive ci-jointe et annexée.

**(ANNEXE N°4 : NOTICE DESCRIPTIVE)**

Tels que les BIENS existeront, étant actuellement en état futur d'achèvement.

## **3. PRIX**

### **3.1. MONTANT DU PRIX**

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **1 822 214,92 € TTC (Un million huit cent vingt-deux mille deux cent quatorze euros et quatre-vingt-douze centimes Taxe à la Valeur Ajoutée incluse)**.

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur.

En cas de variation du taux de la T.V.A. entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subirait l'indice de cette variation.

De même, si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échéonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

#### **Le Prix ne tient pas compte :**

1°- des frais d'acte notarié de vente, en ce compris les frais de garantie du **VENDEUR**, et dépôt de pièces y compris les frais de publicité foncière qui seront à la charge de **L'ACQUEREUR**, ainsi que les frais du géomètre pour l'établissement du projet et de l'état descriptif de division-règlement de copropriété.

2°- s'il y a lieu des frais liés au financement de **L'ACQUEREUR**

3°- et des travaux modificatifs ou supplémentaires qui pourraient être demandés par **L'ACQUEREUR** par rapport à la notice descriptive annexée aux présentes pour autant que ces travaux supplémentaires ne soient pas la conséquence d'une modification dont le **VENDEUR** serait à l'origine.

### **3.2. ACTUALISATION DU PRIX ENTRE LA PROMESSE DE VENTE ET LA VENTE**

Le prix de vente ci-dessus stipulé est prévisionnel et sera révisé préalablement à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, selon les modalités ci-après.

Le prix prévisionnel de vente sera actualisé, à la hausse uniquement, en fonction de la variation de l'indice BT 01.

Ou en cas de disparation de cet indice en fonction de l'indice du coût de la construction, selon la formule ci-après :

$$P = \frac{P^{\circ} \times I}{I^{\circ}}$$

P = prix de vente final après actualisation au jour de la signature de l'acte authentique de vente  
P° = prix prévisionnel de vente  
I° = valeur de l'indice de référence (BT 01) au jour de la signature de la présente promesse de vente, soit 130.60  
I = valeur de l'indice de référence (BT 01) au jour de la signature de l'acte authentique de vente

Dans l'hypothèse où l'indice subirait une variation à la baisse, l'ACQUEREUR ne pourra prétendre à une diminution du prix prévisionnel de vente, lequel est considéré comme un prix « plancher ».

Etant ici précisé que l'augmentation est « capée » à **5%**, de telle manière que le prix de vente final ne pourra excéder de plus de **5%** le prix prévisionnel de vente.

### **3.3. PAIEMENT DU PRIX**

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

- à la signature de l'avant-contrat.....5 %
- à la signature de l'acte authentique .....20 %
- à l'achèvement des fondations .....25 %
- à l'achèvement des murs .....25 %
- à la mise hors d'eau ..... 10 %
- à l'achèvement des cloisons .....10 %
- à la livraison constatant l'achèvement .....5 %

Les échéances sont convenues payables dans les dix (10) jours calendaires de la notification de l'événement dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme, faite par courriel simple à l'adresse électronique suivante : .....

L'ACQUEREUR s'engagera à informer sans délai le VENDEUR sans délai en cas de changement d'adresse.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Œuvre du chantier.

### **3.4. RESOLUTION DE PLEIN DROIT FAUTE DE PAIEMENT DU PRIX**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de tout ou partie du Prix de Vente aux échéances convenues, la VEFA sera résolue de plein droit, si bon semble au VENDEUR, un (1) mois après un commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile ci-après élu par l'ACQUEREUR et indiquant l'intention du VENDEUR de se prévaloir de la présente clause.

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

### **3.5. PENALITES DE RETARD**

La somme formant partie du prix qui ne serait pas payée dans le délai susvisé serait passible d'une pénalité de retard d'un pour cent (1%) par mois, tout mois commencé étant du, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable.

Son versement ne vaudrait pas, de la part du VENDEUR, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'ACQUEREUR.

Au cas où le VENDEUR serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

### **3.6. HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE**

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix non exigible au jour de la signature de l'acte authentique constatant la VEFA, et de tous intérêts et accessoires, le VENDEUR fera réserve expresse à son profit de son hypothèque légale, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Inscription de cette hypothèque légale du vendeur sera requise avec réserve de l'action résolutoire, à la diligence du VENDEUR et à son profit contre l'ACQUEREUR, et aux frais de ce dernier.

Le VENDEUR pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'ACQUEREUR, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise au service de la publicité foncière compétent.

## **4. PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS**

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes afférentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges afférents à l'immeuble.

## **5. CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION**

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions.

En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

1°- Les BIENS seront transférés libres de tous droits réels.

2°- Les BIENS seront vendus dans l'état conforme aux plans et à la notice descriptive de la construction, sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique, administratif ou réglementaire.

3°- Le VENDEUR s'engage à terminer les travaux et, pour ce faire, conservera la qualité de maître d'ouvrage.

A cet effet, il bénéficiera de tous pouvoirs les plus étendus pour notamment passer et faire exécuter tous marchés de travaux, passer tous contrats de cour commune, d'héberges, effectuer toutes cessions de terrain nécessaires pour l'alignement, établir toute convention de voisinage, toutes acquisitions de mitoyenneté, droits de vue, sans que cette énumération soit limitative.

Tous ces actes seront faits par le VENDEUR à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base sus visé.

4°- Le VENDEUR sera tenu à l'égard de l'ACQUEREUR au cas de réalisation, de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et 1792-4-1 du Code civil. Il ne sera tenu que des garanties dues par le vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si

ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

**5°-** L'ACQUEREUR aura la jouissance des BIENS à lui vendus à l'achèvement desdits BIENS et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente.

**6°-** La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte de l' ACQUEREUR.

**7°-** L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, pouvant grever l'ENSEMBLE IMMOBILIER, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le VENDEUR, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement susrelatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux, des règlements d'urbanisme et des pièces de la ZAC du COURTALIN dont un exemplaire a été remis à l'ACQUEREUR préalablement aux présentes au moyen du Dossier d'informations mis à sa disposition.

**(ANNEXE N°5 : CCCT ZAC COURTALIN)**

L'ACQUEREUR sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le VENDEUR.

**8°-** Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le VENDEUR, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des BIENS qui lui seront vendus.

**9°-** Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les BIENS vendus seront à la charge de l'ACQUEREUR à compter de la date à laquelle, le VENDEUR lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession".

**10°-** Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) comprise dans le prix, seront supportés par l'ACQUEREUR.

De même l'ACQUEREUR supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

## **6. COMMERCIALISATION DU PROGRAMME – AFFICHAGE**

Le VENDEUR pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'ACQUEREUR procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc. pour les besoins de la commercialisation de l'ensemble immobilier et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

## **7. POURSUITE, ACHEVEMENT ET LIVRAISON**

### **7.1. ACHEVEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DES BIENS**

#### **Définition de l'achèvement**

Il est précisé que les Parties entendent par achèvement :

- ne pas se référer aux dispositions de l'article R 261-1 alinéa 1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- mais se référer à la réalisation de tous les travaux prévus dans les pièces annexées aux présentes, notamment les **plans de vente** et la **notice descriptive**, et conformément aux prescriptions qui y figurent.

#### **Engagement d'achever les travaux**

Le VENDEUR s'oblige à poursuivre la construction de l'ensemble immobilier et des BIENS vendus et à les achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

Il s'oblige également à réaliser les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'ensemble immobilier.

### **7.2. CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX - TOLERANCES - DELAI - CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DU DELAI DE LIVRAISON**

#### **Conditions**

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le VENDEUR s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations et à la notice descriptive susvisés.

#### **Tolérances - Superficie des locaux**

Il est convenu que les différences inférieures à cinq pour cent (5%) des surfaces et/ou cotes exprimées, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation. Ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

Des modifications d'ordre mineures ou des aménagements de détail nécessités pour des raisons d'ordre technique, administratif ou réglementaire pourront être apportés à la notice descriptive et aux plans.

Etant ici précisé que l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens et droits immobiliers étant inachevés à ce jour, la présente vente n'est pas soumise aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi CARREZ numéro 96-1107 du 18 décembre 1996.

#### **Substitution de matériaux, équipements ou matériels**

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif justifié (par exemplaire retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le **VENDEUR** pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente.

#### **Délai – Livraison**

Le VENDEUR s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des **BIENS** vendus soient achevés et livrés **au plus tard courant du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025**.

Sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

#### **Causes légitimes de suspension du délai de livraison**

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- les intempéries ;  
Sera considérée comme « intempéries » au moins un des phénomènes naturels ci-après définis qui dépassera son intensité limite :

<b>Nature du phénomène</b>	<b>Intensité limite</b>
. Précipitations	Hauteur : 4 mm par jour
. Vent	Vitesse : pointes à 60 km/h
. Gel	0 degré à 8 h du matin
. Neige	1 cm à 8 h du matin
. Barrière de dégel	durée de l'interdiction de circuler

- la grève (qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier) ;
- la mise en règlement judiciaire, en redressement judiciaire, en liquidation judiciaire ou en faillite de l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier ou en assurant l'approvisionnement ;
- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant),
- les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise,
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ;
- retards imputables à la découverte de vestiges archéologiques et ceux pouvant résulter de la nécessité de procéder à des fouilles. Toutefois, pour ces derniers, le VENDEUR ne pourra se prévaloir d'une cause légitime de suspension du délai que s'il est en mesure de justifier à l'ACQUEREUR que les autorités administratives ont formulés des demandes ayant un impact sur le chantier ;
- les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation, ;
- les retards imputables à la présence éventuelle d'engins explosifs, obus, munitions dans le sol ou le sous-sol et aux travaux nécessaires à leur élimination ;
- les retards imputables à la découverte de conduites ou réseaux en sous-sol ;
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'ACQUEREUR;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au VENDEUR).
- les retards dus aux interventions tardives des services concessionnaires (à moins que ces retards ne soient fondés sur des négligences imputables au VENDEUR) ;
- les troubles résultant d'hostilités, guerre civile ou étrangère, révolution, cataclysme, incendies, inondations, catastrophes naturelles, accident de chantier.
- les actes de cybercriminalité et/ou piratage informatique dont le VENDEUR serait victime et qui auraient un impact notoire sur le déroulement du chantier ;

- les retards de paiement de l'ACQUEREUR tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le VENDEUR aurait accepté de réaliser.
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier, consécutives à un désordre du marché à l'échelle mondiale, nationale ou locale, qui ne pourraient pas être remplacés par d'autres matériaux et/ou matériels de substitution ayant des caractéristiques et d'un coût équivalents.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison ci-dessus fixé, l'époque prévue pour la livraison serait différée, pour tenir compte de la perturbation apportée au déroulement du chantier, d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le décompte des causes légitimes de suspension du délai de livraison sera effectué à compter de la date d'ouverture du chantier.

### **7.3. QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR LA POURSUITE DES TRAVAUX**

En contrepartie des obligations contractées par le VENDEUR, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

#### **1°/ Conservation par le VENDEUR de la qualité de Maître de l'Ouvrage**

Le VENDEUR conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le VENDEUR restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction l'ACQUEREUR ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du VENDEUR, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

#### **2°/ Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en exploitation**

La signature par l'ACQUEREUR de l'acte de vente emportera automatiquement constitution du VENDEUR pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS et droits immobiliers vendus, et d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.
- Pour déposer tout permis de construire modificatif et autres autorisations administratives nécessaires à l'obtention du certificat de conformité et ne pouvant plus faire l'objet d'un quelconque recours.
- Pour convenir de la constitution de toute servitude.

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au VENDEUR dans l'intérêt commun des différents ACQUEREURS et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le VENDEUR. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance ou de la justification de la conformité.

### **3°/ Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus**

Le **VENDEUR** se réserve expressément le droit de modifier la distribution ainsi que la composition générale de l'ensemble immobilier, dans les limites prévues par les articles R 261-5 et 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**L'ACQUEREUR** autorise le **VENDEUR** à modifier librement la composition des lots dont il reste propriétaire, à modifier l'état descriptif de division par la réunion ou la subdivision de lots, par le détachement d'une partie d'un lot pour l'adjoindre à un autre, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectés aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus à **L'ACQUEREUR**.

**L'ACQUEREUR** aux présentes, par la signature de son acte d'acquisition, donne mandat au **VENDEUR** pour apporter à l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus-énoncé toutes modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'ensemble immobilier tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, pour rectifier toutes erreurs dans la désignation de l'état descriptif de division, dans la délimitation des parties privatives et leur allotissement en parties communes générales, etc... et plus spécialement pour apporter les modifications qui découleront de la division ou de la réunion de lots et de la répartition entre les nouveaux lots des charges supportées par les lots divisés ou réunis.

Par suite du mandat ainsi conféré, le **VENDEUR** pourra réaliser seul les modifications qu'il jugera opportunes.

Toutefois, dans le cas où une modification entraînerait une augmentation des charges incombant à un copropriétaire, le **VENDEUR** devra obtenir préalablement l'accord de ce copropriétaire.

Ce mandat est donné dans l'intérêt du **VENDEUR** et des copropriétaires, comme ayant pour but de mettre l'état descriptif de division et le règlement de copropriété en concordance avec la destination ou la consistance de l'ensemble immobilier. En conséquence, ce mandat est stipulé irrévocable ; il prendra fin, soit lors de la délivrance du certificat de conformité, soit après la vente du dernier lot de copropriété.

#### **7.4. TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES RECLAMES PAR L'ACQUEREUR**

Tous travaux modificatifs souhaités par l'ACQUEREUR, devront faire l'objet d'une demande écrite préalable ce dernier.

Le **VENDEUR** sera en droit de refuser tous travaux modifiant ses obligations et notamment ceux apportant une modification aux plans et à la notice descriptive :

- qui seraient susceptibles d'interférer sur l'obtention de la conformité administrative visée aux articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, de nécessiter une autorisation administrative nouvelle ou modificative, de proroger le délai de livraison ou encore qui entraîneraient l'application d'une réglementation nouvelle, à moins, dans tous les cas, que le **PRENEUR** ne supporte la charge des incidences financières et/ou de délai en résultant ; ou
- pour des motifs d'impossibilité technique dûment justifiée, notamment au regard du délai de livraison ;
- dont l'architecte indiquerait qu'ils portent atteinte à ses droits d'auteur.

Le **VENDEUR** devra communiquer à l'ACQUEREUR, le coût desdits travaux, le délai des autorisations administratives à obtenir et l'impact sur la date d'achèvement.

Le VENDEUR sera en droit de refuser toute demande de modification qui pourrait porter atteinte à la sécurité, à la solidité, et plus généralement aux règles applicables aux travaux.

Dans les dix (10) Jours Ouvrés de cette communication, le VENDEUR informera l'ACQUEREUR de sa décision de faire réaliser les travaux modificatifs demander aux conditions proposées par le VENDEUR. A défaut de réponse dans ledit délai, l'ACQUEREUR sera supposé y avoir renoncé.

Si les travaux modificatifs nécessitent la réalisation d'études externes préalables, le VENDEUR n'engagera ces études que lorsque lui-même et l'ACQUEREUR se seront mis d'accord sur leur coût et leur prise en charge financière par l'ACQUEREUR. Ces études devront être payées par l'ACQUEREUR dans le mois de leur remise par le VENDEUR.

Le coût des travaux modificatifs (net des éventuelles économies réalisées à ce titre) sera intégralement réglé au fur et à mesure de leur exécution sur appels de fonds du VENDEUR (de manière à ce que le VENDEUR n'ait pas à assurer leur préfinancement et à défaut de meilleur accord entre les parties).

Les travaux modificatifs seront livrés dans les mêmes conditions que celles définies aux présentes, sauf convention contraire.

## **7.5. PRISE DE POSSESSION - MODALITES**

### **Convocation aux opérations de livraison**

Il est en préambule précisé que pour l'appréciation de l'achèvement des BIENS la constatation de l'achèvement n'emportera pas par elle-même reconnaissance de la conformité des BIENS.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite aux termes d'un procès-verbal de livraison établi contradictoirement entre les parties dans les conditions des présentes et qui mentionnera le cas échéant les réserves alors émises par l'ACQUEREUR ; et, en cas de désaccord entre les parties ou d'absence de l'ACQUEREUR aux opérations ci-dessus, au moyen de la constatation qui en sera faite dans les conditions ci-après détaillées.

Afin de livrer à L'ACQUEREUR les biens compris dans la présente vente, le VENDEUR le convoquera par lettre recommandée afin de procéder à la signature d'un procès-verbal de livraison lequel tiendra lieu de constat des lieux et de remise des clés.

Dans tous les cas la prise de possession ne pourra intervenir que si l'ACQUEREUR a payé l'intégralité des sommes exigibles en vertu de l'acte de vente à son profit.

### **Procès-verbal de livraison**

L'une des quatre (4) hypothèses décrites ci-après pourra alors de présenter.

#### **Hypothèse 1**

L'ACQUEREUR accepte la livraison sans formuler aucune réserve :

- Les clés des locaux/locaux techniques/parties communes, les badges d'accès, etc. lui sont remis et il entre en jouissance des BIENS.
- Un procès-verbal de livraison est alors signé contradictoirement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le paiement de l'échéance du prix de vente exigible à la livraison s'effectue selon les modalités précisées ci-avant.

#### **Hypothèse 2**

L'ACQUEREUR accepte la livraison en formulant des réserves, acceptées ou contredites par le VENDEUR :

- Les clés des locaux/locaux techniques/parties communes, les badges d'accès, etc. lui sont remis et il entre en jouissance des BIENS.

