



# NOISIEL / LA CHOCOLATERIE / QUARTIER DE LA MARNE

## MAITRISE D'OUVRAGE



**LINKCITY ILE DE FRANCE**  
 Challenger - 1 Avenue Eugène Freyssinet  
 78280 GUYANCOURT

**LINKCITY ILE-DE-FRANCE SAS**  
 SAS au capital de 1 000 000 €  
 Challenger - Avenue Eugène Freyssinet  
 78280 GUYANCOURT  
 Tél. : 01 30 60 18 59  
 343 183 331 RCS Versailles - IFR 50543 183 331

## MAITRISE D'OEUVRE URBAINES

CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIÉS  
 ARCHITECTES - URBANISTES

**CARTA-REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS**  
 17, rue Brézin  
 75014 PARIS

## MAITRISE D'ŒUVRE DES AMENAGEMENTS

**agence ter**  
 ARCHITECTES - URBANISTES

**AGENCE TER**  
 18 Rue du Faubourg du Temple  
 75011 PARIS



**MAGEO**  
 51 Boulevard de Strasbourg  
 59044 LILLE

## BUREAUX D'ETUDE



**GINGER DELEO**  
 49 Av. Franklin Roosevelt  
 77210 Avon



**ROC SOL**  
 30ter Rue d'Estienne d'Orves  
 92120 MONTROUGE



**TAUW**  
 174 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

TITRE PERMIS D'AMÉNAGER - QUARTIER DE LA MARNE

ECHELLE

Sous-titre PA11 - Attestation de garantie d'achèvement des travaux

-

PROJET	TYPE DE PLAN	EMETTEUR	PHASE	DATE	FORMAT	N° PLAN	INDICE
NOISIEL	-	LINKCITY	PA	Octobre 2023	A4	-	1 -

La **COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme régie par le Code des assurances, dont le siège social est au 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris 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 **LINKCITY ILE-DE-FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000,00 euros, dont le siège social est sis 1, avenue Eugène Freyssinet, à GUYANCOURT (78280), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 343 183 331 (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 : NOISIEL Quartier de la Marne (77186), cadastré :

Section BA, numéro 4 d'une contenance de 3 686 m<sup>2</sup>  
Section BA, numéro 252 d'une contenance de 39 827 m<sup>2</sup>

Surface total de 43 513 m

### 2. PROJET D'AMENAGEMENT

Le Lotisseur réalise un lotissement de 542 logements, une offre de commerces et de services de proximité, environ 600 places de stationnement ainsi que des espaces communs sur l'assiette foncière définie ci-dessus (l'« **Opération** »).

Les espaces communs comprennent entre autres :

- des axes de circulation à priorité cycles et piétons
- des places et placettes
- des accès PMR (rampes)
- des quais historiques

---

### Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Paris - 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris  
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](http://www.c-garanties.com)

Entité du Groupe BPCE, titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n° FR232581\_03FWUB délivré par l'ADEME

### 3. AUTORISATION ADMINISTRATIVE D'AMENAGER

La demande de permis d'aménager a été déposée auprès de la Mairie de NOISIEL en date du 17/05/2023 sous le numéro de récépissé PA 077337 23 00002 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.

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 ;

## Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

---

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Paris - 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris  
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](http://www.c-garanties.com)

Entité du Groupe BPCE, titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n° FR232581\_03FWUB délivré par l'ADEME



COMPAGNIE  
EUROPÉENNE  
DE GARANTIES  
ET CAUTIONS

- 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 :

- les attributaires des lots,
- l'association syndicale,

### **Compagnie Européenne de Garanties et Cautions**

---

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Paris - 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris  
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](http://www.c-garanties.com)

Entité du Groupe BPCE, titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n° FR232581\_03FWUB délivré par l'ADEME

- le maire de la commune,
- le président de la communauté d'agglomération
- 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 en 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 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Paris - 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris  
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](http://www.c-garanties.com)

Entité du Groupe BPCE, titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n° FR232581\_03FWUB délivré par l'ADEME



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 16 juin 2023  
En un seul exemplaire original



\_\_\_\_\_  
Pour le Garant

### Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Paris - 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris  
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](http://www.c-garanties.com)

Entité du Groupe BPCE, titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n° FR232581\_03FWUB délivré par l'ADEME