

La **COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme régie par le Code des assurances, dont le siège social est au 16, rue Hoche - Tour Kupka B à Paris La Défense (92919), immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 382 506 079, représentée par la personne indiquée ci-dessous, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Garant** »,

Préalablement à la garantie financière d'achèvement, sous forme de cautionnement solidaire, objet des présentes, expose ce qui suit :

I. EXPOSÉ

La société **EIFPAGE AMENAGEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 75 000,00 euros, dont le siège social est sis 11 place de l'Europe, à VELIZY VILLACOUBLAY (78140), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 732 004 411 (ci-après dénommée par son nom ou le « **Lotisseur** »).

1. ACQUISITION DU TERRAIN PAR LE LOTISSEUR

Le lotisseur est propriétaire des biens et droits immobiliers constituant l'assiette foncière du projet, sis commune de : CHARTRES DE BRETAGNE Lieudit La Janais (35131), cadastré :

Lieudit La Janais, section AB, numéro 55 d'une contenance de 433 m²,
Lieudit La Janais, section AB, numéro 66 d'une contenance de 174 231 m²,
Lieudit La Janais, section AB, numéro 68 d'une contenance de 1 234 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 147 d'une contenance de 2 000 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 148 d'une contenance de 8 623 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 149 d'une contenance de 7 600 m²,
Lieudit La Haute Calvenais, section AK, numéro 150 d'une contenance de 1 345 m²,
Lieudit La Haute Calvenais, section AK, numéro 151 d'une contenance de 1 975 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 614 d'une contenance de 4 396 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 620 d'une contenance de 331 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 664 d'une contenance de 714 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 672 d'une contenance de 89 m²,
Lieudit La Haute Calvenais, section AK, numéro 163 d'une contenance de 645 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 660 d'une contenance de 431 m²,
Lieudit La Haute Calvenais, section AK, numéro 662 d'une contenance de 804 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 665 d'une contenance de 643 m²,
Lieudit La Haute Calvenais, section AK, numéro 667 d'une contenance de 450 m²,
Lieudit La Calvenais, section AK, numéro 669 d'une contenance de 15 213 m²,

Pour les avoir acquis en date du 23/12/2020, par acte reçu par Maître Laurent CASSIGNARD Notaire à Paris (75007) 1bis avenue de Villars

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 160 995 996 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances et agréée en France par l'ACPR, Autorité de contrôle prudentiel et de résolution - Secteur Assurances - 4, place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09

www.c-garanties.com

2. PROJET D'AMENAGEMENT

Le Lotisseur réalise un lotissement de 5 lots sur Chartres de Bretagne et 5 lots sur Saint-Jacques-de-la-Lande sur l'assiette foncière définie ci-dessus (l' « **Opération** »).

3. AUTORISATION ADMINISTRATIVE D'AMENAGER

La demande de permis d'aménager a été déposée auprès de la Mairie de Chartres en date du 11/07/2022 sous le numéro de récépissé PA 035 281 22 M0001 et auprès de la Mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande en date du 11/07/2022 sous le numéro de récépissé PA 035 281 22 M0001 ci-après désigné le « **Permis d'Aménager** ».

Les autorisations administratives et les documents y relatifs ci-dessus visés sont ci-après désignés ensemble les « **Autorisations Administratives** ».

4. GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Afin de pouvoir procéder à la commercialisation des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par le Permis d'Aménager, le Lotisseur doit justifier d'une garantie d'achèvement conforme à l'article R. 442-14 du Code de l'urbanisme.

C'est ainsi que le Lotisseur s'est rapproché du Garant afin d'obtenir un cautionnement, ci-après dénommé la « **GFA VRD** », garantissant l'achèvement des travaux de voiries et réseaux divers tels qu'ils devront être exécutés conformément à la demande de Permis d'Aménager (les « **Travaux de VRD** »).

