

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION ET DE CONVENTION DE TRAVAUX ACCESSOIRES SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Comparution

Promettant ou Bailleur : La ville de Paris

Bénéficiaire ou Preneur : la société SOGARIS ou toute société s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris.

Terminologie

Autorisation(s) Administrative(s) : désigne la ou les autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du projet, objet des Conditions Suspensives.

Promettant ou **Bailleur** : désigne la Ville de Paris

Bénéficiaire ou **Preneur** : désigne la société SOGARIS ou toute société s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris.

Délibération : délibération approuvant la signature de la promesse synallagmatique de bail à construction et de convention de travaux accessoires sous conditions suspensives.

Jours Calendaires : désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedis, dimanches ou jours fériés en France.

Parties : désignent ensemble la Ville de Paris et la société SOGARIS ou toute société s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris.

Promesse : désigne la promesse synallagmatique de bail à construction et de convention de travaux accessoires sous conditions suspensives.

Désignation

La Promesse porte sur un ensemble foncier situé 1 à 9 avenue du Président Kennedy, 4 rue Maurice Bourdet – à Paris (16ème), d'une superficie de 6 647 m² cadastrée CC 05 (3 095 m²) et CC 06 (3 552 m²) ayant fait l'objet de l'état descriptif de division en volumes annexé à la Délibération.

Le bail à construction est consenti sur le volume 2 de cet état descriptif de division en volumes.

Les travaux accessoires indissociables de la signature du bail à construction portent sur les volumes 1 et 2 de cet état descriptif de division en volumes.

Signature du bail à construction et du contrat de travaux accessoires dans le délai de quinze (15) Jours Calendaires suivant la réalisation de la dernière des conditions suspensives et au plus tard dans un délai de 18 mois à compter de la date de signature de la Promesse, sauf cas de prorogation stipulés ci-après.

Cette durée de la Promesse a été déterminée au regard du calendrier indicatif suivant :

- Dans un délai de six mois à compter de la Promesse: dépôt des demandes d'Autorisations d'Urbanisme nécessaires ;
- Dans un délai d'un mois à compter de la levée de la dernière Condition Suspensive: signature du bail à construction et du contrat de travaux accessoires.

Durée et réalisation

Le délai de la Promesse sera prorogé dans les cas suivants applicables cumulativement :

1°) Si l'instruction du dossier de demande de permis de construire du projet de construction nécessite un délai supplémentaire notamment liée à l'étude d'impact le délai sera prorogé du temps nécessaire à ce délai supplémentaire sans excéder 12 mois.

2°) Si la Délibération relative à la Promesse ou le permis de construire, dûment obtenu, font l'objet d'un recours gracieux, contentieux ou d'un retrait. Dans un tel cas, le délai sera prorogé jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) mois après la justification du caractère définitif de l'autorisation concernée, dans la limite d'une prorogation de douze (12) mois.

Dans cette hypothèse, il devra être justifié de l'absence de retrait et/ou l'absence de recours gracieux et/ou contentieux le cas échéant, avec justification du désistement d'instance et de recours définitif.

3°) En cas de survenance d'un cas de force majeure.

4°) Madame la Maire de PARIS pourra proroger le délai pour un délai total maximum de neuf (9) mois sur demande motivée du preneur ou en cas de difficultés techniques et/ou matérielles du propriétaire.

5°) Les Parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat. Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les Parties.

6°) Si, cinq (5) Jours Ouvrés avant la date d'expiration du délai initial ou prorogé, les divers documents nécessaires à la régularisation de du bail à construction n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ledit délai serait automatiquement prorogé aux cinq (5) jours ouvrés qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder vingt (20) Jours Ouvrés.

En cas de réalisation des conditions suspensives, les Parties réitéreront concomitamment le bail à construction et la convention de travaux accessoires.

Compte tenu de l'engagement des études par SOGARIS, aucun dépôt de garantie ne sera dû.

Dans l'hypothèse où le bail à construction et la convention de travaux accessoires ne seraient pas signés au jour et heures fixés pour la comparution en l'étude du notaire soussigné ou du notaire participant, la Promesse sera résolue de plein droit, les Parties renonçant expressément aux dispositions prévues à l'article 1221 du Code civil.

