

ROUEN
PA11

LE JARDIN DES
PÉPINIÈRES

PERMIS D'AMÉNAGER //

**ATTESTATION DE LA GARANTIE
D'ACHÈVEMENT**

~~ALTAREA COGEDIM RÉGIONS~~

~~87 - RUE DE RICHELIEU~~

~~75002 PARIS~~

~~STU 847 905 RCS PARIS - APE 4110D~~

VIRGIL

28 rue Bayard

75008 PARIS

Tél. 01 45 61 18 60 - Fax 01 45 61 18 84

N° Siret 320 720 782 00087 - APE 7112B

SAS au capital de 1.000.000 Euros

MOA

ALTAREA COGEDIM RÉGIONS ET VIRGIL*

* AGISSANT AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ
D'AMÉNAGEMENT **SAS ROUEN PEPINIÈRES AMÉNAGEMENT EN**
COURS DE CONSTITUTION.

MOE

ARCHITECTE-URBANISTE : SATHY

PAYSAGISTE : TNPLUS

BET VRD : INFRASEVERVICES

AMO

DÉVELOPPEMENT DURABLE : TERA0

GARANTIE D'ACHEVEMENT DES VRD

ALTAREA COGEDIM REGIONS

Opération à ROUEN

La société dénommée « **SOCIETE CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER** » par abréviation « **SOCFIM** », Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance, ayant son siège à PARIS (quinzième arrondissement), 10 boulevard de Grenelle, identifiée sous le numéro SIREN 390 348 779 RCS PARIS.

Représentée par Marina BUSARELLO, Responsables de Missions Juridiques,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA aux termes d'une délégation de pouvoirs, reçue par Maître Eric BAILLEUL, notaire associé de la société « THIBIERGE NOTAIRES » Société par Actions Simplifiée, titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9, rue d'Astorg, en date à PARIS du 22 mars 2022,

Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA ayant lui-même agi en sa qualité de Président du Directoire de ladite société, fonction à laquelle il a été renouvelé aux termes d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 17 mars 2015, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal a été déposé au rang des minutes de Maître Eric BAILLEUL, notaire susnommé, en date du 06 avril 2016, puis aux termes d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 21 avril 2020, déposé au rang des minutes de Maître Eric BAILLEUL, notaire susnommé, suivant acte du 17 novembre 2020.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte la « **SOCFIM** »,

EXPOSE

I. Réalisation d'un lotissement

La société dénommée « **ALTAREA COGEDIM REGIONS** », société en nom collectif au capital de 1.000.000 € dont le siège social est à PARIS (75002) 87 Rue de Richelieu, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 810 847 905,

Ci-après dénommée le « **CAUTIONNE** »,

Et la société dénommée « **VIRGIL** », Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000,00 euros €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 28 rue Bayard, identifiée au SIREN sous le numéro 320 720 782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 1er arrondissement,

Par le biais d'une société commune d'aménagement en cours de constitution qui sera dénommée « **SAS ROUEN PEPINIERES AMENAGEMENT** », envisagent de réaliser une opération de d'aménagement visant la réalisation de 3 macro-lots + 1 lot pour une surface de plancher de 40.000 m².

II. Acquisition du terrain d'assiette

La Société dénommée « **ALTAREA COGEDIM DEVELOPPEMENT URBAIN** », Société en nom collectif au capital de 10.000.000,00 euros €, dont le siège est à PARIS 2ÈME ARRONDISSEMENT (75002), 87 rue de Richelieu, identifiée au SIREN sous le numéro 839 91 335 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 1er arrondissement et la société dénommée VIRGIL,

Auxquelles doit se substituer la SAS ROUEN PEPINIERES AMENAGEMENT lorsque celle-ci sera constituée,



Se proposent d'acquérir de la société dénommée **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE ROUEN**, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à ROUEN (76000), 5 Place du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 388 397 242 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

les biens ci-après décrits :

DESIGNATION

A ROUEN (SEINE-MARITIME) (76000) Un ensemble immobilier édifié de sept immeubles dénommés Bâtiments A, B, C, D, F, G et H destinés à la démolition,

Figurant sous tout ou partie des parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
HZ	504	RUE DE GESSARD	00 ha 46 a 85 ca
IK	384	RUE DES PEPINIERES	00 ha 23 a 13 ca
IK	392	RUE PARMENTIER	Partie de
IK	401	RUE DES PEPINIERES	Partie de
HY	420		Partie de
HY	422		Partie de
HY	301	RUE PARMENTIER	01 ha 22 a 12 ca
HY	361	39 RUE DE GESSARD	Partie de
HY	300	RUE PARMENTIER	00 ha 09 a 57 ca

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, en ce compris l'ensemble des palissades posées pour protéger le site.