- Un procès-verbal de livraison est alors signé contradictoirement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le paiement de l'échéance du prix de vente exigible à la livraison s'effectuera selon les modalités précisées ci-avant.
- La levée des réserves s'effectuera dans les conditions visées ci-après.

### Hypothèse 3

L'ACQUEREUR refuse la livraison, considérant que les BIENS ne sont pas achevés au sens des critères définis aux présentes :

- L'ACQUEREUR ne prend pas possession des BIENS et aucun versement n'intervient.
  - Les différents éléments ci-dessus sont alors constatés et visés dans un procès-verbal de refus de livraison contradictoire devant être signé par les parties.
- En cas de désaccord entre les parties sur une nouvelle date de livraison et d'entrée en jouissance, les parties s'en remettront alors à l'expert.

### Hypothèse 4

L'ACQUEREUR ne se présente pas :

- Au cas où L'ACQUEREUR ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et même s'il n'était pas présent ou valablement représenté sur cette seconde convocation, il serait réputé avoir pris possession des lieux et le VENDEUR avoir rempli son obligation de délivrance.
  - Le procès-verbal de livraison et d'état des lieux, valablement établi par le VENDEUR seul, le cas échéant en présence de l'ACQUEREUR qui serait présent à cette convocation serait signifié à l'ACQUEREUR auquel il serait alors opposable.
- La date de convocation constituera alors la date à partir de laquelle l'échéance de prix stipulée payable à terme restant à payer deviendront exigibles.
- Il est toutefois précisé que les charges de copropriété ainsi que les intérêts de retard seront décomptés à partir de la date de la première convocation.
- La date du procès-verbal valant livraison constituera le point de départ de la garantie des vices de construction et défauts de conformité apparents, telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code civil.

Le procès-verbal relatera :

- la remise des clefs valant exécution par le VENDEUR de son obligation de délivrance et par l'acquéreur de son obligation de prendre livraison ;
- le paiement de l'intégralité du prix ;
- la constatation de l'achèvement ;
- les réserves que l'acquéreur fera valoir concernant tant les malfaçons que les défauts de conformité, le cas échéant, acceptées ou contredites par le VENDEUR.

En cas d'irrespect du formalisme ci-dessus stipulé, les comparants conviennent que la seule occupation par l'ACQUEREUR de tout ou partie des biens compris dans la présente vente vaudra reconnaissance par lui de la livraison des biens ainsi occupés.

Cette occupation constituant ainsi une livraison tacite, fera courir les obligations et délais légalement, réglementairement ou conventionnellement y attachées.

Avant cet événement, l'acquéreur ne pourra consentir à qui que ce soit un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, sans l'accord écrit de la société venderesse.

## **7.6. PROCEDURE DE LEVEE DES RESERVES**

Le VENDEUR fera procéder aux travaux de levées des réserves dans un délai de cent-vingt (120) jours calendaires, hors mois d'août, à compter de la signature du procès-verbal valant livraison ou de la remise de son rapport par l'expert.

Afin de faire constater la levée des réserves, le VENDEUR convoquera l'ACQUEREUR, par lettre simple. Le VENDEUR et l'ACQUEREUR établiront un ou plusieurs procès-verbaux de levée des réserves.

En cas de contestation sur la levée des réserves, les parties conviennent de s'en référer à l'avis d'un expert.

L'Acquéreur, ou son éventuel exploitant, accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du Vendeur, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux etc.

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises et devront être programmés et exécutés dans des conditions et délais compatibles avec l'exploitation des locaux de manière à éviter dans la mesure du possible, toute gêne excessive dans l'utilisation des locaux.

L'Acquéreur s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant l'immeuble, au cas où il ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux. Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, son passage ainsi que le motif de celui-ci.

Si le Vendeur justifie s'être présenté à deux reprises afin de procéder aux travaux de levée des réserves et qu'il a été dans l'impossibilité de pénétrer dans les Biens, les réserves seront réputées levées.

Dans les dix jours de la réalisation de ces travaux, il sera établi un procès-verbal contradictoire de levée de réserves.

Pour le cas où l'Acquéreur contesterait la levée de réserves consécutivement à la réalisation de ces travaux, et à défaut d'accord entre les parties il sera statué selon les modalités prévues en hypothèse n°3.

### **7.7. RECOURS A L'EXPERTISE**

En cas de difficulté ou de désaccord sur la constatation de la levée des réserves, les parties conviennent de s'en remettre à l'opinion de l'expert désignés dans les conditions ci-après.

- Si l'expert conclut que les BIENS sont achevés, la date de prise de possession indiquée dans la notification vaudra date de livraison des BIENS.
- Si l'expert estime que toutes les réserves sont intégralement levées, il dressera dans les meilleurs délais un procès-verbal de levée des réserves. Ce procès-verbal vaudra constat de levée des réserves et s'imposera aux parties sans recours.
- Si l'expert considère au contraire que toutes les réserves ne sont pas levées, il indiquera aux parties les travaux indispensables à la levée des réserves et la durée nécessaire à leur réalisation.

Une fois les travaux prescrits réalisés par le VENDEUR, l'expert procédera dans les meilleurs délais à une visite en présence des parties dûment convoquées par lui à cet effet. Il dressera procès-verbal pour spécifier à quelle date les réserves ont été levées. Ce procès-verbal vaudra constat de levée des réserves et s'imposera aux parties sans recours.

L'ACQUEREUR s'oblige à laisser aux intervenants à la construction, un accès aux BIENS pour permettre au VENDEUR d'effectuer les travaux qui seraient nécessaires au titre de la levée des réserves.

En cas de difficultés sur l'achèvement des BIENS, la consistance des réserves et leur levée, les parties conviennent de s'en remettre à l'avis de l'expert.

En cas de désaccord entre les Parties sur l'attestation du maître d'œuvre de l'opération portant sur les causes de prorogation du délai, il est convenu qu'elles s'en remettront l'avis de l'expert.

L'expert sera choisi d'un commun accord par les parties.

A défaut d'accord entre les Parties pour la désignation d'un expert, Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent statuant par voie de référé procédera à sa désignation, et ce, à la requête de la Partie la plus diligente.

Les Parties conviennent que l'expert statue en qualité de mandataire commun des parties et que sa décision fera loi des parties, sans recours possible, sauf en cas d'erreur grossière ou manifeste.

Les frais nécessités par l'intervention de l'expert, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge du VENDEUR ou de l'ACQUEREUR suivant que l'expert aura conclu ou non à l'achèvement des BIENS au sens des critères ci-dessus définis, à la consistance ou non des réserves ou à leur levée ou encore sur les nombre de jours de prorogation de délai résultant de l'attestation du maître d'œuvre, aux frais avancés à parts égales par le VENDEUR et l'ACQUIREUR dans l'attente des conclusions de l'expert.

## **8. PARACHEVEMENT DES OUVRAGES**

Le VENDEUR disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages pour achever les parties communes afférentes à l'immeuble dont dépendent les biens présentement vendus, et, d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus à la notice descriptive ; il s'oblige à réaliser ces travaux de parachèvement dans le délai d'un an à compter de l'achèvement de l'ensemble des parties privatives.

Etant ici précisé que les travaux de parachèvement des aménagements extérieurs seront réalisés à l'achèvement complet de la totalité de l'ensemble immobilier.

L'ACQUEREUR supportera sans indemnité les troubles et la gêne éventuels résultant de l'achèvement et de l'exécution de tous les travaux de construction d'ouvrages compris dans l'ensemble immobilier. Les travaux de parachèvement restant à effectuer lors de la livraison des biens et droits immobiliers objets des présentes ne pourront en aucun cas justifier un refus de l'ACQUEREUR de prendre possession de son BIEN.

Jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des emplacements de stationnement ou autres lots accessoires pourra éventuellement être perturbée temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à la réalisation des travaux, ce que l'ACQUEREUR accepte.

Ces dispositions ne nuiront pas à l'exigence des appels de fonds de l'avancement des travaux.

## **9. GARANTIE D'ACHEVEMENT - GARANTIES DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE**

### **9.1. TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1642-1 et 1648 al 2 Code civil
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

## **9.2. GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE**

Les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif et des plans, devront être dénoncés par lettre recommandée avec accusé de réception au VENDEUR dans le délai d'un mois, à compter de la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de déchéance de l'ACQUEREUR de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Toute action contre le VENDEUR en garantie de défaut de conformité apparent, notifié dans le délai et les conditions indiqués ci-dessus, devra être introduite dans un délai d'un an à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de forclusion.

## **9.3. GARANTIE DU PARFAIT ACHEVEMENT**

Le VENDEUR rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit ci-dessous), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage". Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

### **Article 1792-6 du Code Civil**

*"La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement.*

*"La garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour se révéler postérieurement à la réception.*

*"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.*

*"En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution du délai fixé les travaux peuvent après mise en demeure restée infructueuse être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.*

*"L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut judiciairement.*

*"La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".*

## **9.4. GARANTIE DU BON FONCTIONNEMENT**

Le VENDEUR sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'article 1792-3 du Code précité, ci-dessous littéralement rapporté.

Ces éléments d'équipement sont définis par différence avec ceux décrits à l'article 1792-2 ci-après. L'assureur garantit au terme de son contrat, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la construction, le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant les ouvrages de bâtiment objet de l'opération de construction qui entraînent la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil, lorsque ces dommages rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leurs sont dévolues.

Etant précisé que la garantie de bon fonctionnement prend effet à compter de la réception de l'ouvrage.

### **Article 1792-3 du Code Civil**

*"Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage".*

### **Modalités d'application**

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'ACQUEREUR devra signaler au VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

À peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

## **9.5. GARANTIE DECENNALE**

En application des dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté, le VENDEUR sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les Articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits.

Cette garantie concerne tous les vices compromettant de la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination et tous vices qui affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.

### **Article 1646-1 du Code Civil**

*"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.*

*Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.*

*Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."*

### **Article 1792 du Code Civil**

*"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."*

### **Article 1792-1 du Code Civil**

*"Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*"1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*"2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*"3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".*

### **Article 1792-2 du Code Civil**

*"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

*"Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière à cet ouvrage. "*

### **Article 1792-4-1 du Code Civil**

*"Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent Code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux, ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article".*

### **Modalités d'application**

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'ACQUEREUR en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages, dont il sera ci-après parlé, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul vendeur la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrages n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le VENDEUR auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société vendeuse, l'ACQUEREUR ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

## **10. REALISATION DE LA VENTE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au présent acte, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 30 Juin 2024** par devant Maître Philippe LATRILLE, notaire associé au sein de l'Office notarial « LEXONOT » à RENNES, ou d'un notaire dudit Office notarial, moyennant le paiement de la partie du prix payable comptant et des frais par virement bancaire effectué en la comptabilité du notaire rédacteur.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes.

La date d'expiration de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente à cette date, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, et si la partie défaillante est l'ACQUEREUR, il devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer des BIENS dont il s'agit : il pourra les vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'ACQUEREUR le montant de la clause pénale stipulée aux présentes.

Le montant du dépôt de garantie versé s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence.

## **11. CHARGES ET CONDITIONS DE LA PROMESSE**

### **11.1. PENALITES ET DEPOT DE GARANTIE**

#### **Pénalités**

Pour le cas où, toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'ACQUEREUR, même après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique de vente et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il devra verser au VENDEUR la somme de **182 221,49 €** correspondant à dix pour cent (10%) du prix de vente TOUTES TAXES COMPRISES, à titre de pénalité, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code Civil.

Les parties conviennent que la présente clause pénale ne prive pas le VENDEUR de la possibilité de poursuivre L'ACQUEREUR en exécution de la présente promesse.

#### **Dépôt de garantie**

Les parties conviennent de fixer le versement d'un dépôt de garantie à concurrence de cinq pour cent (5 %) du prix de vente TOUTES TAXES COMPRISES, soit la somme de **91 111 €**.

L'ACQUEREUR déposera dans un délai de huit (8) jours calendaires à compter des présentes, à la comptabilité du notaire chargé d'établir l'acte de vente, ladite somme de **91 110 €**, au moyen d'un virement bancaire.

## **L'ACQUEREUR en justifiera au VENDEUR par la production de l'avis d'opéré.**

A défaut de versement de cette somme à bonne date, la présente promesse sera caduque si bon semble au **VENDEUR**, qui pourra seul se prévaloir de cette caducité tant que la somme n'aura pas été versée, en informant **L'ACQUEREUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le simple encaissement du virement vaudra acceptation par le tiers convenu séquestre de la mission qui lui est confiée.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu séquestre jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement.

**L'ACQUEREUR** ne pourra recouvrer la somme versée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes.

En cas de non réalisation des présentes par la faute **de l'ACQUEREUR**, et conformément à l'article 1960 du Code civil, le tiers convenu séquestre ne pourra remettre les fonds au **VENDEUR** que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

Le tiers convenu, caissier de l'office notarial chargé d'établir l'acte, mandataire commun des parties, détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

### **11.2. CONDITIONS SUSPENSIVES**

La promesse est conclue sous les conditions suspensives suivantes dont la réalisation n'entraînera, par dérogation à l'article 1304-6 du Code civil, aucun effet rétroactif.

#### **Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer**

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de stipulations conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **BIENS**.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **VENDEUR** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **VENDEUR** délié de toute obligation à l'égard de **L'ACQUEREUR**.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **VENDEUR** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

#### **Conditions suspensives stipulées au profit du Vendeur et de l'Acquéreur**

La promesse sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- si la garantie financière d'achèvement n'a pas été obtenue.
- en cas de non régularisation de l'acte authentique d'acquisition du terrain formant l'assiette du projet de construction relaté en l'exposé ;

- s'il n'est pas justifié par le VENDEUR de l'obtention et du caractère définitif de l'arrêté de permis de construire dans les conditions visées en l'exposé.

Si l'arrêté de permis de construire était refusé ou faisait l'objet d'un sursis à statuer, la présente condition suspensive serait, sous réserve de ce qui est dit ci-après, réputée ne pas être réalisée, sans indemnité à la charge de L'ACQUEREUR ; il en serait de même, sous la même réserve, si ledit arrêté de permis de construire faisait l'objet d'une procédure en annulation ou de retrait dans les délais réglementaires.

Pour pouvoir invoquer le défaut de réalisation de la présente condition suspensive, le VENDEUR devra avoir remis à L'ACQUEREUR, au plus tard dans le mois de la notification de la décision ou de la signification au visa de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, une copie de l'arrêté du refus de permis ou de sursis à statuer, ou une copie de la notification d'un recours contre ledit permis.

La présente Condition Suspensive sera réalisée après expiration des délais (i) de recours en annulation et de retrait contre le permis de construire et absence dans ces délais de tout recours gracieux ou contentieux en annulation et (ii) de toute mesure de retrait, ou (iii) de déferé ou de demande de déferé préfectoral.

Le VENDEUR s'oblige à faire effectuer sur le site l'affichage de l'arrêté de permis de construire dans les quinze (15) jours de la communication de l'ampliation de l'arrêté, et à le faire constater par huissier.

Le VENDEUR fera les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'attestations qui seront établies à l'expiration d'un délai de cent dix (110) jours après l'accomplissement des formalités d'affichage sur le site, émanant de l'autorité administrative compétente pour les délivrer, certifiant n'avoir reçu aucun recours gracieux ou contentieux, n'avoir pas procédé à leur retrait et l'avoir transmis à la Préfecture compétente, et d'autre part de la Préfecture, certifiant n'avoir été saisie d'aucune demande de déferé préfectoral à l'encontre de ces autorisations, et n'avoir formé aucun recours gracieux ou déferé, ni aucune demande de sursis à exécution à leur encontre.

Il est expressément convenu que les frais, débours, honoraires, taxes liés à l'instruction et à la délivrance de cette autorisation d'urbanisme, devront être supportés financièrement exclusivement par le VENDEUR.

### **Conditions suspensives stipulées au profit du vendeur**

La promesse sera caduque, si bon semble au seul VENDEUR, sans indemnité de part et d'autre, dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- En cas de non-obtention par le VENDEUR d'un ou plusieurs prêts auprès de l'organisme bancaire de son choix pour le financement global de l'opération de construction.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 15 Juin 2024.

Le VENDEUR devra justifier à l'ACQUEREUR du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés suivant l'expiration du délai ci-dessus.

- Précommercialisation des lots à hauteur de soixante pour cent (60 %) des tantièmes de copropriété.
- En cas d'études de sol, réalisées à la diligence du VENDEUR, révélant que les aménagements nécessiteront, au regard du projet tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

### **Conditions suspensives de droit commun stipulées au profit de l'Acquéreur**

La promesse est soumise à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun suivantes, stipulées en faveur de l'ACQUEREUR, lequel pourra seul s'en prévaloir, savoir :

- que l'analyse des documents d'urbanisme et des actes de propriété ne révèle pas des inscriptions, des mentions, des servitudes ou autre, de nature à faire obstacle à la vente des BIENS ou à en diminuer la valeur, à en restreindre ou en compromettre l'usage professionnel ;
- qu'il soit établi une origine de propriété régulière ;
- qu'il soit produit un état hypothécaire ne révélant aucune inscription sur les BIENS, dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement ni aucune charge ou servitude de nature à déprécier les BIENS, ou à compromettre la réalisation du projet de construction ou à en augmenter le coût,

### **Condition suspensive de financement stipulée au profit de l'Acquéreur**

La promesse est soumise à la condition suspensive d'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts auprès d'organismes bancaires de son choix.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenu ;

Que leur montant total soit d'un montant total de ..... euros

Que la durée maximum soit de : ..... mois

Que le taux d'intérêt annuel maximum hors assurance soit de ..... %

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de prêt(s) dans un délai de dix (10) jours des présentes et à en justifier au VENDEUR.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 Janvier 2024.