Chacune des Parties, à défaut de pouvoir invoquer la défaillance de l'une ou l'autre des conditions suspensives stipulées à son profit, répondra envers l'autre de l'inexécution éventuelle des engagements qu'elle a souscrits aux termes de la promesse.

A cet égard, il est convenu :

En cas de défaut du Promettant, le Bénéficiaire fera constater que la Promesse n'est pas réalisée dans le délai de signature, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Promettant par procès-verbal.

Du fait de cette constatation la Promesse sera résolue de plein droit. Le Bénéficiaire reprendra alors purement et simplement sa liberté et sera indemnisé dans la limite de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000 €) à hauteur de 50 % des études globales ayant donné lieu à débours qu'il a réalisées, indépendamment de son droit à réclamer en justice des dommages et intérêts.

En cas de défaut du Bénéficiaire, le Promettant fera constater que la Promesse n'est pas réalisée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Bénéficiaire par procès-verbal.

Du fait de cette constatation la Promesse sera résolue de plein droit. Le Promettant reprendra alors purement et simplement la liberté de disposer des biens, et percevra une pénalité forfaitaire à charge du Preneur correspondant au montant de deux annuités de redevance, soit un montant de CENT QUATRE VINGT MILLES EUROS (180.000 €), en sus du transfert gratuit à son profit des études globales et indépendamment de son droit de réclamer en justice des dommages et intérêts.

Conditions suspensives

Obtention des autorisations administratives définitives

Le Bénéficiaire devra obtenir le permis de construire, agrément et autorisations administratives connexes devenus définitifs, permettant la réalisation de son programme de construction et de la convention de travaux accessoires.

Il déposera avec sa demande de permis de construire un dossier chapeau présentant un projet unique intégrant les travaux à réaliser par la Ville de Paris sous sa maîtrise d'ouvrage.

Le dépôt de permis de construire et du dossier chapeau devra intervenir au plus tard dans un délai de six mois à compter de la signature de la Promesse. Ce délai pourra être prorogé par la Maire de Paris sur proposition du comité de suivi en cas de difficultés justifiées portant sur la demande de permis de construire et/ou la constitution du dossier chapeau.

Pour que cette condition suspensive soit réalisée, le permis de construire, l'agrément et les autorisations administratives connexes devront revêtir un caractère définitif.

Le caractère définitif résultera :

- De l'absence de recours administratif et contentieux dans le délai légal,
- De l'absence de déféré préfectoral dans le délai légal,
- De l'absence de retrait dans le délai légal,
- Et en cas de recours contentieux, d'une décision juridictionnelle définitive constatant le(s) désistement(s) par leur(s) auteur(s).

Contraintes hydro-géologiques et/ou géotechniques

Le Promettant accepte que le Bénéficiaire fasse réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, une étude hydrogéologique et géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé visant à vérifier qu'aucune carrière et aucune contraintes géologiques ou hydrogéologiques n'est susceptible de nécessiter la réalisation d'ouvrages enterrés, de pieux, de puits, de fondations spéciales dans le cadre du projet de construction envisagé (parois moulées, tranchées, blindées, radier, rabattement de nappe phréatique, cuvelage, comblement de carrières, injections, ouvrages de soutènement ou de dévoiement des eaux souterraines, ...).

Toutefois, dans l'hypothèse où la réalisation de tels ouvrages devait être nécessaire pour permettre la réalisation des constructions prévues par le Bail et la convention de travaux accessoires, les travaux concernés ne devront pas dépasser un montant de NEUF CENT MILLES EUROS HORS TAXE (900.000 € HT) qui constitue un seuil au-delà duquel la présente condition suspensive sera réputée non réalisée, sauf renonciation expresse du Bénéficiaire.

Pollution

Le Promettant accepte que le Bénéficiaire fasse réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, un rapport de diagnostic de sol, de la nappe phréatique, amiante, plomb, etc réalisé par un bureau d'études spécialisé en vue de vérifier l'absence de pollution et de fraction soluble (ni contamination) du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique.

Dans l'hypothèse où un traitement des sols et/ou de la nappe et/ou du bâti devrait être réalisé, les travaux nécessaires à la mise en conformité avec l'usage du bien, objet du Bail à Construction, prévu par le Bail ne devront pas dépasser un montant de HUIT CENTS MILLE EUROS HORS TAXE (800.000€ HT) qui constitue un seuil au-delà duquel la présente condition suspensive sera réputée non réalisée, sauf renonciation expresse du Bénéficiaire.