III. Opération immobilière projetée

Sur ledit terrain, le CAUTIONNE, agissant au nom et pour le compte de la société SAS ROUEN PEPINIERES AMENAGEMENT, avec la société VIRGIL, se propose de procéder à l'opération immobilière ci-après décrite :

- Réalisation de 3 macro lots + 1 lot à bâtir et aménagement des VRD pour une surface de plancher de 40.000 m²,
- Et ce dans la perspective de démolir les bâtiments existants pour développer une opération de promotion comprenant :
 - 600 logements sur une surface de plancher de 39.000 m²
 - 1.000m² de commerces et services,
 - 480 emplacements de stationnement.

Etant entendu qu'à ce stade de l'opération, la SOCFIM est seulement sollicitée pour la délivrance de la garantie d'achèvement des voiries et réseaux divers dans le cadre du dépôt du permis d'aménager ci-après visée.

IV - Description des travaux de VRD avec chiffrage

En conformité avec le permis d'aménager ci-après visé, le CAUTIONNE se propose d'entreprendre les travaux de voiries et réseaux divers ci-après décrits :

	Coût HT
Travaux préliminaires	52 000,00 €HT
Plantations	314 992,32 €HT
Entretien	38 499,74 €HT
Revêtement de sol espace public	414 657,00 €HT
Mobilier	538 450,00 €HT
Mare	9 500,00 €HT
Serrurerie	21 624,00 €HT



Réseaux divers	165 900,00 €HT
Éléments techniques réseaux	4 000,00 €HT
Réseaux viabilisations PA	307 900,00 €HT
Aléas	149 401,84 €HT
TOTAL HT	2 016 924,90 €HT

IV. Autorisation administrative

Le CAUTIONNE a établi une demande de permis d'aménager en date du 3 juin 2022, réceptionnée en Mairie de ROUEN en date du 03 juin 2022, portant sur l'aménagement du site, en ce compris la démolition du bâti existant, ainsi que sur la constitution future des lots et leur raccordement aux réseaux publics en vue de leur construction.

Le permis d'aménager n'étant à ce jour pas encore obtenu, le CAUTIONNE s'est engagé à justifier à la SOCFIM, de l'obtention et du caractère définitif dudit permis d'aménager, par la transmission les documents suivants :

- **Arrêté de permis d'aménager délivré par la Mairie de la Commune de situation du terrain**
- **Les trois constats d'affichage dressés par un Huissier de Justice justifiant de l'affichage continu sur le terrain pendant une période ininterrompue de deux mois,**
- **Les attestations de non recours et de non retrait délivrées par la Mairie de ROUEN justifiant du caractère définitif dudit permis d'aménager.**

V. Dates de début et de fin des travaux

- Date prévisionnelle de début des travaux : 4^{ème} trimestre 2023

- Date prévisionnelle d'achèvement des travaux : 1^{er} semestre 2028

Le CAUTIONNE a demandé à la SOCFIM de lui consentir la garantie d'achèvement pour l'opération de lotissement prévue par l'article R. 442-14 du Code de l'Urbanisme sous la forme fixée par le paragraphe *b*) dudit article.

CELA EXPOSE, IL EST PASSE A LA GARANTIE D'ACHEVEMENT OBJET DES PRESENTES

Pour permettre au CAUTIONNE de satisfaire à l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'il est dit ci-dessus, la SOCFIM se constitue caution solidaire avec le CAUTIONNE et s'oblige envers les acquéreurs des lots du lotissement ci-dessus décrits, conformément aux dispositions de l'article R.442-14b du Code de l'Urbanisme, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'aménagement et de VRD dudit lotissement mentionnés au paragraphe « EXPOSE ».

CONDITIONS DE L'ENGAGEMENT

L'engagement de la SOCFIM porte exclusivement sur les dépenses relatives aux travaux d'aménagement tels qu'ils doivent être réalisés en exécution du permis d'aménager sus-visé, des plans qui ont été remis à la SOCFIM, et du programme des travaux de VRD annexé au dossier de permis d'aménager et annexé aux présentes.

Toute modification apportée à l'un ou à l'autre de ces documents et qui serait de nature à augmenter la portée de son engagement pourrait conduire la SOCFIM à dénoncer sa garantie.

La présente garantie est délivrée à la condition expresse que les sommes qui devront être versées par les acquéreurs au titre du prix de vente des biens repris à l'exposé qui précède, soient réglées directement par les acquéreurs, soit par chèque à l'ordre de la SOCFIM / ACR ROUEN PEPINIERES, soit par virement sur le compte de ladite société ouvert dans les livres de la SOCFIM sous le numéro **FR76 1212 8000 0108 0004 4086 954**.