En considération de ce qui vient d'être rappelé ci-dessus, le Garant accepte de délivrer la Garantie selon les modalités définies ci-après.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

II. CONVENTION

ARTICLE 1. ENGAGEMENT DU GARANT

Le Garant déclare, par les présentes et en application de l'article R. 442-14 b) du Code de l'urbanisme, se porter caution solidaire du Lotisseur, en cas de défaillance de ce dernier, pour le paiement des sommes nécessaires à l'achèvement des Travaux de VRD.

Le Garant renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division.

ARTICLE 2. EXCLUSIONS

L'engagement du Garant porte uniquement sur les Travaux de VRD autorisés par le Permis d'Aménager. Il ne peut être étendu à des travaux relatifs à des lots qui feraient l'objet d'une autorisation par un arrêté ultérieur.

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 160 995 996 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances et agréée en France par l'ACPR, Autorité de contrôle prudentiel et de résolution - Secteur Assurances - 4, place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09

www.c-garanties.com

Sont exclus notamment et en tout état de cause de la Garantie :

- Les dépenses de construction de bâtiments devant être édifiés sur les lots dépendant du lotissement ;
- les dépenses liées à toutes modifications apportées aux plans ou à la notice du Permis d'Aménager et au Permis d'Aménager susceptibles d'augmenter le prix des travaux d'aménagement et la réalisation de la voirie et des réseaux divers fournie aux attributaires des lots ;
- les malfaçons ou non-conformités ;
- les obligations contractées par le Lotisseur, autres que celles concernant les Travaux de VRD, notamment celles contractées sous forme de participations financières ;
- les dépenses exceptionnelles occasionnées par la force majeure et les dégradations provenant de circonstances exceptionnelles telles que guerre civile ou étrangère, tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosion atomique, etc. ;
- les dépenses occasionnées par les dégradations ou dommages quelconques résultant de sinistres indemnisés au titre des polices d'assurance ;
- les dépenses destinées à couvrir les conséquences du non-respect des règles de l'art par le Lotisseur, les entrepreneurs et généralement tout intervenant à l'opération de Lotissement dont la responsabilité doit être garantie par des compagnies d'assurance ;
- les conséquences d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ou les conséquences d'injonction d'un expert commis pour suspendre ou arrêter tout ou partie des travaux ;
- les dépenses autres que celles concernant les travaux, telles que les dépenses d'entretien et de gestion des immeubles ou parties d'immeubles achevés ;
- tous intérêts de retard qui pourraient être dus par le Lotisseur.

ARTICLE 3. PRISE D'EFFET ET DURÉE DE L'ENGAGEMENT

Le présent engagement prendra effet au jour de la délivrance de l'arrêté autorisant la vente des lots avant l'exécution des travaux, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive de l'obtention du Permis d'Aménager devenu définitif et purgé de tous recours et retraits administratifs et conforme à la demande décrite à l'article I-3 « Autorisations administrative d'aménager » ci-dessus.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive dans un délai de 9 mois à compter de la signature du présent engagement, ce dernier sera automatiquement caduc.

Il prendra fin à l'Achèvement de l'Opération, conformément aux dispositions de l'article R. 462-1 du Code de l'urbanisme, lequel Achèvement résulte de la déclaration attestant l'Achèvement et la conformité des travaux avec le permis d'aménager.

ARTICLE 4. BENEFICIAIRES

Conformément à l'article R. 442-15 du Code de l'urbanisme, la présente garantie pourra être mise en œuvre par :

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 160 995 996 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances et agréée en France par l'ACPR, Autorité de contrôle prudentiel et de résolution - Secteur Assurances - 4, place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09

www.c-garanties.com

- les attributaires des lots,
- l'association syndicale,
- le maire de la commune,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou
- le préfet.

ARTICLE 5. MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

Le présent engagement pourra être mis en jeu par les bénéficiaires par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Garant en son siège social en cas de défaillance du Lotisseur telle que définie par l'article R. 442-17 du Code de l'urbanisme.