Montant cumulé des travaux nécessités par les études hydrogéologique-géotechnique et pollution

Le montant cumulé du coût des travaux nécessités par les études hydrogéologique et géotechnique, d'une part, et les études pollution, d'autre part, ne devra pas dépasser UN MILLION QUATRE CENTS MILLE EUROS HORS TAXE (1.400.000 € HT), sauf renonciation expresse du Bénéficiaire.

Servitudes

Que l'immeuble ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle ou administrative et qu'il ne comporte pas de local transformateur en fonctionnement susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher ou d'obérer la réalisation de l'opération de construction envisagée par le preneur ou de rendre sa réalisation ou son exploitation plus onéreuse.

Conséquences d'un recours contre la Délibération	<p>Si un recours quelconque était introduit contre la Délibération autorisant la signature de la Promesse, les Parties conviennent de se rapprocher pour étudier les motifs du recours et convenir des suites à donner à la Promesse.</p> <p>A défaut d'une régularisation possible dans le délai de la Promesse ou en cas d'annulation de la Délibération, le Promettant s'engage à rembourser au Bénéficiaire un montant égal à 36 % du coût de l'esquisse réalisée par son maître d'œuvre.</p>
Accès au bien	<p>Le Promettant autorise le Bénéficiaire à faire réaliser d'ores-et-déjà sur le terrain d'assiette du bail à construction toutes études de sols, sondage (etc...), à ses frais et sous son entière responsabilité, susceptible de le renseigner sur la nécessité éventuelle de fondations spéciales ou encore au titre de la réalisation de toute étude environnementale.</p> <p>A cet effet, le Bénéficiaire se voit consentir pendant la durée de la Promesse un prêt à usage à titre gratuit sur le terrain d'assiette du bail à construction (volume 2 de l'état descriptif de division en volumes), ainsi qu'une convention d'occupation temporaire du domaine public sur l'esplanade ouest (volume 1 de l'état descriptif de division en volumes).</p>
CONVENTION DE TRAVAUX ACCESSOIRES	
Exposé	<p>Considérant d'une part la demande des services culturels de l'État que le projet n'altère pas l'intégrité du site et d'autre part, l'imbrication des volumes et de la structure, la ville de Paris a demandé à SOGARIS de mener une étude globale et cohérente sur le site, en complétant sa programmation par un aménagement paysager de l'esplanade Kennedy intégrant un pavillon d'animation/restauration et une liaison piétonne entre l'avenue Kennedy et le quai bas de la voie Georges Pompidou.</p> <p>Une part des travaux de la Ville de Paris est imbriquée et indissociable des travaux à mener par SOGARIS dans la mise en œuvre de son projet (notamment structure, étanchéité, réseaux). Par conséquent, ces travaux de la Ville seront réalisés en Maitrise d'Ouvrage confiée à SOGARIS par le biais d'une convention de travaux accessoires qui est indissociable de la signature du bail à construction.</p> <p>Les travaux de la Ville de Paris en superstructure (notamment aménagements paysagers et clos couvert du pavillon d'animation/restauration) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris avec le recours à la Maitrise d'Œuvre désignée par SOGARIS qui a réalisé une esquisse d'ensemble.</p>
Commencement du chantier	<p>Le Preneur s'engage à démarrer les travaux et à déclarer l'ouverture du chantier dans un délai de deux (2) mois à compter de la signature du bail à construction et de la convention de travaux accessoires sauf si ce démarrage devait intervenir avant le 1^{er} janvier 2025.</p> <p>Toutefois dans cette dernière hypothèse, le Preneur s'oblige à étudier un phasage de ses travaux permettant le cas échéant et sans surcoût d'anticiper une partie de ceux-ci pendant la période des jeux olympiques et paralympiques de Paris (JOPP)</p> <p>Le Preneur s'engage à achever les constructions conformément au permis de construire au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier, sous réserve d'un phasage pendant la période des JOPP.</p>
Délai d'exécution des travaux	<p>Ce délai sera susceptible d'être suspendu en cas de causes légitimes de suspension de délai listées en annexe (Annexe).</p>
	<p>Le projet consiste en la réalisation de travaux imbriqués et indissociables du Bail à construction notamment les travaux de démolition de l'infrastructure et de la structure, étanchéité, réseaux primaires, escalier et aménagement qualitatif indissociable notamment socles de luminaires, revêtements scellés.</p> <p>Ces surfaces et limites de prestations des travaux seront susceptibles d'évoluer préalablement au dépôt du permis de construire, dans le respect des exigences minimales en accord avec la Ville de Paris, en fonction de l'optimisation du projet architectural, des remarques des services administratifs et des contraintes techniques éventuelles.</p>