L'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR **de la réalisation de cette condition suspensive** ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressée dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la date susvisée.

En cas de refus de ce(s) prêt(s), l'ACQUEREUR devra fournir au moins deux refus émanant de deux établissements bancaires distincts.

Passée cette date sans que l'ACQUEREUR ait apporté les justificatifs, le VENDEUR pourra, si bon lui semble, notifier à l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec avis de réception, la caducité de la Promesse par suite de la défaillance de la condition suspensive. Le VENDEUR retrouvera son entière liberté, mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé, qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention de(s) prêt(s), et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR.

### **DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le délai de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées aux termes des présentes (sauf les conditions suspensives ci-dessus pour lesquelles un délai a d'ores et déjà été fixé) est fixé à la date d'expiration du délai de réitération des présentes stipulé ci-dessus, sauf cas de prorogation pouvant être visés ci-dessus. Le VENDEUR informera l'ACQUEREUR au fur et à mesure de la réalisation des Conditions Suspensives.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, le bénéficiaire d'une condition suspensive aura la faculté de renoncer unilatéralement à l'effet notamment attaché à la non-réalisation de celle-ci après défaillance, jusqu'au terme de la durée de validité de la Promesse.

## **12. ENVIRONNEMENT**

### **12.1. POLLUTION DES SOLS**

#### **Rappel législatif concernant les installations classées**

Le Notaire rappelle aux Parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relaté :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

#### **Déclarations du Vendeur**

Le **VENDEUR** déclare, qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exploité d'installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation ou à enregistrement, sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

Il sera précisé dans le titre de propriété du VENDEUR ce qui suit ci-après littéralement rappelé :

#### **« ARTICLE A.4 - ETAT ENVIRONNEMENTAL DU BIEN VENDU**

##### **A.4.1/ Règlementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

*Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent être parfaitement informés des dispositions de l'article L. 514-20 du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement dont le texte est ci-après littéralement rappelé :*

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».*

*Pour l'application des dispositions précitées, le Vendeur informe l'Acquéreur :*

*- qu'il n'a jamais exploité d'installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation et/ou enregistrement sur le Bien objet de la présente Promesse de vente.*

*- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que le Bien objet de la présente Promesse de vente a supporté, à un moment quelconque, une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation et/ou enregistrement et/ou déclaration.*

*Demeurent ci-annexées (Annexes n° 4 et n° 5) après mention :*

- la confirmation qu'il n'existe pas sur la ville de Magny-le-Hongre de site référencé sur la liste de la Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL),
- la liste des sites référencés par l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS).

En considération des informations et déclarations ci-dessus, aucune ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement antérieure ou actuelle n'est connue sur le Bien et l'Acquéreur reconnaît ainsi que le Vendeur a exécuté à son devoir d'information.

L'Acquéreur reconnaît que le Vendeur a exécuté son devoir d'information et renonce également à exercer tout recours de quelque nature et pour quelque cause ou conséquence que ce soient contre le Vendeur et à se prévaloir des possibilités d'actions prévues au dernier alinéa de l'article L. 514-20 du code précité.

#### A.4.2/ Etat environnemental du sol et du sous-sol du Bien vendu

##### **A.4.2.1/ Les Secteurs d'informations sur les sols**

En application des dispositions visées aux articles L. 125-6, L. 125-7 et L. 556-3 du code de l'environnement dont les dispositions sont intégralement reprises à l'article B.4.4 au chapitre B ci-après, relatives aux secteurs d'informations sur les sols, les Parties reconnaissent que le décret d'application n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 publié le 28 octobre 2015 précise les conditions de mise en œuvre des articles précités. En application de l'article R. 125-41 du code de l'environnement, le représentant de l'Etat dans le département disposait jusqu'au 1er janvier 2019 pour créer des secteurs d'information des sols (SIS) qui sont intégrés à l'état des risques ainsi que dans les documents d'urbanisme, sur la base des données dont ce dernier dispose entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019.

L'Acquéreur est informé qu'à ce jour, le Bien désigné à l'article A1.1 des présentes ne fait l'objet d'aucun classement en secteur d'information sur les sols tel que défini par les dispositions ci-dessus rappelées et par le descriptif Georisques en annexe.

Il est par ailleurs précisé que les SIS sont progressivement actualisés dans le département de Seine-et-Marne. Certains peuvent encore être actuellement en cours de consultation auprès des services compétents.

L'Acquéreur déclare, en conséquence, qu'il a pu prendre connaissance des informations rendues publiques par l'Etat conformément aux dispositions précitées et qu'il a pu les analyser, avec l'aide de ses conseils, au vu du son programme de construction défini à l'article A2 des présentes. Il s'en satisfait pleinement et en fait son affaire personnelle sans pouvoir prétendre à aucun recours ni exercer aucune réclamation, demande indemnitaire ou autre, de quelque nature et pour quelque cause ou conséquence que ce soient, à l'égard du Vendeur

##### **A.4.2.2/ Diagnostic environnemental**

###### **Réalisation d'un diagnostic environnemental par l'Acquéreur**

Pour permettre à l'Acquéreur de vérifier les informations environnementales transmises par le Vendeur, ou de compléter son information sur l'état environnemental du Bien vendu, le Vendeur l'autorise à réaliser un diagnostic environnemental.

Au sens du présent contrat, la notion de diagnostic environnemental s'entend de toutes études de sol et du sous-sol, géotechnique, recherche de pollutions, de toutes sujétions du sol et/ou du sous-sol (en ce compris les eaux souterraines) sur le Bien objet des présentes, permettant à l'Acquéreur de collecter les informations nécessaires et de se faire confirmer la compatibilité de l'état environnemental dudit Bien avec le Programme déterminé à l'article A.2 ci-avant, notamment au plan financier.

*Afin de lever toute incertitude de l'Acquéreur concernant l'état environnemental du sol ou du sous-sol (en ce compris les eaux superficielles et souterraines) du Bien vendu de nature à compromettre la réalisation du Programme de construction visé ci-avant à l'article A.2, l'Acquéreur s'engage à effectuer dans les trois (3) mois suivant la signature des présentes, à ses frais et par le bureau d'études de son choix, tout diagnostic environnemental qu'il considérera utile et nécessaire pour apprécier la faisabilité de son Programme.*

*Pour la réalisation du diagnostic environnemental, l'Etablissement Public délivrera à l'Acquéreur à la demande de celui-ci et dans le délai de quinze (15) jours suivant la demande formulée par l'Acquéreur une autorisation gratuite d'occupation temporaire du Bien d'une durée maximale de quinze (15) jours pour exécuter ou faire exécuter les études du sol ou du sous-sol nécessaires.*

*Une telle autorisation d'occupation temporaire sera délivrée à titre précaire et ne saurait valoir prise de possession par l'Acquéreur qui ne pourra à cette occasion réaliser quelque construction ou ouvrage que ce soit, ni provoquer quelque dégradation que ce soit sur et dans le Bien vendu. A cet effet, les investigations, forages et prélèvements dans le sol et le sous-sol feront l'objet de compléments dans les règles de l'art de façon à ne pas provoquer de migration de substances ou matériaux susceptibles de contaminer les différents milieux (eau, air, sol), ni d'affaissement de terrain ou autre. Les prélèvements dans le sol feront l'objet d'un compactage si cela est nécessaire. L'Acquéreur s'engage en outre à ne laisser aucun matériel, déchets, équipement ou autre sur et dans le Bien vendu, à l'issue du diagnostic environnemental.*

*Dans tous les cas, la remise en l'état initial du Bien, à l'issue du diagnostic environnemental ci-dessus cité, sera effectuée par l'Acquéreur, à ses frais exclusifs et sous sa seule et entière responsabilité.*

*L'Acquéreur s'engage à communiquer à l'Etablissement Public tous les éléments du diagnostic environnemental dès que celui-ci aura été établi. Une copie dudit diagnostic sera annexée à l'Acte authentique de vente, si celle-ci se réalise.*

### **Convention entre les Parties**

*Dans l'hypothèse où ce diagnostic environnemental conclurait que l'état environnemental dudit Bien serait de nature à compromettre ou même rendre significativement plus onéreuse la faisabilité du Programme de construction déterminé à l'article A.2 ci-avant l'Acquéreur pourra solliciter par lettre recommandée avec accusé de réception auprès du Vendeur, dans le délai de trois (3) mois suivant la date de signature des présentes, la résiliation des présentes sans frais ni indemnité de part ni d'autre, sauf clause contraire.*

*Dans le cas où l'Acquéreur souhaiterait invoquer la résiliation des présentes, le Vendeur aura la faculté de s'y opposer par lettre recommandée avec accusé de réception dont l'envoi devra être effectué à l'Acquéreur dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de réception de la demande de résiliation à l'Acquéreur. Ce délai est augmenté de cinq (5) jours (soit vingt jours au total) si la demande intervient durant les mois de décembre ou août. Passé ce délai, en l'absence d'opposition du Vendeur sur la demande de résiliation de l'Acquéreur, le présent contrat sera résilié de plein droit.*

*Si le Vendeur manifeste son opposition dans les formes et délais prévus ci-dessus, il disposera alors d'un délai franc de deux (2) mois, suivant la date de réception de la demande de résiliation de l'Acquéreur pour faire établir une contre-expertise technico-financière en ayant recours aux conseils de son choix, à ses frais. Cette contre-expertise aura pour finalité d'analyser, de vérifier et/ou de compléter les résultats révélés dans le diagnostic environnemental réalisé par l'Acquéreur. Le Vendeur pourra, à l'occasion de cette contre-expertise et dans le même délai, solliciter des devis concurrents auprès des entreprises de son choix afin pour lui permettre quantifier les surcoûts invoqués par l'Acquéreur*

*Dans cette hypothèse, les Parties se réuniront en vue de trouver une solution amiable à leur(s) différend(s) dans un délai franc de trois (3) mois à compter de la réception par le Vendeur de la demande de résiliation de l'Acquéreur selon les conditions ci-dessus.*

*Les frais et honoraires éventuels liés à cette tentative de conciliation amiable seront supportés par les Parties, chacune en ce qui les concerne.*

*Passé les délais ci-dessus et en l'absence d'accord amiable, si l'Acquéreur exerce sa faculté de résiliation conformément aux conditions ci-dessus, toutes les sommes versées par lui à titre d'acompte sur le prix lui seront restituées sans intérêt ni indemnité dans un délai de trente (30) jours consécutifs suivant la notification qu'il en fera au Vendeur. Toutefois, dans l'hypothèse où le Vendeur se serait opposé à la demande de résiliation formulée par l'Acquéreur, ces sommes ne lui seront restituées qu'à l'issue de la procédure de règlement amiable stipulée ci-dessus.*

*Si l'Acquéreur n'a pas exercé sa faculté de résiliation dans les conditions stipulées ci-avant, et ce dans les trois (3) mois de la signature de la présente Promesse, il se verra privé de la possibilité de l'invoquer ultérieurement et de solliciter, postérieurement à la réalisation des conditions suspensives, sa résolution pour un motif tiré de l'état du sol et/ou du sous-sol.*

*Dans cette dernière hypothèse, l'Acquéreur s'engage alors prendre le Bien dans l'état où il se trouve et sera réputé avoir parfaite connaissance du contenu dudit diagnostic établi par la société qu'il a missionnée, et faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de toutes contraintes ou sujétions affectant l'utilisation du sol et/ou du sous-sol.*

*Une copie dudit diagnostic, dont il acceptera les conclusions et recommandations, sera jointe et annexée à l'Acte authentique de vente.*

*L'Acquéreur reconnaît, dans ce cas, avoir été en mesure, tant lui-même qu'avec le concours de ses propres conseils, d'étudier les éléments contenus dans le diagnostic environnemental qu'il aura fait réaliser, de procéder à la visite du Bien vendu et d'apprécier ainsi la situation environnementale du sol et du sous-sol dudit Bien.*

*L'Acquéreur reconnaît disposer en conséquence des informations suffisantes sur l'état du sol et du sous-sol (en ce compris les eaux, superficielles et souterraines) du Bien et fera son affaire personnelle des conséquences de tous ordres, notamment financières, techniques et juridiques, qui résulteraient de cet état.*

*De surcroît, le Vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de sources de pollution pouvant provenir de terrains voisins. L'Acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur de la découverte ultérieure de substances, ouvrages ou matériaux dans le sol et le du sous-sol qui, provenant ou non de terrains voisins, seraient inconnues à ce jour.*

*En considération notamment de ces informations, études, conseils et visites, l'Acquéreur se reconnaît parfaitement informé et procède à l'acquisition du Bien en l'état, sans aucune garantie à ce titre, notamment pour les vices qui l'affecteraient. »*

## **12.2. CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- 1) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
- 2) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
- 3) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

Un extrait de ces consultations figure dans l'état des risques de pollution des sols en date du 27 février 2023, ci-annexée.

**(ANNEXE N°6 : ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS)**

### **12.3. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

#### **Etat des risques et pollution**

Un état des risques et pollution en date du 27 février 2023 est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

(ANNEXE N°7 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTION)

### **13. ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR**

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable aux présentes.

### **14. FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes, soit au plus tard le 30 Janvier 2024.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

Les PARTIES sont informées que suite à l'exercice de cette faculté le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes.

### **15. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

### **16. REMISE DE DOCUMENTS**

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu avec la copie du présent contrat : les différents plans, la notice descriptive, le CCCT ZAC COURTALIN, l'ERP, l'ERPS.

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



## **ANNEXES**





**Office Santé**  
RÉALISATIONS

# MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE LABORATOIRE – CABINET DE RADIOLOGIE – PHARMACIE

RUE DE L'EPINETTE – 77700 MAGNY-LE-HONGRE



## NOTICE DESCRIPTIVE

EMETTEUR	DATE	VERSION	COMMENTAIRES
G.Nedelec	11/07/2023	0	Notice provisoire

## Sommaire

1.	Préambule .....	6
1.1.	Objet de la notice .....	6
1.2.	Additifs .....	6
1.3.	Intervenants .....	6
1.4.	Présentation de l'opération .....	7
1.5.	Travaux Modificatifs Acquéreurs .....	8
2.	Aspect Réglementaire et Performancier .....	9
2.1.	Documents de référence.....	9
2.2.	Règlementation Sécurité Incendie ERP .....	9
2.3.	Accessibilité Handicapés ERP .....	10
2.4.	Règlementation acoustique .....	10
2.5.	Règlementation thermique .....	10
2.6.	Equipements électriques.....	10
3.	Caractéristiques Générales.....	11
3.1.	Charges d'exploitation.....	11
3.2.	Hauteur libre .....	11
4.	Travaux Préliminaires .....	12
4.1.	Travaux Préparatoires .....	12
4.2.	Terrassement.....	12
5.	VRD – Aménagement extérieurs .....	13
5.1.	Réseaux .....	13
5.2.	Réseaux divers.....	13
5.3.	Bornes de recharge électrique .....	13
5.4.	Voirie, circulations piétons et parkings .....	13
5.5.	Eclairage extérieur.....	14
5.6.	Clôtures .....	14
5.7.	Portail et portillon .....	14
5.8.	Espaces verts .....	14
6.	Structures .....	15
6.1.	Infrastructures.....	15
6.2.	Plancher.....	15
6.3.	Murs et ossatures.....	15
6.3.1.	<i>Murs et murets de soutènement .....</i>	<i>15</i>

6.3.2.	<i>Murs de façades</i> .....	15
6.3.3.	<i>Murs porteurs à l'intérieurs des locaux (refends)</i> .....	15
6.3.4.	<i>Murs extérieurs divers</i> .....	15
6.4.	Charpente bois .....	15
6.5.	Conduits de fumée et de ventilation.....	16
6.5.1.	<i>Conduits de fumée des locaux de l'immeuble</i> .....	16
6.5.2.	<i>Conduits d'air frais</i> .....	16
6.5.3.	<i>Conduits de ventilation des locaux du bâtiment</i> .....	16
6.6.	Chutes et grosses canalisations.....	16
6.6.1.	<i>Chutes d'eaux usées et eaux vannes</i> .....	16
6.6.2.	<i>Branchement aux égouts</i> .....	16
6.7.	<i>Options non incluses et sur devis</i> :.....	16
7.	Façades.....	17
8.	Couverture.....	18
8.1.	Couvertures .....	18
8.2.	Isolation en toiture .....	18
8.3.	<i>Options non incluses et sur devis</i> :.....	18
9.	Menuiseries extérieures.....	19
9.1.	Portes .....	19
9.2.	Fenêtres.....	19
9.3.	Occultation visuelle .....	19
9.4.	Vitrages.....	19
9.5.	Boite aux lettres .....	20
9.6.	<i>Options non incluses et sur devis</i> :.....	20
10.	Serrurerie.....	21
10.1.	Préambule .....	21
10.2.	Terrasses et coursives extérieures .....	21
10.3.	Escaliers extérieurs.....	21
10.4.	Portes des locaux techniques sous bâtiment.....	21
10.5.	Porte accès réserve pharmacie et Portes des locaux techniques sous bâtiment .....	21
10.6.	Portes des locaux techniques sous bâtiment.....	21
11.	Menuiseries intérieures .....	23
11.1.	Blocs-portes intérieurs .....	23
11.2.	Options non incluses et sur devis :.....	23
12.	Cloisons Doublages.....	25
12.1.	Doublages.....	25