Par ailleurs, cet engagement ne couvre que les sommes destinées à obtenir l'achèvement des travaux précédemment définis et conformément aux documents ci-dessus relatés pour la réalisation desquels le CAUTIONNE serait défaillant, à l'exclusion de tous versements destinés à couvrir :

- Les non-conformités qui ne seraient pas substantielles et n'empêcheraient pas l'utilisation des biens vendus conformément à leur destination,
- Les conséquences du non-respect du permis d'aménager, des règlements, des règles de l'art,
- Les vices de construction et autres relevant normalement de toutes conventions d'assurances,
- Les travaux dus au titre du parachèvement ou du parfait achèvement,



- La réalisation de tous travaux de voiries autres que ceux décrits à l'exposé qui précède,
- L'aménagement des espaces verts, jardins et clôtures privatifs,
- Les dépenses d'entretien et de gestion afférentes au lotissement,
- Toutes modifications apportées aux documents ci-dessus visés, demandées par l'un ou l'autre des acquéreurs de lots ou par leur association syndicale susceptibles d'augmenter le prix des travaux.
- La réparation de tous dommages résultant d'un cas de force majeure.
- Toutes pénalités et dommages et intérêts qui pourraient être mis à la charge du CAUTIONNE ainsi que les indemnités relevant d'un retard de livraison du programme, et notamment les conséquences de tout retard ou arrêt de chantier en cas de force majeure ou cause légitime de suspension des délais notamment en cas de pandémie, épidémie, ou crise sanitaire et/ou mesures administratives ou judiciaires empêchant la poursuite des travaux dans les délais convenus.

NANTISSEMENT

Il est ici mentionné que le **CAUTIONNE**, aux termes d'un acte sous seing privé en date du **13 septembre 2022**, a nanti au profit de la **SOCFIM** les créances à naître lors de la vente des lots ci-dessus décrits, ainsi que toute recette afférente à l'opération. La présente mention vaut signification.

BENEFICIAIRES DE L'ENGAGEMENT

Le cautionnement pourra être mis en jeu, conformément aux dispositions de l'article R. 442-15 du Code de l'Urbanisme :

- soit par les acquéreurs des lots du lotissement ci-dessus décrits ou leur association syndicale ;
- soit par le Maire de la Commune, le Préfet ou par le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

MODALITES DE MISE EN JEU DE L'ENGAGEMENT

Pour obtenir la mise en œuvre de la présente garantie, tout demandeur visé à l'article R.442-15 du Code de l'Urbanisme devra fournir à la SOCFIM les justifications suivantes :

- Copie de la mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception ou de la sommation extrajudiciaire restée infructueuse huit jours après avoir été faite, du demandeur au CAUTIONNE d'avoir à remplir ses obligations contractuelles.
- A laquelle, s'il s'agit d'un attributaire de lot, devront être jointes les pièces suivantes :
 - * Toutes pièces permettant de prouver qu'il est à jour de ses propres engagements contractuels envers le CAUTIONNE et du paiement du prix exigible conformément aux prévisions de l'acte de vente et du présent acte.
 - * Copie authentique du contrat de vente établissant régulièrement son titre à l'appui de sa demande.

Lorsque la défaillance du CAUTIONNE aura été établie, les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux seront réglées directement aux entrepreneurs titulaires de marchés conformément au planning de dépenses remis à la SOCFIM.

DUREE DE L'ENGAGEMENT

La présente garantie prendra effet à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du foncier prévue en septembre 2023 et cessera après constatation de l'achèvement des travaux conformément aux dispositions des articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme, et tels qu'ils doivent être exécutés selon les autorisations administratives et les plans et descriptif des travaux visés ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE - DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu pour la SOCFIM en son siège social sis à PARIS (75015) 10 boulevard de Grenelle.

Le présent acte est soumis au droit français.



Tout litige qui pourrait survenir entre les parties concernant la validité, l'exécution ou l'interprétation des présentes, sera de la compétence exclusive des Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de PARIS.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

L'acte est conclu à titre d'écrit sous forme électronique au sens de l'article 1366 du Code civil et signé par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en œuvre par DocuSign®, garantissant le lien de la signature avec le présent document conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

L'acte signé sous forme électronique :

- constitue l'original dudit document ;
- a la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier ;
- est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litige ;

En conséquence, l'acte signé sous forme électronique vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité du signataire et de son consentement.

Fait à PARIS,

Le
La SOCFIM
Représentée par Marina BUSARELLO