Evolution

Postérieurement à la signature de la convention de travaux, et avant l'achèvement des constructions, des travaux modificatifs ou complémentaires pourront être demandés par l'une ou l'autre partie.

La convention de travaux accessoires prévoit les modalités de gestion de ces travaux modificatifs ou complémentaires sur la base des principes suivants :

- La partie qui n'est pas à l'origine de la demande de travaux modificatifs ou complémentaires peut les refuser en cas d'impact significatif sur son programme ou les usages de la construction ;
- La partie qui est à l'origine de la demande supporte le coût supplémentaire des travaux modificatifs ou complémentaires ou profite de la réduction de ces travaux, dans les conditions suivantes lorsque ces travaux modificatifs ou complémentaires sont demandés par la Ville de Paris :
 - o En cas de travaux en plus-value, la Ville de Paris supporte le coût supplémentaire de ces travaux sur la base d'un devis établi par SOGARIS et communiqué à la Ville de Paris selon le procédé du « livre ouvert ». Des coefficients de majoration correspondant aux frais et coûts supportés par la SOGARIS (coûts d'étude etc.) pourront être fixés dans la convention en fonction de la date de demande des travaux modificatifs ou complémentaires, dans la limite de 25 % du montant HT du devis ;
 - o En cas de travaux en moins-value, la base d'établissement du prix sera la décomposition du prix global et forfaitaire des Travaux. Des coefficients de déduction correspondant aux frais et coûts supportés par la SOGARIS (coûts d'étude etc.) pourront être fixés dans la convention en fonction de la date de demande des travaux modificatifs ou complémentaires, dans la limite de 10 % de la valeur absolue de la moins-value.

Prix déterminable

Montant du prix global et forfaitaire des travaux

Le contrat de travaux accessoires sera exécuté moyennant le prix global et forfaitaire ferme, définitif, non révisable, non actualisable, hors taxes de 1.251 443 € HT pour les travaux résultant de la notice descriptive.

Aux taux de TVA en vigueur au 1^{er} mars 2022, ce prix augmenté des honoraires techniques, des frais de gestion de SOGARIS, des frais financiers, de la garantie financière d'achèvement, de la taxe d'aménagement et des assurances s'élève à un montant de 1.958.258 € TTC.

Il ne comprend pas :

- L'impact en plus ou moins-value des travaux supplémentaires ou travaux modificatifs (TMTS) qui pourraient être demandés par la Ville de Paris ;
- le montant de tous impôts et taxes à la charge de la Ville de Paris qui viendraient à être modifiés ou créés postérieurement au 1^{er} mars 2022 ;
- les aléas qui pourraient survenir sur le chantier ;

qui pourront être supportés par la Ville de Paris, sur justifications acceptées par elle.

Tous les autres frais et coûts liés au contrat de travaux sont réputés inclus par SOGARIS dans le prix du contrat de travaux.

Le coût des travaux, toutes dépenses confondues y compris fiscales, ne pourra en aucun cas dépasser 2.500.000 € toutes taxes comprises et toutes dépenses confondues.

Le prix des travaux fait l'objet d'une annexe financière qui sera annexée à la Promesse.

Il est précisé que les différences éventuellement constatées, pour chaque nature d'ouvrage, ou chaque élément d'ouvrage entre les quantités réellement exécutées et les quantités indiquées dans la décomposition du prix des travaux ne peuvent conduire à une modification de ce prix. Il en est de même pour les erreurs que pourrait comporter cette DPGF.