12.2.	Cloisons de distribution .....	25
12.3.	Isolation .....	25
12.4.	<i>Options non incluses et sur devis :</i> .....	26
13.	Faux-plafonds .....	27
13.1.	Plafond en plaques de plâtre.....	27
13.2.	Plafond suspendu en dalles démontables.....	27
13.3.	<i>Options non incluses et sur devis :</i> .....	27
14.	Revêtements de Sols .....	28
14.1.	Chape .....	28
14.2.	Préparation du support .....	28
14.3.	Revêtement de sol collé .....	28
14.4.	Plinthes .....	28
14.5.	Faïences .....	28
14.6.	<i>Options non incluses et sur devis :</i> .....	28
15.	Revêtements Muraux – Peinture .....	30
15.1.	Peinture sur murs .....	30
15.2.	Peinture sur boiserie.....	30
15.3.	Finition vernis .....	30
15.4.	Peinture sur tuyauterie .....	30
15.5.	Nettoyage .....	30
16.	Electricité – Courants Forts – Courants Faibles.....	31
16.1.	Electricité - Principe de distribution et comptage.....	31
16.2.	Informatique – téléphonie - Principe de distribution et comptage .....	31
16.3.	Réseau de distribution.....	31
16.4.	Luminaires .....	32
16.4.1.	<i>Niveaux d'éclairage</i> .....	32
16.4.2.	<i>Appareils d'éclairage</i> .....	32
16.4.3.	<i>Commandes d'éclairage</i> .....	32
16.5.	Petits appareillages .....	32
16.6.	Equipement des postes de travail .....	33
16.7.	Eclairage de sécurité.....	33
16.8.	Système de sécurité incendie.....	33
16.9.	<i>Options non incluses et sur devis :</i> .....	34
17.	Chauffage Ventilation Climatisation.....	35
17.1.	Chauffage et climatisation des locaux.....	35
17.2.	Ventilation mécanique double flux .....	36

17.3.	Ventilation mécanique simple flux.....	36
17.4.	<i>Options non incluses et sur devis :</i> .....	36
18.	Plomberie .....	37
18.1.	Principe de distribution et comptage.....	37
18.2.	Evacuation des eaux usées .....	37
18.3.	Production d'eau chaude .....	37
18.4.	Appareils sanitaires .....	38
18.5.	<i>Options non incluses et sur devis</i> .....	39
19.	Sécurité incendie .....	40
20.	Signalétique .....	41
21.	Agencement .....	42
22.	PRESTATIONS NON COMPRISES .....	43

# 1. Préambule

---

## 1.1. Objet de la notice

La présente notice a pour objet de définir les performances techniques, ainsi que les caractéristiques structurelles et architecturales du projet de construction d'une maison de Santé pluridisciplinaire, d'un laboratoire, d'un Cabinet de radiologie, et d'une pharmacie.

Les ouvrages sont réalisés selon les dispositions du permis de construire et des plans d'exécution. Néanmoins, des réajustements résultant d'impératifs techniques et esthétiques sont susceptibles d'intervenir quant aux indications portées sur les plans.

Le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Œuvre se réservent le droit d'effectuer les rectifications nécessaires, sous réserve de n'affecter d'aucune façon la qualité générale de la construction.

Il est précisé que, dans le cas où, pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres ou retards (par exemple : retard d'approvisionnement, défauts de fabrication, difficultés d'importation), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux et matériels par d'autres de qualité équivalente.

Les noms des fournisseurs, appellations commerciales, numéros de catalogues cités sont à titre indicatif.

## 1.2. Additifs

La présente notice décrit le niveau de prestation de base et commun pour l'ensemble des cellules à commercialiser. Les éventuelles spécificités liées à l'activité et à l'usage d'une cellule privative feront l'objet d'un additif séparé qui décrira les modifications par rapport à la notice de base.

## 1.3. Intervenants

### Maître d'ouvrage :

- OFFICE SANTE au travers de la SCCV qui la substitue, situé au 19 rue du Chêne Germain – 35510 Cesson Sévigné

### Architecte :

- DENIEL ARCHITECTE, situé au 81 Mail Mitterrand – 35000 Rennes

### Maître d'œuvre :

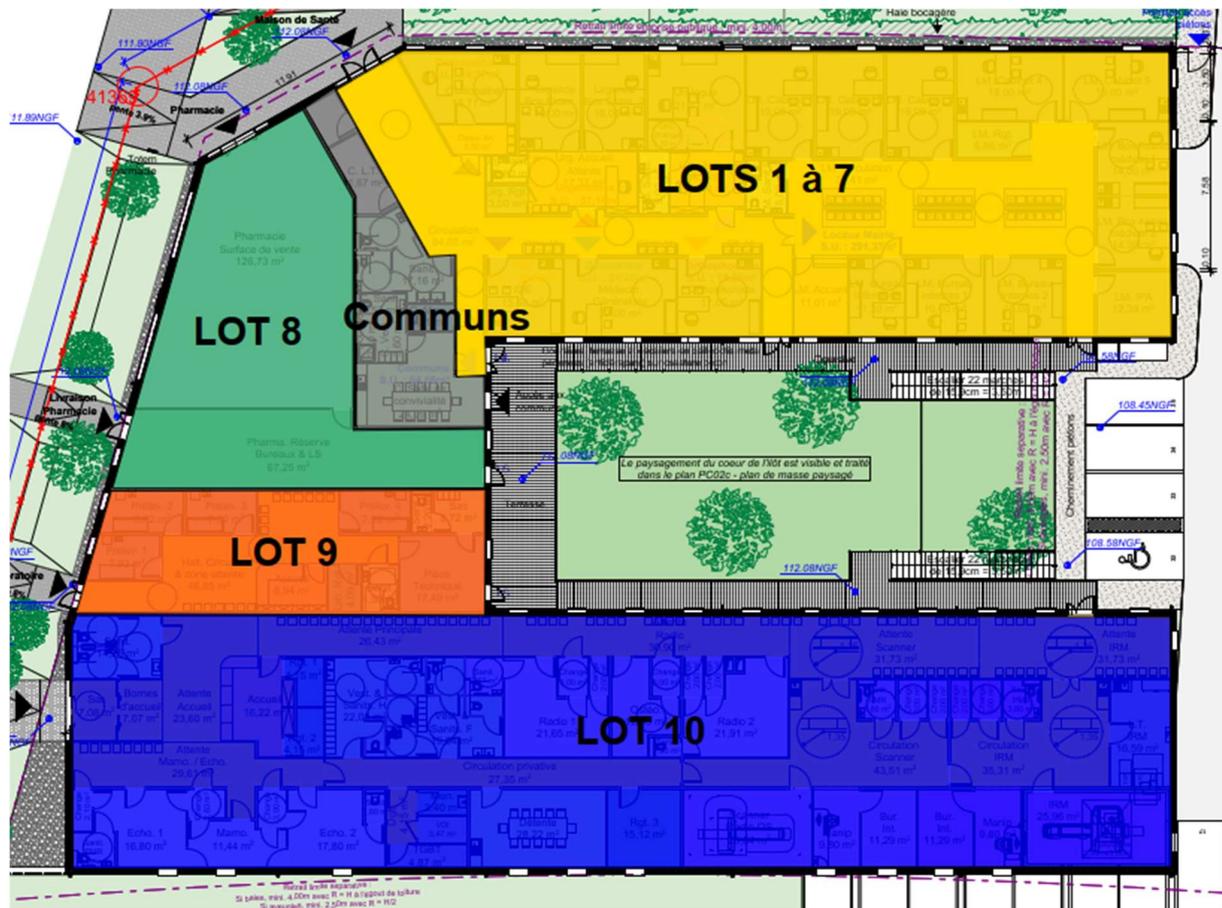
- I.P.E, situé au 2 avenue Christian Doppler – 77700 SERRIS

## 1.4. Présentation de l'opération

Cette opération est située sur un terrain sis Rue de l'Épinette – ZAC du Courtalin à MAGNY-LE-HONGRE (77700)

Ce programme est constitué de :

- Maison de Santé pluridisciplinaire : 7 cellules d'activités numérotées de 1 à 7
- Pharmacie : Lot 8
- Laboratoire : Lot 9
- Cabinet de radiologie : Lot 10



- Un ensemble de locaux communs :
  - Salle de convivialité
  - Locaux Techniques (TGBT, AEP)
  - Local Ménage
  - Local DASRI
  - Ensemble Vestiaire, douche et WC privé
  - Terrasse desservie par 2 coursives
  - 2 escaliers IS extérieurs permettant de rejoindre le niveau bas du terrain où est localisée la zone de stationnement dédiée aux praticiens

- 1 local poubelle extérieur accessible depuis le parking à l'Est de la parcelle et une aire de présentation des poubelles située en limite Nord
- 1 local 2 roues couvert fermé et accessible depuis le parking
- Enclos techniques sous bâtiment couverts fermés et accessibles depuis le parking où seront installés les groupes de climatisations et les centrales de traitement d'air.
- Un parking extérieur destiné aux praticiens sur accès contrôlé par portail : 49 places dont 1 place PMR

Nota : pour la localisation précise des locaux, se rapporter aux plans de vente

## 1.5. Travaux Modificatifs Acquéreurs

Il est ici porté à la connaissance du Réservataire les conditions de réalisation, de gestion et de paiement des travaux modificatifs susceptibles d'être demandés.

Le Réservataire reconnaît expressément qu'en raison des contraintes liées à la demande de travaux modificatifs, l'éventuelle mise en œuvre de ceux-ci ne peut constituer une condition déterminante de sa réservation. En conséquence, il renonce à invoquer tout retard dans la production de plan modifié ou devis pour ne pas signer l'acte authentique de vente dans les délais légaux.

Le Réservataire accepte d'ores et déjà l'éventualité que certaines demandes de travaux modificatifs puissent être refusées en raison des contraintes techniques, de chantier, de planning de travaux. En outre, il est précisé que certains travaux peuvent générer une prolongation du délai contractuel de livraison. Dans ce cas, ce délai sera indiqué sur le devis qui sera adressé au Réservataire.

La demande de travaux modificatifs sera susceptible d'engendrer des frais forfaitaires d'étude du dossier permettant notamment de rémunérer les entreprises, l'équipe de maîtrise d'œuvre et le bureau de contrôle ayant participé à l'étude du dossier.

Sont interdites toute modification touchant à la structure gros-œuvre, aux gaines techniques, aux façades et menuiseries extérieures (nature/dimension/emplacement) ainsi qu'à toute modification d'emplacement des locaux sanitaires.

L'ensemble de ces travaux modificatifs fera l'objet d'une déclaration complémentaire auprès de l'assurance Dommages-Ouvrage par le Maître d'Ouvrage et d'un suivi technique par le maître d'œuvre de l'opération.

Le Réservataire ne pourra en aucun cas traiter directement avec les entreprises du chantier.

Il est également rappelé que le chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution. Afin de permettre au Réservataire de suivre l'évolution des travaux de l'immeuble, le Maître d'Ouvrage s'engage à diffuser régulièrement un bulletin d'information.

## 2. Aspect Réglementaire et Performanciel

---

### 2.1. Documents de référence

Dossier de permis de construire en cours de réalisation.

Nota :

Les indications qui figurent sur les plans de ventes telles que les équipements techniques, appareils et mobiliers sont présentés pour définir un emplacement. La fourniture des équipements techniques, appareils et mobiliers n'est pas prévue dans la prestation, sauf prescriptions spécifiques ci-après

Il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente. Les implantations des équipements, appareils et mobiliers y sont par ailleurs mentionnées à titre indicatif.

Les soffites, faux-plafonds, retombées de poutres, poteaux, coffres, gaines et canalisations ne sont pas obligatoirement indiquées et sont susceptibles d'évoluer en nombre et en dimensions.

### 2.2. Règlementation Sécurité Incendie ERP

L'ensemble du bâtiment constitue, d'un point de vue réglementaire, de 3 ERP (Etablissement Recevant du Public) classé en 5<sup>ème</sup> catégorie de type U et 1 ERP classé en 5<sup>ème</sup> catégorie de type M

Les effectifs pris en compte dans la notice de sécurité du permis de construire seront :

- ERP 1 type U : Maison de Santé
  - o Effectif Public : 64
  - o Effectif Personnel : 26
- ERP 2 type M : Pharmacie
  - o Effectif : une personne pour 3 mètres carrés de surface de vente
- ERP 3 :
  - o Effectif Public : 28
  - o Effectif Personnel : 6
- ERP 4 :
  - o Effectif Public : 56
  - o Effectif Personnel : 16

### 2.3. Accessibilité Handicapés ERP

Le bâtiment considéré comme un ERP respectera la réglementation accessibilité handicapés applicable à celui-ci. Il fera l'objet, au moment de la réception de travaux, de la production d'une attestation de vérification des règles d'accessibilité par un organisme agréé.

### 2.4. Règlementation acoustique

La conception du bâtiment permettra d'atteindre un niveau de performance acoustique conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA).

Acoustique de façade : Respect de la Norme NFS 31-080 de janvier 2006 concernant les bureaux – niveau Courant - Isolement de façade  $D_{nT,A,tr} \geq 30$  dB.

Acoustique intérieure : L'isolement acoustique sera conforme à l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé.

### 2.5. Règlementation thermique

Niveau de performance énergétique retenu : RT2012 - 30 % par rapport à l'exigence réglementaire.

### 2.6. Equipements électriques

L'éclairage du projet sera conforme aux textes ci-dessous :

- Code du travail – article R 4223
- Circulaire du 11 avril 1984

L'éclairage sera calculé selon la norme suivante :

- NF EN 12464-1 lumière et éclairage des lieux de travail – partie 1 : Lieux de travail et intérieur.

### 3. Caractéristiques Générales

---

#### 3.1. Charges d'exploitation

Les locaux sont conçus pour recevoir une charge d'exploitation en surface courante :

- Locaux de consultation médicale/paramédicale et leurs circulations : 250 kg/m<sup>2</sup>
- Locaux à vocation commerciale : 350 kg/m<sup>2</sup>

#### 3.2. Hauteur libre

Tableau des hauteurs sous plafond minimale de « dessus de revêtements de sol » à « sous-face de plafonds suspendus » :

Niveau	Hauteur libre minimale
Ensemble des locaux sauf sanitaires et locaux annexes	2.50 ml
Sanitaires, locaux annexes	2.30 ml

**Nota : La présente notice décrit le niveau de prestation de base et commun pour l'ensemble des cellules à commercialiser. Les éventuelles spécificités liées à l'activité et à l'usage d'une cellule privative feront l'objet d'un additif séparé qui décrira les modifications par rapport à la notice de base.**

## 4. Travaux Préliminaires

---

### 4.1. Travaux Préparatoires

Nettoyage général de la parcelle compris arrachage des végétaux non conservés et création des accès au site.

Répartition et nivellement de la terre végétale pour obtenir un profil régulier du terrain.

### 4.2. Terrassement

Les terrassements généraux pour la préparation des plate-formes des voiries et du bâtiment

Plates-formes du bâtiment : empierrement compacté support du dallage sur remblais porteur du niveau bas

Plateforme 1ère phase sur l'emprise des voiries

Plateforme provisoire permettant la mise en place des installations de chantier

## 5. VRD – Aménagement extérieurs

---

### 5.1. Réseaux

Assainissement EP et EU pour bâtiment et voiries avec tranchées et réseaux PVC, regards pieds de bâtiment, caniveaux à grilles au raccordement des entrées piétonnes avec l'espace public, avaloirs en voirie et regards de branchement en limite de parcelle.

Branchement en limite de propriété

### 5.2. Réseaux divers

Réseaux divers AEP – ERDF – FT comprenant tranchées et fourreaux en attentes avec grillage avertisseur, chambres et regards de tirage et Citerneau AEP

Massifs BA support des éclairages extérieurs de l'électricien et pour mise en place d'un totem

### 5.3. Bornes de recharge électrique

1 fourreau électrique en attente entre local technique et 2 places de parking VL identifiées pour être équipées ultérieurement de bornes de recharge électrique

### 5.4. Voirie, circulations piétons et parkings

Voirie en béton désactivé pour les voiries piétonnes et les locaux sous bâtiment, selon plan de permis de construire

Voirie en enrobé pour stationnement privé, selon plan de permis de construire

Voirie en pavés béton gris pour les entrées des différents lots, selon plan de permis de construire

Bandes de concassé de granit foncé en pied de bâtiment Ouest et ponctuellement en cœur d'îlot, selon plan de permis de construire

Peinture de sol pour marquage des stationnements, places réservées PMR, bande STOP en sortie du site

Panneaux réglementaires pour stationnements réservés (places PMR et recharge véhicules électriques)

Bande de guidage PMR depuis le domaine public jusqu'à chaque entrée publique, selon plan de permis de construire

Espace couvert pour les 2 roues en voirie donnant sur le parking

## 5.5. Eclairage extérieur

Eclairage en façades des cheminements publics, selon réglementation PMR

Eclairage complémentaire sur les parkings par candélabres si nécessaire

## 5.6. Clôtures

Clôture en panneaux en treillis soudé plastifié vert. La hauteur de la clôture sera de 1,80 m ou 1.50 m de hauteur suivant plan de permis de construire avec 2 ou 3 plis raidisseurs sur la hauteur : en raccord entre l'angle du cabinet radio et la clôture existante, en limite avec les constructions mitoyennes et en fond de parcelle et en intérieur de lot pour support de plantes grimpantes

## 5.7. Portail et portillon

Portail métallique coulissant et motorisé de dimensions 6,00 m x 1,80 m, avec soubassement en tôle plane, rail au sol, guidage supérieur, butées de fin de course ouverture-fermeture, pour accès au parking.