Le Garant versera les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux dans les conditions de l'article R. 442-16 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent, si, par suite de la défaillance du Lotisseur, les travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé à l'article R. 442-16 précité, le Garant versera les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux :

- soit à une personne qu'elle aura choisie pour se substituer au Lotisseur,
- soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet ou l'association syndicale selon que la garantie a été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les attributaires de lots.

Le Garant se réserve le droit, dès lors que son cautionnement sera mobilisable, de faire poursuivre les travaux par toute personne qu'elle jugerait compétente, le tout aux frais, risques et périls du Lotisseur.

A ce titre, le Garant intervient au titre du mandat irrévocable que lui a consenti le Lotisseur, avec faculté de substituer toute personne physique ou morale de son choix pour poursuivre les travaux et notamment traiter avec les entrepreneurs, les architectes, dans l'hypothèse exclusivement où l'entreprise ou les entreprises, le ou les architectes et tous signataires de ou des marchés de travaux, ne voudraient pas poursuivre le ou lesdits contrats de marchés de travaux, déposer en mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, poursuivre la commercialisation des lots, etc., sans que le Lotisseur ne soit déchargé de sa responsabilité, tant es qualité qu'au titre de la garantie des vices apparents ou cachés.

Il est cependant bien entendu qu'il s'agit là d'une simple faculté pour le Garant qui ne saurait être tenu de s'en prévaloir.

Le Garant se réserve le droit, dès lors que son cautionnement sera mobilisable, de faire désigner un administrateur ad hoc sur requête par le président du tribunal compétent dont la rémunération sera à la charge du Garant, sans préjudice de la désignation des personnes prévues par le Livre Sixième du Code de commerce, étant encore précisé que le Garant, en vertu dudit pouvoir, pourra proposer le nom de cet administrateur ad hoc et que ce dernier :

- aura pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement des travaux du Lotissement, et plus particulièrement, de faire poursuivre toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à cet objet, y compris celui de prononcer la constatation de l'achèvement,
- sans pour autant intervenir en qualité de mandataire du Garant.

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 160 995 996 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances et agréée en France par l'ACPR, Autorité de contrôle prudentiel et de résolution - Secteur Assurances - 4, place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09

www.c-garanties.com

Le Garant qui finance l'achèvement des travaux de lotissement abandonnés par le Lotisseur du fait de sa défaillance financière est seul fondé à exiger des acquéreurs des lots le paiement du prix ou du solde du prix demeurant dû audit Lotisseur.

ARTICLE 6. ATTESTATION

La présente Garantie vaut attestation.

ARTICLE 7. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE - CONVENTION DE PREUVE

Conformément à l'article 1368 du Code civil, les parties peuvent fixer les règles de preuve recevables dans le cadre d'un procédé de signature électronique.

Dans le cas où la présente garantie serait signée électroniquement, les parties déclarent accepter le fait que le Garant exprime et matérialise son consentement par le biais d'un dispositif sécurisé d'authentification et organisé à partir d'une plateforme gérée par un prestataire de service de confiance.

La présente garantie sera archivée dans des conditions de nature à garantir sa sécurité et son intégrité dans le temps, conformément aux exigences de l'article 1366 du Code civil.

Les parties reconnaissent que le procédé de signature électronique tel que décrit ci-dessus répond ainsi aux dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'écrit et de signature électroniques.

Les parties admettent la présente garantie signée par le biais de la signature électronique, comme preuve recevable dans le cadre de son exécution ou en cas de litige.

ARTICLE 8. ÉLECTION DE DOMICILE - DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu pour le Garant en son siège social.

La présente garantie est soumise au droit français. Tout litige relatif à son interprétation ou à son exécution sera de la compétence des tribunaux compétents à Paris.

Fait à La Défense, le 22 mars 2023
En un seul exemplaire original



Pour le Garant

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 160 995 996 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances et agréée en France par l'ACPR, Autorité de contrôle prudentiel et de résolution - Secteur Assurances - 4, place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09

www.c-garanties.com