Echéancier de paiement

En considération des dispositions précitées, les Parties ont déterminé ci-après un échéancier prévisionnel de versement des acomptes en considération de l'avancement théorique des travaux qui seront réalisés à pareille époque d'exigibilité des acomptes et un dernier versement correspondant au solde du prix de la convention de travaux, savoir :

A	B	C	D	E	F
N° du trimestre post Vente	Date d'exigibilité des acomptes trimestriels	Evénement rendant l'échéance exigible	Acompte à verser (%)	Montant Hors Taxe (€)	Taxe sur la Valeur Ajoutée (€)
T1	[..]	Démarrage des travaux	10%	[..]	[..]
T2	[..]	Fondations infrastructure	30%	[..]	[..]
T3	[..]	Structure-dalle	30%	[..]	[..]
T4	[..]	Etanchéité-réseaux	20%	[..]	[..]
T7	[..]	Avancement de travaux (Achèvement)	5%	[..]	[..]
T8	[..]	Livraison des Ouvrages	5 %	[..]	[..]
			100 %	[..]	[..]

COMITE DE SUIVI

Un comité de suivi sera constitué entre le Promettant et le Bénéficiaire dès la signature de la Promesse jusqu'à l'achèvement des travaux sous maîtrises d'ouvrage du Preneur et du Bailleur.

BAIL A CONSTRUCTION

Durée et prise d'effet du bail

Le bail à construction prend effet à compter de la date de sa signature.
Le bail à construction est conclu pour une durée de cinquante (50) ans à compter de sa signature.

Commencement du chantier

Le Preneur s'engage à démarrer les travaux et à déclarer l'ouverture du chantier dans un délai de deux (2) mois à compter de la signature du bail à construction et de la convention de travaux accessoires sauf si ce démarrage devait intervenir avant le 1^{er} janvier 2025.

Toutefois dans cette dernière hypothèse, le Preneur s'oblige à étudier un phasage de ses travaux permettant le cas échéant et sans surcoût d'anticiper une partie de ceux-ci pendant la période des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris (JOPP)

délai d'exécution des travaux

Le Preneur s'engage à achever les constructions conformément au permis de construire au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier, sous réserve d'un phasage pendant la période des JOPP.

Ce délai sera susceptible d'être suspendu en cas de causes légitimes de suspension de délai listées en annexe (Annexe).

LOYER

En contrepartie de la mise à disposition du Bien, le Bailleur percevra auprès du Preneur un loyer annuel d'un montant de QUATRE-VINGTS-DIX MILLE EUROS (90.000€).

Le premier loyer sera exigible à compter du 1^{er} janvier 2025.

Dans le cas où le bail à construction serait signé après le 1^{er} janvier 2025, le premier loyer sera exigible à compter de la signature du bail à construction.