Portillon métallique de dimensions 1,00 m x 1,80 m avec soubassement en tôle plane double face, butées ouverture-fermeture, fermeture par poignées intérieures et extérieures, serrure de sûreté, pour accès piéton du parking et fermeture du local poubelle

## 5.8. Espaces verts

Semis de gazon sur l'ensemble des espaces verts, suivant plan de permis de construire

Plantations d'arbres, arbustes, fleurs : Suivant plan de permis de construire

## 6. Structures

---

### 6.1. Infrastructures

Réalisées en trous, rigoles et/ou en puits pour fondations, après mise à niveau de la plate-forme. Soutènements éventuels exécutés en conditions particulières en fonction des impératifs du site (avoisinants).

Système de fondations en béton armé selon calcul de l'ingénieur structure, sur la base du rapport d'étude géotechnique.

### 6.2. Plancher bas RDC

Plancher en béton armée selon calcul de l'ingénieur structure.

### 6.3. Murs et ossatures

#### 6.3.1. Murs et murets de soutènement

Voiles en béton armé ou maçonnerie de parpaing pour maintien des terres, épaisseurs selon étude structure .

#### 6.3.2. Murs de façades

Murs à ossature bois, en sapin du Nord traité, sections suivant étude structure et réglementation acoustique et thermique.

Interposition entre montant d'un isolant thermique à base de laine minérale, pose entre montants des refends en ossature bois, épaisseur et caractéristiques selon calculs et besoins

#### 6.3.3. Murs porteurs à l'intérieurs des locaux (refends)

Murs à ossature bois, en sapin du Nord traité, sections suivant étude structure et réglementation acoustique et thermique.

#### 6.3.4. Murs extérieurs divers

Murs à ossature bois, en sapin du Nord traité, sections suivant étude structure

### 6.4. Charpente bois

Charpente bois pour support de toiture 2 pentes, en sapin du nord, traité.

Solivage bois pour support d'isolation et support de plafond.

## 6.5. Conduits de fumée et de ventilation

### 6.5.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet

### 6.5.2. Conduits d'air frais

Conduits d'air frais par grilles d'entrées d'air incorporées aux menuiseries extérieures ou dans les façades

Conduits métalliques de prise d'air frais (si nécessaire) disposés dans les gaines techniques

### 6.5.3. Conduits de ventilation des locaux du bâtiment

Evacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée dans la cellule

Conduits métalliques disposées dans les gaines techniques

## 6.6. Chutes et grosses canalisations

### 6.6.1. Chutes d'eaux usées et eaux vannes

Chutes en PVC disposées dans les gaines techniques intérieures du bâtiment jusqu'aux réseaux horizontaux enterrés. Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement éventuel dans des soffites ou des faux-plafonds.

### 6.6.2. Branchement aux égouts

Raccordement au réseau public conforme aux spécifications communales et départementales

## 6.7. Options non incluses et sur devis :

### 6.7.1. Spécificités liées à l'activité de radiologie de l'ERP4 : surcharge de plancher

*Renfort de plancher par complément de ferrailage pour zone IRM et radiologie.*

## 7. Façades

---

Revêtement extérieure par enduit minéral de ton pierre grisée, localisation et aspect suivant les plans du permis de construire.

Bardage bois faux claire-voie en pose verticale, de teinte naturelle, localisation et aspect suivant les plans du permis de construire.

Bardage bois à claire-voie en pose verticale, de teinte naturelle, localisation et aspect suivant les plans du permis de construire.

## 8. Couverture

---

La réalisation des ouvrages de couverture sera faite en tenant compte de la région climatique et l'exposition du site. Les épaisseurs d'isolant sont déterminées par l'étude thermique pour obtenir une performance thermique conforme à la RT2012.

### 8.1. Couvertures

Sur charpente bois, couverture en panneaux sandwich constitué d'une peau intérieure en tôle en galvanisée, de mousse polyuréthane d'épaisseur 100 mm et d'une tôle extérieure profilé, aspect joint debout, coloris zinc.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales en acier de coloris zinc

Ventilations VMC, chute, calculées en quantités et en dimensions en fonction des nécessités

Châtières pour ventilation des combles

### 8.2. Isolation en toiture

Isolation thermique des toitures selon calcul thermique du Bureau d'Etude Thermique (RT 2012).

### 8.3. Options non incluses et sur devis :

#### 8.3.1. Spécificités liées à l'activité de radiologie de l'ERP4

*Fenêtre de toiture isolante ouvrant par projection pour l'extraction de l'équipement de l'équipement du cabinet de radiologie lors des renouvellements.*

## 9. Menuiseries extérieures

---

### 9.1. Portes

En aluminium laquée (teintes au choix de l'architecte), suivant localisation, avec une étanchéité à l'air, à l'eau et au vent, conforme à la réglementation en vigueur.

Portes d'entrée accès public équipées d'une poignée de tirage ou bâton de maréchal sur vantail de service, avec serrure à rouleau, serrure à clé côté extérieur et bouton moleté côté intérieur et ferme-porte, butées de portes. Si porte à deux vantaux, le vantail semi-fixe est équipé d'une crémone pompière.

Portes issues de secours équipées d'une barre anti-panique avec fermeture 3 points

Portes réservées au personnel équipées d'une poignée de porte avec bouton serrure à clé côté extérieur et bouton moleté côté intérieur.

### 9.2. Fenêtres

En aluminium laqué (teintes au choix de l'architecte), suivant localisation, avec une étanchéité à l'air, à l'eau et au vent, conforme à la réglementation en vigueur.

Châssis fixes ou ouvrants selon plans architecte.

Présence d'au moins un châssis ouvrant de type oscillo-battant dans chaque salle de consultation/bureau.

### 9.3. Occultation visuelle

Les vitrages des menuiseries extérieures des salles de consultation (nécessitant une confidentialité visuelle pour l'exercice médical) seront recouverts d'un film intérieur opacifiant jusqu'à 1,80 m de hauteur par rapport au sol intérieur de la cellule (teintes et motif au choix de l'architecte)

### 9.4. Vitrages

L'ensemble des menuiseries extérieures situées en RDC disposeront d'un vitrage feuilleté retardateur d'effraction de type 44.2 classe P2 selon norme EN356.

Suivant étude thermique, les vitrages situés sur les façades Sud et Ouest sans protection solaire extérieure seront renforcés une protection solaire renforcée (facteur solaire 38 % maximum) permettant de contrôler la gestion énergétique des surfaces vitrées ou de stores intégrés dans le vitrage des menuiseries extérieures.

## 9.5. Boite aux lettres

1 bloc extérieur de boite aux lettres, 1 boite aux lettres prévue par cellule privative, position selon plan de permis de construire

## 9.6. Options non incluses et sur devis :

### 9.6.1. Ensemble d'entrée avec porte automatique

*Ensemble d'entrée avec porte automatique coulissante (pour locaux recevant du Public), comprenant des parties fixes et ouvrants vitrés motorisés, compris poutre caisson en partie haute intégrant le mécanisme, sécurité de passage avec cellule photo-électrique et dispositif antipanique incorporé dans le mécanisme, provoquant l'ouverture de la porte en cas de panne de secteur.*

### 9.6.2. Porte automatique secondaire sur sas

*Porte automatique coulissante sur Sas (pour locaux recevant du Public), comprenant des parties fixes et ouvrants vitrés motorisés, compris poutre caisson en partie haute intégrant le mécanisme, sécurité de passage avec cellule photo-électrique et dispositif antipanique incorporé dans le mécanisme, provoquant l'ouverture de la porte en cas de panne de secteur.*

### 9.6.3. Volets roulants

*Volet roulant aluminium à manœuvre motorisée*

### 9.6.4. Stores intérieurs

*Ajout de stores intérieurs à enroulement, commande manuelle, sur les menuiseries extérieures (sauf porte d'entrée et autres portes extérieures considérées comme dégagements réglementaires ERP)*

### 9.6.5. Boite aux lettres

*Ajout d'une boite aux lettres (BAL) privative identique à celle décrite au chapitre 9.5 ci-avant, à insérer dans le bloc BAL commun, posée en même temps que les autres BAL*

## 10. Serrurerie

---

### 10.1. Préambule

Toute serrurerie extérieure : galvanisée et/ou thermo laquée selon norme en vigueur

Toute serrurerie intérieure : antirouille + peinture

### 10.2. Terrasses et coursives extérieures

Terrasse et Coursives extérieures avec plancher caillebotis métallique galvanisé sur ossature de structure métallique et garde-corps à barreaudage et feuille en métal déployé.

### 10.3. Escaliers extérieurs

Escaliers extérieurs métallique en acier avec paliers en planchers caillebotis sur ossature de structure métallique et garde-corps à barreaudage et feuille en métal déployé.

### 10.4. Portes des locaux techniques sous bâtiment

Portes métalliques laquées à âme isolée peinte en usine sur deux faces, huisseries métalliques (RAL au choix de l'Architecte), degré de protection au feu selon contraintes à valider par le contrôleur technique, ferrage adapté, quincaillerie et ferme-porte

### 10.5. Porte accès réserve pharmacie et Portes des locaux techniques sous bâtiment

Portes métalliques laquées à âme isolée peinte en usine sur deux faces, huisseries métalliques (RAL au choix de l'Architecte), degré de protection au feu selon contraintes à valider par le contrôleur technique, ferrage adapté, quincaillerie et ferme-porte

### 10.6. Portes des locaux techniques sous bâtiment

Parois grillagée mailles rigides sur ossature (l'ensemble galvanisé) avec ouvrant condamnable pour les locaux 2 roues donnant sur le parking

Arceaux de vélos en acier galvanisé en profilés tubulaires pliés et fixés au dallage par platine pour les locaux 2 roues donnant sur le parking

## *10.7. Options non incluses et sur devis :*

### *10.7.1. Spécificités liées à l'activité de radiologie de l'ERP4*

*Grille évent pour dissipation de l'hélium (tube de Quench) aluminium thermolaquée, Couleur aluminium teinte naturelle.*

## 11. Menuiseries intérieures

---

**Nota : La Pharmacie (ERP2) sera livrée en limite de prestation « brute de béton avec fluides et mesures conservatoires en attente ». Aucun aménagement intérieur n'est donc décrit pour la pharmacie.**

### 11.1. Blocs-portes intérieurs

Portes à âme pleine stratifiée, huisserie en hêtre à peindre ou à vernir, parement 2 faces stratifiées couleurs aux choix de l'architecte, serrure 1 point avec bec de cane et pêne de verrouillage, bouton moleté côté intérieur du local, poignées et garnitures en aluminium, butoir de porte mural, plinthe automatique sous porte suivant isolation acoustique

*Localisation : Pour l'ensemble des lots et Communs*

- Porte des Salles de consultation :
  - Isolation acoustique RA = 41 dB
  - Classement au feu : E30
  - Plinthe automatique
  - Butoir de porte mural
  
- Porte des Locaux à risques moyens :
  - Isolation acoustique RA : sans objet
  - Classement au feu : EI30
  - Ferme-porte
  - Butoir de porte mural
  
- Autres portes :
  - Isolation acoustique RA : sans objet
  - Classement au feu : Sans Objet

### 11.2. Options non incluses et sur devis :

#### 11.2.1. Spécificités liées à l'activité de radiologie de l'ERP4

*Portes renforcées d'une protection plombée selon localisation et hypothèse qui seront à transmettre par le bureau d'études PCR de l'acquéreur.*

#### 11.2.2. Châssis vitrés – simple vitrage feuilleté

*Ajout d'un châssis vitré en bois de dimensions largeur 150 cm x hauteur 100 cm, pose sur allège (pas de contraintes Feu ni Acoustique)*

#### 11.2.3. Trappe

*Ajout d'une trappe de type passe-plat, pose sur allège (pas de contraintes Feu ni Acoustique)*

#### 11.2.4. Bloc-porte coulissant

*Remplacement des bloc-portes battantes à âme pleine stratifiée par des portes de distribution coulissantes à galandage, stratifiées et sans exigences particulières*

#### 11.2.5. Clastra bois

*Parois ajourées formant claustras en montants bois lamellé-collé apparents raboté et arrêtes abattues, compris vernis M1 de protection, avec lisse basse au sol et lisse haute au niveau des plafonds (compris complément d'ossature de fixation dans la hauteur du plénum)*

#### 11.2.6. Equipements sanitaires

*Meubles vasques avec plan en CTBH compris dossier de 30mm contre parois d'adossement avec rangement bas*

*Patères sur portes des sanitaires*

#### 11.2.7. Cimaise murale

*Plaque de protection adhésive en PVC lisse d'une hauteur de 200 mm, épaisseur de 2,5 mm, antichoc, classée M1 (Bs2d0) et colorée dans la masse, dans les espaces attentes, hauteur de pose selon besoins (à hauteur des dossiers de chaises / fauteuils)*

## 12. Cloisons Doublages

---

**Nota : La Pharmacie (ERP2) sera livrée en limite de prestation « brute de béton avec fluides et mesures conservatoires en attente ». Aucun aménagement intérieur n'est donc décrit pour la pharmacie.**

### 12.1. Doublages

Par plaques de plâtre d'épaisseur 18 mm avec isolation intérieure complémentaire conforme à l'étude thermique.

### 12.2. Cloisons de distribution

Par cloisons sèches avec plaques de plâtre sur ossature métallique avec isolant laine minérale de type « PLACOSTIL DUOTECH 25 98/48 » ou équivalent, épaisseur 98 mm, isolation acoustique RA = 54 dB, résistance au feu EI60, montant toute hauteur jusqu'à la sous-face du plancher béton ou support de couverture

*Localisation : cloisons séparatives entre cellules et cloisons des salles de consultation*

Par cloisons sèches avec plaques de plâtre sur ossature métallique avec isolant laine minérale de type « PLACOSTIL 98/48 » ou équivalent, épaisseur 98 mm, isolation acoustique RA = 47 dB, résistance au feu EI60, montant toute hauteur jusqu'à la sous-face du plancher béton ou support de couverture

*Localisation : autres cloisons cotées 10 sur plans*

Par cloisons sèches avec plaques de plâtre sur ossature métallique avec isolant laine minérale de type « PLACOSTIL 72/48 » ou équivalent, épaisseur 72 mm, isolation acoustique RA = 39 dB, résistance au feu EI30, montant toute hauteur jusqu'à la sous-face du plancher béton ou support de couverture

*Localisation : autres cloisons cotées 7 sur plans*

### 12.3. Isolation

Isolation phonique et thermique des murs de refends en ossature bois par panneaux en laine minérale, épaisseur et caractéristiques selon calculs et besoins

*Localisation : Murs de refends intérieurs en ossature bois*

**Nota :** L'ensemble de l'isolation des murs extérieurs et plafonds sont décrits au clôt couvert

## 12.4. Options non incluses et sur devis :

### 12.4.1. Spécificités liées à l'activité de radiologie de l'ERP4

*Cloisons renforcées d'une protection plombée selon localisation et hypothèse qui seront à transmettre par le bureau d'études PCR de l'acquéreur.*

## 13. Faux-plafonds

---

**Nota : La Pharmacie (ERP2) sera livrée en limite de prestation « brute de béton avec fluides et mesures conservatoires en attente ». Aucun aménagement intérieur n'est donc décrit pour la pharmacie.**

### 13.1. Plafond en plaques de plâtre

Plafond en plaques de plâtre de 13 mm d'épaisseur, fixé sur ossature métallique suspendue sous le solivage.

Localisation : sur toute la surface du bâtiment (*hors local IRM – ERP 4*)

### 13.2. Plafond suspendu en dalles démontables

Faux-plafonds en fibre minérale, démontables de type 60x60, épaisseur 20 mm, de type EKLA ROCKFON ou équivalent, pose en bords droits (A) ; hauteur sous faux-plafond minimum définie au 3.2 « Hauteurs libres ».

Localisation : Ensemble des locaux (*hors local IRM – ERP 4*)

### 13.3. Options non incluses et sur devis :

*11.5.1. Remplacement des dalles de faux-plafonds en fibre minérale par des dalles lisses et perforées de type GYPTONE Quattro ou équivalent, pose en bords droits (A), motifs au choix de l'architecte, démontable de type 60x60 ; hauteur sous faux-plafond minimum définie au 3.2 « Hauteurs libres ».*

## 14. Revêtements de Sols

---

**Nota : La Pharmacie (ERP2) sera livrée en limite de prestation « brute de béton avec fluides et mesures conservatoires en attente ». Aucun aménagement intérieur n'est donc décrit pour la pharmacie.**

### 14.1. Chape

Chape flottante traditionnelle sur isolant en panneaux rigides pour isolation thermique

*Localisation : Sur toute la surface de la dalle béton du projet*

### 14.2. Préparation du support

Ragréage de type P3 pour préparation du support avant pose du revêtement de sol souple

*Localisation : Sur toute la surface de la dalle béton du projet (hors local IRM – ERP 4)*

### 14.3. Revêtement de sol collé

Revêtement de sol souple PVC en lés de 2 m de large, joints soudés, classement U4P3, version confort acoustique, affaiblissement acoustique 5 dB, de type GERFLOR TARALAY IMPRESSION, couleurs aux choix de l'architecte

*Localisation : Sur toute la surface du projet (hors local IRM – ERP 4)*

### 14.4. Plinthes

Plinthes bois à peindre de la même couleur que le mur.

