Présents :

CAP TERRAIN/ EQUATEC : Sébastien MORISSEAU : SB/Marion HY : MH

BNP PARIBAS REAL ESTATE : Laurent MORISSE : LM

AUDITECH Innovations : Véronique ROUSSEL : VRO/Pascal ROUSSEL : PRO

Présentation par VRO/PRO du schéma juridique et financier du projet.

SAS porteur du projet ZETA

Prêt porté par deux banques en cours de négo

Apport par actionnaires de ZETA

Prise en charge des aménagements liés à l’exploitation par AUDITECH Innovations. (environ 300 000)

**ASL** : Précision sur le contour du syndicat

Bassin : )

Route de desserte : ) ce sont deux lots différents à la charge des 5 lots.

Lot subdivisé : on va créer un usage exclusif

On sort de l’ASL actuel a un impact sur la gestion de la grande noue de la zone….

La rue maryse bastié a été reprise par la métropole.

La cci est en train de rétrocéder sur les autres parties de la zone la voie de desserte. A terme idem pour notre lot, dès lors que tous les terrains auront été construits. => engagement écrit ?

**Projet de statut** : CAP terrain transmet le projet avec un prévisionnel de charges, coût de fonctionnement, éclairage public, et entretien des espaces au prorata des surfaces.

La quotité est déterminée en fonction des surfaces au sol.

**Activités Aurorisées :**

**Engagement à construire selon les normes en vigueur**, et usages. SB indique que c’est de fait de par le métier, mais que cet engagement peut être formalisé.

Garantie d’achèvement

Garantie de bonne fin : était prévue ? point à revoir

Le promoteur doit une année de parfait achèvement 1 année, puis l’assurance dommages ouvrages prend le relais.

Assureur : « constructeurs non réalisateurs » : c’est pour le promoteur qui n’est pas constructeur lui-même.

La contractualisation doit pouvoir se faire par l’intermédiaire de la SAS à créer par VRO/PRO avec l’option de TVA.

**Le Réservataire et la clause de faculté de substitution** doivent faire l’objet d’amendement en fonction de l’évolution du dossier dans le montage juridique.

Chiffrage à intégrer part AUDITECH Innovations, comment faire le montage : ZETA prend tout en charge et refacture à AUDITECH ? à voir avec Expert comptable.

Timing à redéfinir en fonction des contraintes de créations légales.

| quoi |  | qui | Date | fait |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chiffrage et répartition AUDITECH | Valider les modalités de facturation ou refacturation…. | VRO | 10-10-2016 |  |
| Convention préliminaire | Projet modifié quand détail et répartition financement Validé | LM ? |  |  |
| Contrat VEFA | En signature après purge PC, avant projet à transmettre  Avant signature convention préliminaire | LM ? | 15-10 ? |  |
| Statut ASL + règlement Co Pro | A transmettre | CAP Terrain | 05-10-2016 |  |
| Prévision frais acte | VEFA, Garantie Hypothèque et PPD sur 1.2 M€ | VRO | 15-10 ? |  |
| Prêts bancaires | Finalisation offre | VRO/PRO | 15-10 |  |
| Rdv de principe avec Notaire | A pré positionner fin octobre | VRO | 01-10 |  |