<p>Redevance</p>	<p><u>INDEXATION</u></p> <p>Le loyer sera indexé sur l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) ou sur tout autre indice qui lui serait substitué à partir du moment où il s'appliquera.</p> <p>Pendant le cours du bail à construction, le loyer sera ajusté automatiquement, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, pour chaque période annuelle, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), sans toutefois pouvoir devenir inférieur au montant prévu, soit QUATRE-VINGTS-DIX MILLE EUROS (90.000€) qui constitue un plancher.</p> <p>L'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'exigibilité du premier loyer.</p> <p>L'indice de comparaison sera le dernier indice publié, pour la même période que l'indice de base, à la date d'exigibilité de chaque échéance du loyer.</p>
	<p><u>OBLIGATIONS D'ENTRETIEN</u></p> <p>D'une manière générale, le Preneur s'engage à conserver l'immeuble en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail conformément à l'état des lieux réalisé après travaux.</p> <p>Une visite du bien cinq (5) ans avant la date d'expiration du Bail associant le Bailleur et le Preneur permettra de constater son état.</p>
<p>Sort des constructions</p>	<p>Le Preneur prendra possession des constructions et aménagements au fur et à mesure de leur édification et en conservera la propriété pendant toute la durée du bail à construction jusqu'à l'arrivée du terme dudit bail à construction.</p> <p>A l'expiration du bail à construction, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le Preneur, tous les aménagements ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.</p> <p>L'accession au terrain du Bailleur se fera sans aucune indemnité au profit du Preneur. Le Bailleur pourra imposer que l'Immeuble objet de l'accession soit libre de toute occupation à l'expiration du bail à construction en notifiant une telle demande trois (3) ans avant la date d'expiration. A défaut d'une telle notification, le Bailleur fera son affaire de la poursuite ou non des baux et conventions d'occupation dont l'Immeuble serait l'objet.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L.251-6 du Code de la construction et de l'habitation, si le Bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges, hypothèques et autres charges nées du chef du Preneur, et inscrits avant la date de publication de la demande en justice tendant à obtenir la résiliation du Bail ou la publication de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du Bail.</p> <p>Les Parties déclarent être parfaitement informées des conséquences fiscales liées à une résiliation anticipée du bail à construction, étant rappelé qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.</p>
<p>Engagements</p>	<p>Le Preneur s'oblige envers le Bailleur à maintenir la destination des constructions autorisées par le permis de construire et à affecter pendant une durée de DIX (10) ANS à compter de la mise en exploitation du projet les locaux selon la programmation prévue par les Parties.</p> <p>En conséquence, aucune modification de la destination autorisée par le permis de construire et de l'affectation des locaux selon la programmation prévue par les Parties ne pourra être décidée sans l'accord préalable et écrit de la Ville de Paris (Direction de l'Urbanisme).</p> <p>Toutefois, en cas d'impossibilité de faire perdurer les affectations, le Preneur pourra demander au Bailleur de procéder au changement d'affectation du local concerné en produisant les justificatifs nécessaires.</p> <p>Dans le cas où le changement d'affectation est autorisé par le Bailleur, le Preneur devra un intéressement lié à ce changement d'affectation, qui sera égal à la survalueur apportée à la charge foncière actuelle du fait de la nouvelle affectation telle que déterminée par un expert agréé auprès de la cour d'appel de Paris.</p> <p>Cet intéressement sera constaté aux termes d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire soussigné, constatant le versement, le tout dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la remise aux Parties du rapport de l'expert.</p>

Annexe

Clause relative au cas de force majeure et causes légitimes de suspension du délai d'exécution des travaux"

Les délais prévus ci-dessus si leur inobservation est due à un cas de force majeure et/ou à des causes légitimes de suspension des délais, prolongés d'une durée égale à celle pendant laquelle le Preneur aura été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- Tout cas de force majeure, la force majeure pouvant résulter notamment d'inondation, incendie, cataclysmes, cyclone, catastrophes naturelles,
- Les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, cataclysmes, incendies, accidents de chantier, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis,
- Les journées d'intempéries telles que définies à l'article L 5424-8 du Code du travail qui dispose que « Sont considérées comme intempéries les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir ». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche,
- La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,
- Les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets), sauf si ces causes de retards résultent de la faute ou du manque de diligences du Preneur,
- les retards provenant d'anomalies du sous-sol qui ne seraient pas révélées par des rapports techniques connus au jour de la signature du bail à construction et de la convention de travaux accessoires (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, de pollution des sols, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales, des injections 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 et notamment la découverte de réseaux enterrés, d'anciennes caves, de massifs d'ancrage ou autres ouvrages enterrés,
- Les découvertes de vestiges et/ou fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, sauf si ces injonctions résultent de la faute du Preneur,
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires,
- Les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement ;
- Les interruptions et suspensions et/ou retard de chantier et/ou retard d'approvisionnement liés à des épisodes épidémiques/pandémiques et/ou la mise en place d'un état d'urgence sanitaire et en particulier les éventuelles conséquences sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux ou les opérations de livraison ;
- Tout éventuel retard dans l'exécution de travaux devant être réalisés par le Bailleur en vue de remédier à d'éventuels problèmes notamment d'infiltration et/ou d'humidité et qui seraient nécessaires à la réalisation ou à la poursuite du projet du Preneur ;
- Les interruptions et suspensions et/ou retard de chantier qui seraient imputables à la présence du Bailleur dans les biens/aux abords des biens, objet du bail à construction et de la convention de travaux accessoires pour la réalisation de tout travaux que le Bailleur engagerait.

La preuve de la force majeure ou des causes légitimes de suspension de délai et la durée de l'empêchement seront à la charge du Preneur.

Le Preneur supportera l'intégralité des conséquences financières liées au dépassement des délais susvisés, sans recours contre le Bailleur.