*Localisation : En périphérie de l'ensemble des locaux du projet (hors local IRM – ERP 4)*

### 14.5. Faïences

Revêtement mural en carreaux de faïence, les choix de format et de teinte seront réalisés par l'architecte

Localisation : Au droit des lave-mains des WC, du vidoir mural du local ménage, de l'évier de l'espace commun, en périphérie de la douche des vestiaires communs

### 14.6. Options non incluses et sur devis :

14.6.1. Tapis de sol encastré devant les portes d'entrées des cellules privatives

14.6.2. Faïence au droit des points d'eau des salles de consultation

- 14.6.3. *Faïence au droit des points d'eau des vestiaires/douches des cellules privatives*
- 14.6.4. *Remplacement des plinthes bois par des remontées en plinthes du revêtement de sol PVC avec intégration du profilé spécifique de chez GERFLOR*
- 14.6.5. *Protection PVC des murs type Vescom (ht 1.20) + protection angles*
- 14.6.6. *Protection PVC des soubassements de portes type Vescom (1 face)*

## 15. Revêtements Muraux – Peinture

---

**Nota : La Pharmacie (ERP2) sera livrée en limite de prestation « brute de béton avec fluides et mesures conservatoires en attente ». Aucun aménagement intérieur n'est donc décrit pour la pharmacie.**

### 15.1. Peinture sur murs

Toile de verre fine finition lisse et peinture finition B, couleur blanche sur l'ensemble des murs et un mur possible de couleur pour la salle d'attente et salle de consultation, parmi une présélection faite par l'architecte.

*Localisation : En périphérie de l'ensemble des locaux du projet (hors local IRM – ERP 4)*

### 15.2. Peinture sur boiseries

Peinture finition satinée sur ouvrages bois

*Localisation : Pour l'ensemble des boiseries, plinthes bois, coffres, gaines techniques, ... des locaux du projet (hors local IRM – ERP 4)*

### 15.3. Finition vernis

Vernis incolore ou peinture sur huisseries des portes stratifiées

*Localisation : Pour l'ensemble des huisseries du projet (hors local IRM – ERP 4)*

### 15.4. Peinture sur tuyauterie

Peinture sur canalisations de PVC du lot plomberie

*Localisation : Pour l'ensemble des canalisations PVC apparentes du projet (hors local IRM – ERP 4)*

### 15.5. Nettoyage

Nettoyage de fin de chantier

## 16. Electricité – Courants Forts – Courants Faibles

---

**Nota : La Pharmacie (ERP2) sera livrée en limite de prestation « brute de béton avec fluides et mesures conservatoires en attente ». Aucun aménagement intérieur n'est donc décrit pour la pharmacie.**

### 16.1. Electricité - Principe de distribution et comptage

1 abonnement par ERP + 1 abonnement pour les services généraux communs aux 4 entités, position des coffrets ENEDIS à définir en fonction des contraintes du site et des exigences ENEDIS

- Services généraux communs : un comptage Tarif Bleu d'une puissance maximale de 36kVA
- ERP 1 (Maison de Santé) : un comptage Tarif Jaune puissance de 60kVA
- ERP 2 (Pharmacie) : un comptage Tarif Bleu de 36KVA maximum
- ERP 3 (Laboratoire) : un comptage Tarif Bleu puissance maximale de 36kVA
- ERP 4 (Radiologie) : un comptage Tarif Jaune puissance maximale de 240kVA

1 tableau général électrique TGBT par ERP + 1 tableau général électrique pour les services généraux communs aux 4 entités

Pour ERP 1 : distribution individualisée par cellule clairement identifiée sur le TGBT, un sous-comptage par cellule privative permettant de mesurer les consommations réelles de celle-ci.

Synoptique en cours d'élaboration par le bureau d'études.

### 16.2. Informatique – téléphonie - Principe de distribution et comptage

Alimentation principale du bâtiment en fibre uniquement jusqu'au local technique (localisation à préciser par le bureau d'études)

1 fourreau de liaison entre le local technique et la baie de brassage privative de chaque ERP.

1 boîtier DTIO prévu par lot fixé à proximité de la baie de brassage

1 baie de brassage individualisée par ERP

Nota : pour l'ERP 1, il sera prévu 1 baie de brassage unique avec distribution individualisée par cellule clairement identifiée sur la baie

### 16.3. Réseau de distribution

Alimentation des appareils par canalisations électriques encastrées dans la structure et les cloisons

Dans les faux plafonds, les câbles seront fixés aux plafonds par embase et colliers plastiques. Les dérivations seront réalisées dans des boîtes adaptées en plafonds démontables et facilement accessibles. Les terminaux ne pourront pas servir d'éléments dérivateurs.

### **Nota : Spécificités liées à l'activité de radiologie de l'ERP4**

**Les salles « table radiologie 1, table radiologie 2, IRM et Scanner » disposera uniquement d'une boîte de branchement comprenant un câble d'alimentation électrique raccordé au tableau divisionnaire du plateau. La distribution intérieure sera réalisée par l'exploitant en mode « apparent » sous goulotte pour ne pas dégrader la protection plombée des parois. Les câbles informatiques RJ45 seront laissés en attente dans le faux-plafond.**

## 16.4. Luminaires

### 16.4.1. Niveaux d'éclairage

Les niveaux d'éclairage moyens sont définis ainsi :

- Bureaux et locaux assimilés : 500 lux (à 0,80m)
- Salles d'attente : 200 lux (au sol)
- Circulations : 100 lux (au sol)
- Vestiaires, sanitaires : 200 lux (au sol)
- Locaux divers / techniques : 150 lux au sol
- Cheminement PMR : 20 lux (moyen au sol)

Les coefficients d'uniformité seront ceux définis par la norme NF EN 12464-1 – Article 5.3

### 16.4.2. Appareils d'éclairage

Eclairage par plafonniers dalles LED 60x60 sur simple allumage intégrés en faux-plafonds, quantité suivant réglementation, UGR<19 pour les salles de consultation, bureaux, accueil

Eclairage par spots encastrés LED de type DOWNLIGHT sur détection de présence, quantité suivant réglementation pour les circulations, WC, rangement, local technique

### 16.4.3. Commandes d'éclairage

Dans les salles de consultation, la commande des éclairages sera réalisée par interrupteur en simple allumage.

La commande des éclairages des circulations sera réalisée par détecteur de présence complété d'une sonde de luminosité pour les locaux bénéficiant de l'apport naturel de lumière du jour.

Dans les locaux aveugles (sans lumière naturelle), les organes de commande d'éclairage devront être munis de voyants lumineux (Article R 232.6.7 du décret du 2 Août 1993), équipés des LED correspondantes.

## 16.5. Petits appareillages

L'appareillage sera encastré à hauteur réglementaire et techniques, il sera de type MOSAIC 45 et PLEXO ou modèle équivalent. Dans les locaux à risques, l'appareillage sera étanche.

## 16.6. Equipement des postes de travail

L'ensemble de l'appareillage sera normalisé et du type encastré avec indice de protection adapté aux influences externes de chaque local considéré.

L'appareillage à fixation à vis sera de type :

- Encastré dans les locaux dits secs,
- Encastré étanche dans les locaux dits humides,
- Saillie étanche dans les locaux techniques,

Le câblage et les prises téléphoniques - informatiques terminales seront de type RJ 45 catégorie 6A.

### Principe d'équipement électrique et informatique par type de pièce :

- Salle attente : 1 prise de courant (PC)
- Salle de consultation / bureau : 1 poste de travail (PT) comprenant un ensemble de 3 PC + 2RJ45, complété par une prise de courant h=1,20 m sur le mur opposé et une prise de courant supplémentaire (prise ménage) à proximité de la porte d'entrée et
- Circulation/couloir/dégagement : 1 PC tous les 10 ml
- Rangement, local technique : 1 PC
- Salle de pause /Convivialité : 1 poste de travail (PT) comprenant un ensemble de 3PC+ 2RJ45, 4 prises de courant dédiés à une future cuisine équipée dont 2 prises de courant 20 A, 1 prise de courant supplémentaire (prise ménage) à proximité de la porte d'entrée

## 16.7. Eclairage de sécurité

Les installations d'éclairage de sécurité assureront les fonctions d'éclairages d'évacuations permettant à toute personne d'accéder à l'extérieur en éclairant les cheminements, les sorties, les signalisations, les obstacles et changements de direction.

L'éclairage de sécurité sera assuré par des blocs autonomes d'éclairage de sécurité et sera composé des équipements suivants :

- Blocs d'éclairage de sécurité au-dessus des portes d'entrée et autres portes éventuelles considérées comme dégagements réglementaires

## 16.8. Système de sécurité incendie

Le système de sécurité incendie sera composé d'un équipement d'alarme incendie (type en cours de définition).

## *16.9. Options non incluses et sur devis :*

### *16.9.1. Spécificités liées à l'activité de radiologie de l'ERP4*

*Les spécificités liées à l'activité de radiologie feront l'objet d'un additif séparé qui décrira les modifications par rapport à la notice de base.*

### *16.9.2. Dalles LED dimmables*

*Remplacement des dalles LED définies en chapitre lumineuse ci-avant par des dalles LED dimmables + variateur d'intensité lumineuse*

### *16.9.3. Alimentation pour enseigne extérieure*

*Ajout d'une alimentation en façade pour l'enseigne du preneur*

### *16.9.4. Poste technique électrique*

*Ajout d'un poste de travail (PT) comprenant un ensemble de 3 PC + 2RJ45*

### *16.9.5. Prise électrique*

*Ajout d'une prise électrique (PC) 16 A*

### *16.9.6. Prise électrique au sol*

*Ajout d'une prise électrique au sol 16 A, compris boîtier d'encastrement. Localisation à préciser par le preneur.*

### *16.9.7. Prise informatique :*

*Ajout d'une prise informatique de type RJ45*

### *16.9.8. Contrôle d'accès :*

*Installation d'un contrôle d'accès par visiophonie (réglementation ERP) à installer sur porte d'accès ou autre élément extérieur, de chez INTRATONE, avec possibilité de commande à distance sur support téléphone/PC/tablette/smartphone (abonnement INTRATONE à prévoir en plus)*

## 17. Chauffage Ventilation Climatisation

---

**Nota : La Pharmacie (ERP2) sera livrée en limite de prestation « brute de béton avec fluides et mesures conservatoires en attente ». Aucun aménagement intérieur n'est donc décrit pour la pharmacie.**

### 17.1. Chauffage et climatisation des locaux

#### Principe :

Chauffage des locaux (hors sas d'entrée, locaux ménage, locaux sanitaires et vestiaires du personnel) :

- Les salles de consultations, bureaux, salles d'attente, salles d'activités diverse, accueil et les espaces communs sont traités par Climatiseur sur air
- Les circulations, les locaux de services et réserves seront chauffés par des panneaux rayonnants

#### Climatisation :

Pompe à chaleur AIR/AIR réversible pour chauffage et rafraîchissement des locaux, technologie 2 tubes, mode FROID ou mode CHAUD, thermostat dans chaque pièce climatisée. Groupe de climatisation situé en toiture.

Les unités intérieures seront de type cassettes plafonnères 4 voies intégrées en faux-plafond ou unités intérieures murales avec télécommande locale individuelle.

Les boîtiers de répartition seront répartis dans les plenums de faux plafond des niveaux.

Les liaisons frigorifiques entre les unités extérieures et les unités intérieures seront réalisées en tube cuivre qualité frigorifique posées en apparent en toiture technique et en faux plafond à l'intérieur du bâtiment avec des raccords de qualité frigorifique.

Les assemblages seront réalisés par soudure à l'argent sous gaz neutre.

Les condensats des unités intérieures seront évacués aux réseaux EU à proximité, au moyen de tuyauterie en PVC marqué NF avec classement de réaction au feu M1, assemblé par collage et fixé par collier plastique.

L'installation sera en conformité avec la norme européenne EN378, concernant le taux maximal de concentration de fluides frigorigènes dans les locaux climatisés.

#### Chauffage électrique :

Convecteurs électriques à chaleur douce, connecté et compact gain de place – modèle THERMOR INGENIO 3 ou équivalent, le nombre et la puissance seront définis par l'étude thermique.

*Localisation : Pour les petits locaux, circulations, locaux de services et réserves*

## 17.2. Ventilation mécanique double flux

La ventilation des salles de consultation, salles d'attentes, salles de réunion, salle d'activités diverses (hors salles nécessitant une ventilation spécifique liée à l'activité des acquéreurs comme IRM/Scanner) sera du type mécanique contrôlée double flux.

Le renouvellement de l'air neuf hygiénique sera en conformité avec le code du travail .

Le nombre de centrales par ERP est à déterminer par le bureau d'études.

La diffusion d'air pour le soufflage et la reprise sera réalisée par des diffuseurs et grilles plafonniers.

La distribution sera assurée par des conduits métalliques en acier galvanisé.

Les réseaux le nécessitant (pour des raisons thermiques ou de condensation) seront calorifugés par matelas de laine de verre.

Les parois coupe-feu (le nécessitant au sens de la réglementation incendie) seront dotées à leurs passages de clapets coupe-feu à déclenchement par fusible thermique.

## 17.3. Ventilation mécanique simple flux

La ventilation des locaux à pollution spécifique (sanitaires, WC) sera du type mécanique contrôlée simple flux autoréglable. Le fonctionnement de la ventilation simple flux des sanitaires sera permanente permettant ainsi une mise à l'arrêt des ventilations double flux en inoccupation.

Le nombre de centrales est à déterminer par le bureau d'études.

## 17.4. Options non incluses et sur devis :

### 17.4.1. Système de climatisation/chauffage en « 3 Tubes » :

*Remplacement de la climatisation assurée par un système réversible chaud - froid à 2 tubes par un système à détente directe réversible à 3 tubes permettant un fonctionnement simultané chaud/froid.*

## 18. Plomberie

---

### 18.1. Principe de distribution et comptage

1 compteur de première prise par ERP + 1 compteur pour les services généraux communs aux 4 entités, position à définir soit dans le local technique, soit en coffret extérieur

- Services généraux communs : 1 compteur
- ERP 1 (Maison de Santé) : 1 compteur
- ERP 2 (Pharmacie) : 1 compteur
- ERP 3 (Laboratoire) : 1 compteur
- ERP 4 (Radiologie) : 1 compteur

1 nourrice de distribution générale avec 1 départ avec vanne d'isolement par cellule privative et 1 départ pour les parties communes

Pour ERP 1 : 1 manchette prévue pour chaque départ avec installation d'un sous-compteur par cellule privative permettant de mesurer les consommations réelles de celle-ci.

Synoptique en cours d'élaboration par le bureau d'études.

Distribution du réseau eau froide et eau chaude par cuivre, multicouche ou polyéthylène PE.

### 18.2. Evacuation des eaux usées

Chutes EU et EV séparatives, avec décompression en toiture (ventilation de chute).

Collecteur commun dans VS ou sous dallage, avec attentes prévues selon les implantations des appareils sanitaires suivant plans.

Canalisations PVC diamètre 100 mm.

Raccordement sur réseau public.

### 18.3. Production d'eau chaude

Production d'eau chaude par chauffe-eaux individuels de petite capacité situés à moins de 8 m des points d'eau – modèle RISTRETTO de chez THERMOR ou équivalent ; positionnés si possible dans le plénum des faux-plafonds avec repérage par pastilles de couleur pour faciliter la maintenance

## 18.4. Appareils sanitaires

Implantation des équipements selon plans architecte dont notamment :

### Equipement des Salles de consultation :

- Lavabo de chez GEBERIT modèle RENOVA COMPACT ou équivalent
- Mitigeur mécanique à levier de type HYGIENE de chez DELABIE ou équivalent,
- Bonde HYGIENA 1 »1/4 à grille concave avec lanterne sécable Réf 611 ou équivalent

### Equipement des sanitaires (WC et WC PMR) :

- Cuvette suspendue de chez ALLIA sur bâti-support de chez GEBERIT ou équivalent
- Les WC à accessibilité PMR seront équipés avec un matériel analogue disposé à une hauteur d'assise surélevée. Une longueur complémentaire pour le transfert sera aménagée dans les WC à accessibilité PMR par la disposition de la gaine technique. Les WC seront alimentés par des robinetteries de chasse à double déclenchement.
- Barre d'appui de chez DELABIE ou équivalent pour les WC à accessibilité PMR
  - Lave-main de chez GEBERIT modèle RENOVA COMPACT ou équivalent
  - Lavabo autoportant PMR de chez GEBERIT modèle PARACELSUS 2 ou équivalent pour les WC à accessibilité PMR
  - Mitigeur temporisé de type TEMPOSOFT MIX 2 de chez DELABIE ou équivalent,
  - Bonde HYGIENA 1 »1/4 à grille concave avec lanterne sécable Réf 611 ou équivalent
  - Miroir de toilette rectangulaire 420\*600mm de chez DELABIE ou équivalent

### Equipement des salles de pause /convivialité /repos pour les cellules privatives

- Point d'eau non équipé, c'est-à-dire avec les fluides en attente eau froide, eau chaude et vidange évacuation eaux usées.

### Equipement de la salle de convivialité commune :

- Évier inox à encastrer sur meuble/plan de travail (plan au lot agencement) de marque FRANKE type Man ou équivalent.
- Mitigeur mono commande chromé avec têtes à disque céramique, de type DELABIE ou équivalent, bec orientable avec aérateur, limiteur de température,
- Siphon réglable, à culot démontable.

### Equipement des locaux vestiaires /douches pour les cellules privatives

- Points d'eau non équipés, c'est-à-dire avec les fluides en attente eau froide, eau chaude et vidange évacuation eaux usées.

### Equipement du local vestiaire commun :

- Receveurs de douche, équipés de bondes à gros débit, de pommes de douche et de robinetteries mitigeuses (eau froide et eau chaude).
- Cuvette suspendue de chez ALLIA sur bâti-support de chez GEBERIT ou équivalent  
Le WC sera alimenté par une robinetterie de chasse à double déclenchement.
- Lave-main de chez GEBERIT modèle RENOVA COMPACT ou équivalent
- Mitigeur temporisé de type TEMPOSOFT MIX 2 de chez DELABIE ou équivalent,
- Bonde HYGIENA 1 »1/4 à grille concave avec lanterne sécable Réf 611 ou équivalent
- Miroir de toilette rectangulaire 420\*600mm de chez DELABIE ou équivalent

### Equipement du local Ménage :

- Vidoir mural de chez GEBERIT modèle PUBLICA ou équivalent
- Mélangeur évier mural à bec orientable par-dessous marque DELABIE, référence 5445T2S ou équivalent

### Equipement du local déchets :

- Robinet de puisage à boisseau sphérique en laiton nickelé avec raccord au nez, 15-20, Applique laiton nickelé, Clapet anti-siphon type HA
- Siphon de sol

## *18.5. Options non incluses et sur devis*

### 18.5.1. *Suppression du point d'eau des salles de consultation avec fluides en attente :*

*Suppression du point d'eau initialement prévu tout en conservant les fluides en attente, alimentations eau chaude et eau froide avec robinets d'arrêt et vidange eaux usées bouchonnée*

*Pour permettre au preneur d'installer ultérieurement un meuble sur mesure / paillasse de son choix*

### 18.5.2. *Remplacement du lavabo des salles de consultation par une paillasse complète*

*Remplacement du point d'eau initialement prévu tout en conservant le mitigeur mécanique à levier prévu par une paillasse en résine de synthèse avec meuble.*

## 19. Sécurité incendie

---

Mise en place des équipements de sécurité incendie obligatoires dans tout ERP, qui seront placés si possible dans les parties communes de l'établissement :

- un extincteur à eau pulvérisée par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface utile
- 1 extincteur CO2 adapté aux risques électriques, à proximité du tableau électrique
- 1 plan d'intervention à proximité de la porte d'entrée privative des professionnels de santé
- 1 registre de sécurité ERP

## 20. Signalétique

---

### Plaques professionnelles en façade :

3 Plaques professionnelles maximum par cellule privative, de type démontable, fixées à proximité de la porte d'entrée de la cellule. Pose en une seule intervention.

Modèle défini par Office Santé et texte libre à fournir par le preneur ; le lancement de la fabrication de celle-ci sera déclenchée suite réception de la validation du BAT (Bon A Tirer) par le preneur.

### Signalétique intérieure des parties communes :

Plaques signalétiques pour portes des parties communes (locaux techniques, sanitaires, etc...)

Panneaux d'information et de panneaux directionnels indiquant les locaux desservis dans les circulations des parties communes

### Signalétique extérieure des parties communes :

Enseigne en façades « Maison de Santé »

Totems

Panneaux directionnels

## 21. Agencement

---

Agencement de l'espace Pause/ Convivialité situé dans les espaces communs :

Meuble kitchenette constitué de : Plan de travail en stratifié haute qualité, Meubles Bas en mélaminé décor.

Compris fourniture d'une Table et de chaises

## 22. PRESTATIONS NON COMPRISES

---

Les travaux énumérés ci-après, dont la liste ne pourra évidemment pas être exhaustive, ne sont pas à la charge du Promoteur.

Ils seront réalisés postérieurement à la livraison du bâtiment par les acquéreurs :

- Aménagements des locaux
- Claustras
- Mobilier autre que celui décrit dans la présente notice
- Eclairage spécifique sur bureau
- Eléments actifs et matériel informatique, routeurs, serveurs, bornes Wifi,
- Vidéoprojecteurs, écrans
- Autocom et appareils téléphoniques
- Onduleur
- Badgeuses
- Systèmes d'alarme anti-intrusion
- Les contrôles d'accès,
- La vidéo surveillance,
- Machines liées au process d'exploitation
- Bornes interactives et mur d'image dans hall d'entrée
- Signalétiques intérieure et extérieure propres à l'activité des acquéreurs,
- Travaux d'aménagements spécifiques des acquéreurs du bâtiment selon notice spécifique



# RIB ET COORDONNÉES NOTAIRE VENDEUR

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



## Relevé d'Identité Bancaire

TRESORERIE GENERALE CITE ADMINISTRATIVE  
AVENUE JANVIER BP 72102  
35021 RENNES CEDEX 9

Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000140333K	34
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR93 4003 1000 0100 0014 0333 K34			
Identifiant international de banque (BIC)			
CDCG FR PP			

Maître Philippe LATRILLE  
14 avenue Janvier 35000 RENNES  
02 99 29 61 29  
philippe.latrille@notaires.fr



Référence à indiquer :  
« OS MAGNY LE HONGRE LOT MAIRIE »





# ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Etabli selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE

N° ERPS : 6626355  
Réf interne : 1029667

Date de création : 27 février 2023

## RÉFÉRENCES DU BIEN

Partie 1 : EPAFRANCE

Adresse du bien :  
ZAC du Courtalin  
77700 Magny-le-Hongre

Latitude : 48.86855°  
Longitude : 2.81662°



### Références cadastrales

Section	Numéro	Surface
ZB	1197	10312 m <sup>2</sup>
	Total	10312 m <sup>2</sup>

## SYNTHÈSE

Sites \ Périmètres	100 m autour de l'immeuble	Entre 100m et 500m autour de l'immeuble
Nombre de Sites BASOL*	0	0
Nombre de Sites BASIAS**	0	0
Nombre de Sites ICPE***	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

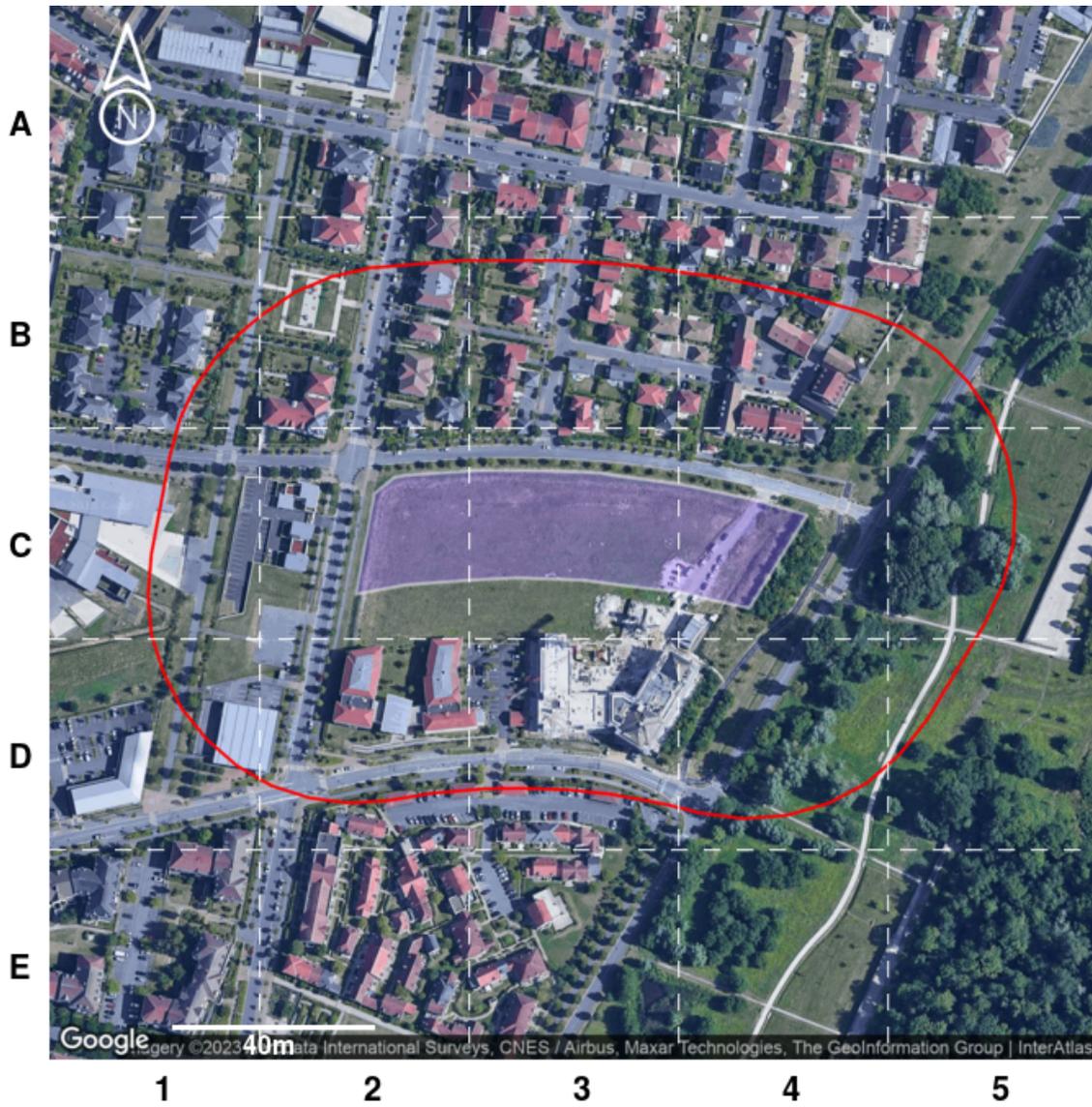
\* BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.  
\*\* BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.  
\*\*\* ICPE : Base de données des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement et/ou régime particulier (SEVESO, IED ...).

## SOMMAIRE

Localisation des sites situés à moins de 100m de l'immeuble .....2  
Inventaire historique des sites BASOL situés à moins de 100m de l'immeuble .....3  
Inventaire historique des sites BASIAS situés à moins de 100m de l'immeuble .....3  
Inventaire historique des sites ICPE situés à moins de 100m de l'immeuble .....3  
Localisation des sites situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble .....4  
Inventaire historique de sites BASOL situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble .....5  
Inventaire historique de sites BASIAS situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble .....5  
Inventaire historique de sites ICPE situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble .....5  
Conclusions .....6  
Notice complémentaire .....7



### LOCALISATION DES SITES SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



**Légende :**

- Emprise de l'immeuble
- 100 m autour de l'immeuble

Type de site	Etat du site		
	En activité	Cessation	Inconnu
Basias (Ancien site industriel ou activité de service)			
ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)			
Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)			

**Notice de lecture :**

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

## INVENTAIRE HISTORIQUE DES **SITES BASOL** SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



### Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

## INVENTAIRE HISTORIQUE DES **SITES BASIAS** SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



### Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



### Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



### Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

## INVENTAIRE HISTORIQUE DES **SITES ICPE** SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



### Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



### Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



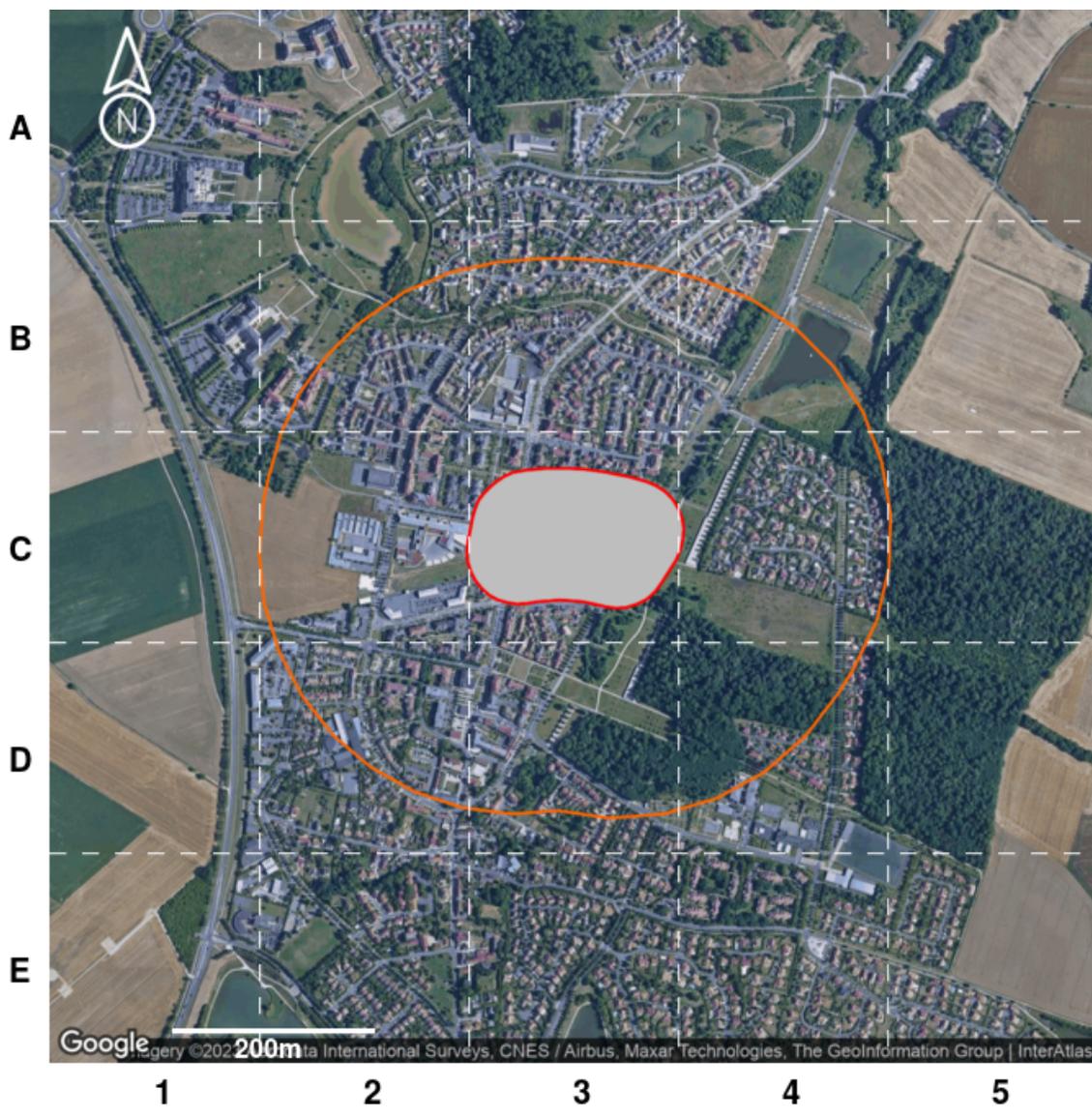
### Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Pour chaque tableau, les sites sont classés selon leur distance à l'immeuble du plus proche au plus lointain.



### LOCALISATION DES SITES SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



**Légende :**

- Emprise de l'immeuble
- 100 m autour de l'immeuble

Type de site	Etat du site		
	En activité	Cessation	Inconnu
<b>Basias</b> (Ancien site industriel ou activité de service)			
<b>ICPE</b> (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)			
<b>Basol</b> (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)			

**Notice de lecture :**

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.



## INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES BASOL** SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



### Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

## INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES BASIAS** SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



### Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



### Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



### Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

## INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES ICPE** SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



### Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



### Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



### Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Pour chaque tableau le classement est établi du plus proche au plus lointain de l'immeuble.



ERPS

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

n° 6626355 - 27 février 2023

ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



Page 6/7

## CONCLUSIONS

Selon les informations mises à notre disposition,

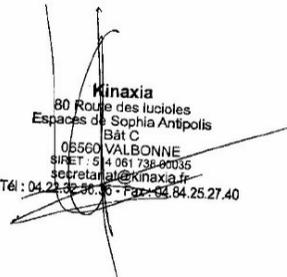
La consultation de la base de données BASOL, le 27 février 2023, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 27 février 2023, n'a pas permis d'identifier d'ancien site industriel ou activité de service dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données ICPE, le 27 février 2023, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

*Le présent Etat des Risques de Pollution des Sols fait uniquement référence à des renseignements connus à ce jour. Il constitue un document d'information sur la proximité d'activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque. Il n'a pas pour objet d'établir un constat de la pollution avérée des sols, de sa nature, de sa dangerosité et des conséquences réglementaires qui en découlent. Par ailleurs, il convient de préciser que les bases de données BASOL et BASIAS ne prétendent pas à l'exhaustivité. Cet état des risques ne constitue en aucun cas un diagnostic de pollution des sols. Seule une visite du site, accompagnée de sondages ou de prélèvements, permet à un expert du domaine d'établir ce diagnostic et de satisfaire, entre autres, au contexte réglementaire des articles L.511-1, L.512-12-1, L.514-20 et L.512-6-1 du code l'environnement.*

Sophia Antipolis, le 27 février 2023,

  
**Kinaxia**  
80 Route des Lucioles  
Espaces de Sophia Antipolis  
Bât C  
06560 VALBONNE  
SIREN : 514 061 738 00035  
secretariat@kinaxia.fr  
Tél : 04 23 32 56 30 - Fax : 04 84 25 27 40



## NOTICE COMPLEMENTAIRE

### Que faire en cas de vente d'un terrain concerné par un site BASOL BASIAS ou ICPE ?

L'information de l'acquéreur est une obligation tant au regard du Code Civil (vice caché) qu'au regard, anciennement de l'article 8.1 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qu'au regard de l'actuel Code de L'environnement (partie Législative), Livre 5 : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances, Chapitre IV : Contrôle et contentieux des installations classées, Section 3 : Protection des tiers : Article L514-20 : "Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Les notaires doivent veiller à ce que cette information soit respectée. Les conditions de vente sont ensuite librement débattues entre vendeur et acquéreur.

Par ailleurs, il est important de rappeler que depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle information a été rendue obligatoire dans les ERP. Ainsi, si l'immeuble est situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS), celle-ci est notifiée dans l'ERP. Pour en savoir plus, rdv sur [www.preventimmo.fr/erp](http://www.preventimmo.fr/erp).

### Quelles sont les conséquences si le site est considéré comme potentiellement pollué ?

Les risques varient avec la nature et la concentration des polluants présents, la géologie, l'hydrogéologie et surtout avec le type d'usage du sol. La présence d'un polluant dans un sol n'induit pas nécessairement un risque pour les personnes vivant sur le site ou à proximité. Sans changement d'usage, les risques ne peuvent guère aller qu'en décroissant avec le temps en raison de la dilution, de la dégradation physico-chimique ou biologique et de la fixation des polluants dans certaines phases du sol. Ce phénomène est dénommé : atténuation naturelle. Pour un site vieux de plus de vingt ans, les impacts ne sont en général plus susceptibles d'apparaître qu'à l'occasion d'un changement d'usage tel que construction d'une nouvelle usine, d'une école ou d'un lotissement sur un ancien site industriel ou une ancienne décharge. **Ainsi, s'il y a un changement d'usage ou projet de construction sur un terrain nu concerné par un risque de pollution des sols, il convient de réaliser un diagnostic de pollution des sols.**

*Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté.*

### Qui peut faire ces évaluations de risques ?

Il existe en France de nombreux bureaux d'études et de sociétés susceptibles de réaliser de telles études. Ils sont réunis, pour une majorité d'entre eux, dans une union professionnelle, l'Union Professionnelle des Entreprises de Dépollution de Sites (UPDS).

Envoyé en préfecture le 13/02/2024  
Reçu en préfecture le 13/02/2024  
Publié le  
ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



# Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence : 1029667  
Mode COMMANDE CADASTRE\*\*\*  
Réalisé par un expert Preventimmo  
Pour le compte de LEXONOT Notaires Associés

Date de réalisation : 27 février 2023 (Valable 6 mois)  
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
N° 2021/DDT/SEPR/119 du 30 juin 2021.

## REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
ZAC du Courtalin  
77700 Magny-le-Hongre

Référence(s) cadastrale(s):  
ZB1197

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Partie 1  
EPAFRANCE



## SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). La présence de Catastrophes Naturelles sur la commune rend obligatoire la déclaration de sinistres.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Aucune procédure en vigueur sur la commune				-	-	-
Zonage de sismicité : 1 - Très faible <sup>(1)</sup>				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(2)</sup>				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(3)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Non	0 site* à - de 500 mètres

\*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).  
(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.  
(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.



Envoyé en préfecture le 13/02/2024  
Reçu en préfecture le 13/02/2024  
Publié le  
ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



Mode COMMANDE

ZAC du Courtalin  
77700 Magny-le-Hongre  
Commande ÉPAFRANCE  
Réf. 1029667 - Page 2/9

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 <b>Inondation</b>	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	<b>Non</b>	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	<b>Non</b>	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	<b>Non</b>	-
	Remontées de nappes	<b>Oui</b>	<i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 <b>Installation nucléaire</b>		<b>Non</b>	-
 <b>Mouvement de terrain</b>		<b>Non</b>	-
 <b>Pollution des sols, des eaux ou de l'air</b>	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	<b>Non</b>	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	<b>Non</b>	-
	ICPE : Installations industrielles	<b>Non</b>	-
 <b>Cavités souterraines</b>		<b>Non</b>	-
 <b>Canalisation TMD</b>		<b>Oui</b>	<i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.  
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.





Envoyé en préfecture le 13/02/2024  
Reçu en préfecture le 13/02/2024  
Publié le ADASTRE\*\*\* - 27 février 2023  
ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE

Mode COM



Commande EPAFRANCE  
Réf. 1029667 - Page 3/9

## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Déclaration de sinistres indemnisés.....	5
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	6
Annexes.....	7

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.  
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

Envoyé en préfecture le 13/02/2024  
 Reçu en préfecture le 13/02/2024  
 Mode COPI Publié le ADASTRE\*\*\* - 27 février 2023  
 ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



Mode COPI

Commande EPAFRANCE  
Réf. 1029667 - Page 4/9

# Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

**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° **2021/DDT/SEPR/119** du **30/06/2021**

**Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 27/02/2023**

**2. Adresse**

Parcelle(s) : ZB1197  
 ZAC du Courtalin 77700 Magny-le-Hongre

**3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui  non   
 Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe  Submersion marine  Avalanche   
 Mouvement de terrain  Mvt terrain-Sécheresse  Séisme  Cyclone  Eruption volcanique   
 Feu de forêt  autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui  non   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui  non

**4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui  non   
 Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque miniers  Affaissement  Effondrement  Tassement  Emission de gaz   
 Pollution des sols  Pollution des eaux  autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui  non   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui  non

**5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui  non   
 Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque Industriel  Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique  Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non   
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui  non   
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui  non

**6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**  
 en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
zone 5 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>

**7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon**  
 en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif	Faible avec facteur de transfert	Faible
zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>

**8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle**

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

**9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols**

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui  non   
 Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

**Parties concernées**

Partie 1 EPAFRANCE à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
 Partie 2 \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

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.

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.  
 L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
 Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.  
 KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE





Mode CO



Commande EPAFRANCE  
Réf. 1029667 - Page 5/9

## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/2021	20/06/2021	02/07/2021	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	17/07/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	13/12/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/04/1983	10/04/1983	18/05/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.prim.net](http://www.prim.net)

Préfecture : Melun - Seine-et-Marne  
Commune : Magny-le-Hongre

Adresse de l'immeuble :  
ZAC du Courtalin  
Parcelle(s) : ZB1197  
77700 Magny-le-Hongre  
France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Partie 1 : \_\_\_\_\_

EPAFRANCE

Partie 2 : \_\_\_\_\_

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.  
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.



Mode COM

Envoyé en préfecture le 13/02/2024  
Reçu en préfecture le 13/02/2024  
Publié le ADASTRE\*\*\* - 27 février 2023  
ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE  
ZAC du Courtalin

Commande EPAFRANCE  
Réf. 1029667 - Page 6/9

### Prescriptions de travaux

Aucune

### Documents de référence

Aucun

### Conclusions

L'Etat des Risques délivré par LEXONOT Notaires Associés en date du 27/02/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien est soumise à l'obligation en matière d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels et Technologiques.  
Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

**Kinaxia**  
80 Route des Lucioles  
Espaces de Sophia Antipolis  
Bât C  
06560 VALBONNE  
SIRET : 514 061 738 80035  
secretariat@kinaxia.fr  
Tél : 04 21 32 56 30 - Fax : 04 84 25 27 40

### Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2021/DDT/SEPR/119 du 30 juin 2021
  - > Cartographie :
    - Cartographie réglementaire de la sismicité
- A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*

\*\*\* En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.  
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.  
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE





# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Le préfet de Seine-et-Marne  
Officier de la Légion d'Honneur,**

**Arrêté n° 2021/DDT/SEPR/119  
mettant à jour la liste des communes pour lesquelles l'information  
sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée  
aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers**

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment ses articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que ses articles L.563-1 et R.563-1 à R.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ;

**VU** la Loi ELAN 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et notamment l'article 68 créant la sous-section 2 « prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols » dans le Code de la construction et de l'habitation (articles L.112-20 à L112-25) ;

**VU** le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ;

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements

**VU** le décret du président de la République en date du 15 janvier 2020 portant nomination de monsieur Thierry COUDERT Préfet de Seine-et-Marne (hors classe) ;

**VU** le décret du président de la République en date du 14 mai 2019, portant nomination de monsieur Cyrille LE VELLY, sous-préfet et secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne (classe fonctionnelle II) ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 21/BC/055 en date du 31 mai 2021 donnant délégation de signature à Monsieur Jean-Pascal BEZY, directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne par intérim à compter du 1<sup>er</sup> juin 2021 ;

**VU** l'arrêté préfectoral 2021/DDT/SAJ/005 en date du 02 juin 2021, portant subdélégation de signature à Monsieur Laurent BEDU, ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, adjoint au directeur ;

**VU** l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 001 du 03 février 2006 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers, mis à jour par les arrêtés préfectoraux 06/DAIDD/ENV n° 189 du 11 juillet 2006, 06/DAIDD/ENV n° 195 du 28 août 2006, 07/DAIDD/ENV n° 11 du 06 mars 2007, 07/DAIDD/ENV n° 106 du 19 novembre 2007, 2009/DDEA/SEPR n°51 du 19 février 2009, 2009/DDEA/SEPR n° 583 du 22 octobre 2009, 2010/DDEA/SEPR n° 18 du 04 février 2010, 2010/DDEA/SEPR n° 127 du 12 mai 2010, 2010/DDT/SEPR n° 430 du 24 décembre 2010, 2011/DDT/SEPR n° 17 du 11 avril 2011, 2011/DDT/SEPR n° 234 du 13 mai 2011, 2011/DDT/SEPR n° 444 du 17 novembre 2011, 2011/DDT/SEPR n°480 du 08 décembre 2011, 2012/DDT/SEPR n°485 du 22 août 2012, 2012/DDT/SEPR n° 587 du 06 novembre 2012, 2013/DDT/SEPR n°7 du 04 février 2013,

2013/DDT/SEPR n°59 du 18 mars 2013, 2013/DDT/SEPR n°234 du 12 juin 2013, 2013/DDT/SEPR n°358 du 14 octobre 2013, 2013/DDT/SEPR n°476 du 16 décembre 2013, 2014/DDT/SEPR n°40 du 26 février 2014, 2015/DDT/SEPR n°197 du 18 septembre 2015, 2015/DDT/SEPR n°229 du 05 novembre 2015, 2018/DDT/SEPR n°142 du 05 juin 2018, 2018/DDT/SEPR/268 du 11 décembre 2018 et 2019/DDT/SEPR-14 du 1<sup>er</sup> février 2019 ;

**VU** l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (JO du 6 août 2020) ;

**VU** l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (JO du 05 août 2020) ;

**VU** l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (JO des 9 et 15 août 2020) ;

**CONSIDÉRANT** la carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols mise à jour et approuvée le 22 juillet 2020 ;

Sur proposition du secrétaire général et du directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne ;

## ARRÊTE

**Article premier** : La liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers annexée à l'arrêté préfectoral 2019/DDT/SEPR/14 du 1<sup>er</sup> février 2019 est remplacée par la liste annexée au présent arrêté.

**Article 2** : Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes figurant dans la liste visée à l'article 1 et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée, sera affiché dans les mairies de ces communes.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal « Le Parisien ». Il est également accessible sur le site internet des services de l'État en Seine-et-Marne :

Site internet / Rubrique Information des Acquéreurs et des Locataires

**Article 3** : Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne, le directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne et les maires des communes visées à l'article 2, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Seine-et-Marne.

Une copie sera adressée à :

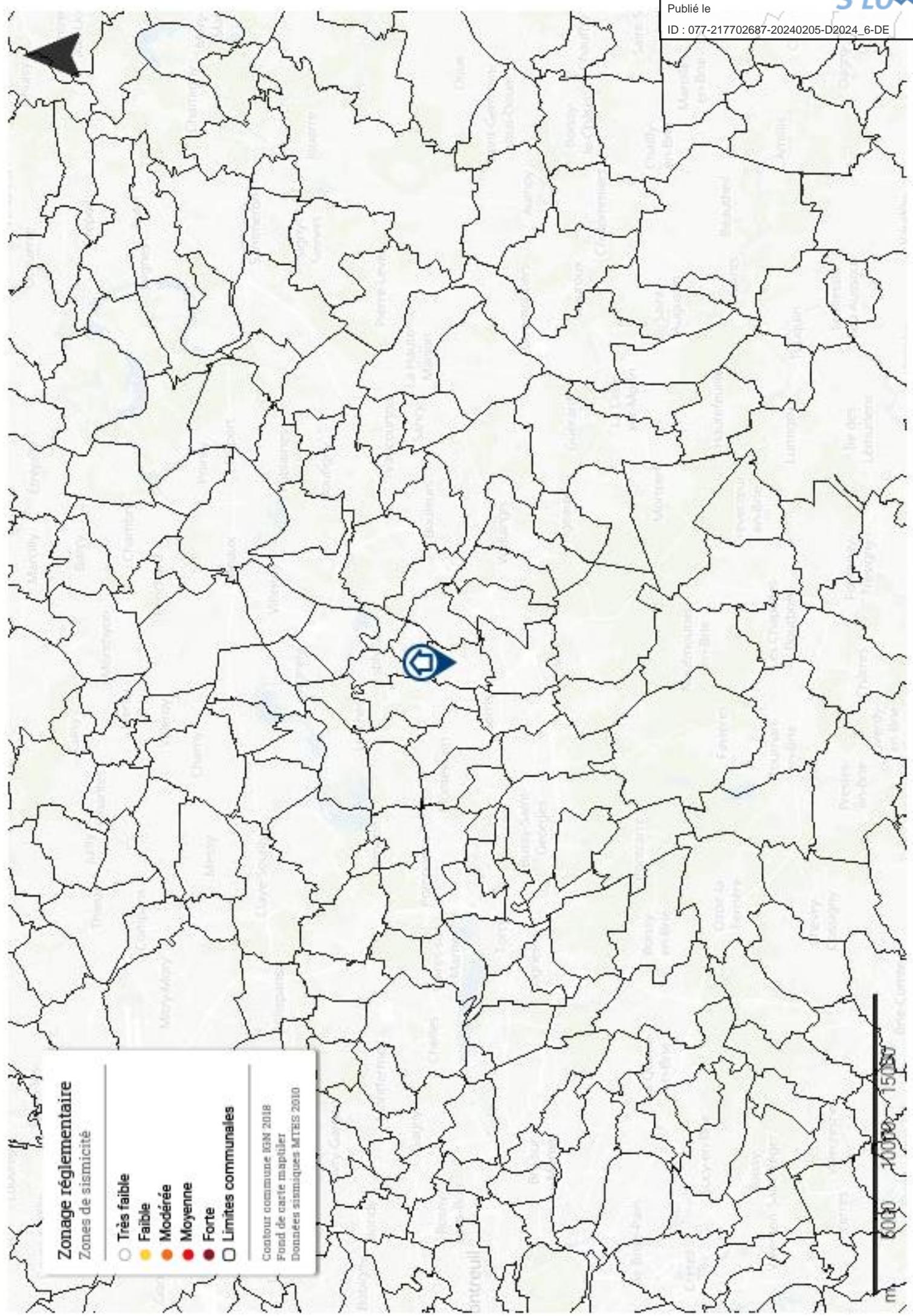
- M. le sous-préfet de Fontainebleau
- M. le sous-préfet de Meaux
- M. le sous-préfet de Provins
- M. le sous-préfet de Torcy

Melun, le 30 juin 2021

Le Préfet,  
Pour le préfet, et par délégation,  
Le directeur départemental des territoires  
adjoint  
Laurent BEDU

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Melun. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le préfet de Seine-et-Marne. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente.

Envoyé en préfecture le 13/02/2024  
Reçu en préfecture le 13/02/2024  
Publié le  
ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



**Zonage réglementaire**  
Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGM 2018  
Fond de carte maptiler  
Données sismiques MTEIS 2010

## Cahier des charges de cession du lot CRA 1

(article L311-6 du code de l'urbanisme et décret n° 2019-481 du 21 mai 2019)

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE MARNE-LA-VALLÉE (EPAFRANCE)**, Établissement public à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 87-191 du 24 mars 1987 modifié par le décret n° 2011-1870 du 13 décembre 2011, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX sous le numéro 342 123 361, ayant son siège social 8 Avenue André-Marie Ampère, 77420 CHAMPS-SUR-MARNE,

Représenté par Monsieur Laurent GIROMETTI en sa qualité de Directeur Général, nommé par arrêté du Ministre de la cohésion des territoires, en date du 9 Mai 2018, publié au Journal Officiel de la République Française le 10 Mai 2018 et détenant en outre tous pouvoirs nécessaires pour agir aux présentes,

COMMUNE	MAGNY-LE-HONGRE
ZAC	COURTALIN
LOT	CRA 1
PETITIONNAIRE	....
PARCELLE CADASTRALE	....
NATURE DU PROJET	Pôle santé
SURFACE DE PLANCHER dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée	...

Le présent cahier des charges de cession de terrain sera annexé à l'acte authentique de vente du lot CRA 1

Pour EPAFRANCE

Directeur Général



# VOS INTERLOCUTEURS

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID : 077-217702687-20240205-D2024\_6-DE



**Stéphane GUIVARC'H**

**Dirigeant**

☎ 06 59 11 37 22

✉ [stephaneguivarch@officesante.com](mailto:stephaneguivarch@officesante.com)

🌐 [officesante.com](http://officesante.com)

📍 Siège social :  
19, rue du Chêne Germain - 35510 Cesson-Sévigné / 02 99 77 66 27



Office Santé  
RÉALISATIONS



Office Santé  
FORMATIONS



Office Santé  
SERVICES



Office Santé  
TERRITOIRES

**Elen BOUDARD**

**Chargée de Développement**

☎ 06 71 94 68 87

✉ [elenboudard@officesante.com](mailto:elenboudard@officesante.com)

🌐 [www.officesante.com](http://www.officesante.com)

📍 19, rue du Chêne Germain - 35 510 CESSON SEVIGNE / 02 99 77 66 27



Office Santé  
RÉALISATIONS



Office Santé  
FORMATIONS



Office Santé  
SERVICES



Office Santé  
TERRITOIRES



Office Santé