

F
(pour l'établissement d'exp

2009 D N° 6854
VTVA

Date : 21/09/2009

Volume : 2009 P N° 4211

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	0950	139.115,00 EUR *	0,60 % =	835,00 EUR
	Y125	835,00 EUR *	2,50 % =	21,00 EUR
	B470	139.115,00 EUR *	0,10 % =	139,00 EUR
VENT 139.115,08 Prime TTC / 166.000,00	T. w.	Salaires : 166,00 EUR		
		Droits : 995,00 EUR		
		166,00 FB		
	SALAIRES:			
	TOTAL			

(Deslo et) 20/08/2009

Vente

SW VILVA BUZELIN /

SW ELODA



Denis SALZES
NOTAIRE
49, Avenue des Gobelins
(Entrée, 37 rue Lebrun)
75013 PARIS
Tél. : 01 47 07 63 00
Fax : 01 47 07 97 88

11774802

/NB/

L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE DIX AOÛT pour l'ACQUEREUR

A PARIS (75017), 46 rue Bayen,
LE VINGT AOÛT à l'Office Notarial pour le VENDEUR,
Maître Denis SALZES, Notaire à PARIS (13ème) 49, Avenue des
Gobelins,

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT DE LOCAUX EN COPROPRIETE à la requête des parties ci-
après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts,
droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

La Société dénommée **SCI VILLA BUZELIN**, Société Civile Immobilière au
capital de 900000 EUROS, dont le siège est à CHARENTON-LE-PONT
(94220), 11 rue Marty, identifiée au SIREN sous le numéro 509556940 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

- "ACQUEREUR" - :

La Société dénommée **SCI ELODA**, Société Civile Immobilière au capital de
106714,31 EUR, dont le siège est à LOUVECIENNES (78430), 8 rue du Général de
Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 423874776 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

79

!

AW

3

QUOTITES ACQUISES

SCI ELODA acquiert la toute propriété. /

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI VILLA BUZELIN est représentée à l'acte par Monsieur Mickaël GOZLAN ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date à CHARENTON LE PONT du 19 juillet 2009 dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes après mention, par Monsieur Adrien VAYSSIER, Collaborateur du notaire soussigné.

- La Société dénommée SCI ELODA est représentée à l'acte par Monsieur Pascal GUILLOT, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des associés en date à LOUVECIENNES du 6 août 2009 dont un exemplaire certifié conforme demeure annexé aux présentes.

TERMINOLOGIE

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "BIEN" ou "BIENS" désigne le BIEN ou les BIENS de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "Biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, VEND en leur état futur d'achèvement,

A L'ACQUEREUR, qui accepte,

Les BIENS dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.



| M



DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT 75018
10 Rue Buzelin, 2 Impasse Molin :

Un BATIMENT A à usage d'habitation, accolé au bâtiment B et aux limites séparatives Nord, Sud et Ouest, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et de combles perdus

Une cour intérieure située dans la partie Est du bâtiment A

Un BATIMENT B à usage d'habitation, élevé d'un rez-de-chaussée et trois étages comprenant 14 logements

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DB	7	10 rue Buzelin	00 ha 03 a 54 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment B, un STUDIO situé au 2ème étage, comprenant: entrée, une pièce avec coin cuisine, salle de bains avec WC

Avec les trente deux millièmes (32 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante quatre millièmes (64 /1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Ainsi qu'il résulte d'un plan ci-annexé.

+ voir plan ci-joint en fine

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des BIENS sus-désignés.

Ces BIENS appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

APPORT IMMOBILIER suivant acte reçu par Maître Denis SALZES, Notaire à PARIS le 19 novembre 2008 dont une copie authentique a été publiée au 10ème bureau des hypothèques de PARIS, le 14 janvier 2009 volume 2009 P, numéro 165.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits :

M

↑

M

✓

Le montant de la charge augmentative du prix ressort à la somme de TROIS CENT DIX NEUF EUROS ET NEUF CENTS (319,09 EUR) représentant la quote-part des frais de l'état descriptif de division/règlement de copropriété à la charge de l'ACQUEREUR.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des lots objet de la vente tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quote-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

L'ACQUEREUR s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du VENDEUR.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de CENT SOIXANTE SIX MILLE EUROS (166.000,00 EUR), s'appliquant :

- au prix hors taxe de : CENT TRENTE HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT DIX NEUF CENTS (138.795,99 EUR),
- à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, de : VINGT SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE EUROS ET UN CENT (27.204,01 EUR).

Il est précisé que les présentes ont été précédées d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 2 Janvier 1967, établi par acte sous seings privés en date à PARIS du 5 mai 2009, pour lequel les prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ont été respectées ainsi que l'ACQUEREUR le reconnaît.

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de QUATRE-VINGT DIX pour cent soit :

- CENT QUARANTE NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (149.400,00 EUR)

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article 19 du décret numéro 67-1166 du 22 Décembre 1967, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessous.

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

L'ACQUEREUR a payé comptant la somme de CENT QUARANTE NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (149.400,00 EUR) au VENDEUR, ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué par la comptabilité du notaire soussigné.

Le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de ladite somme dont le paiement vient d'être constaté.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de SEIZE MILLE SIX CENTS EUROS (16.600,00 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de CENT SOIXANTE SIX MILLE EUROS (166.000,00 EUR) sont les suivants :

- 5 % à l'achèvement des travaux, soit la somme de HUIT MILLE TROIS CENTS EUROS,

ci 8300,00 €

- 5 % à la livraison, soit la somme de HUIT MILLE TROIS CENTS EUROS,

ci 8300,00 €

TOTAL égal au prix de la vente soit CENT SOIXANTE SIX MILLE EUROS, ci 166000,00 €.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit de son privilège, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Inscription de ce privilège de vendeur sera requise avec réserve de l'action résolutoire, à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : : SEIZE MILLE SIX CENTS EUROS (16.600,00 EUR)

Durée : 1 an

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL DIX

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées par les soins du Notaire soussigné au 10ème Bureau des hypothèques de PARIS, conformément à la Loi.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il est révélé des inscriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-dessus élu.

DECLARATIONS FISCALES

Imposition des plus-values

La présente vente n'est pas soumise à la réglementation sur les plus-values des particuliers. Le **VENDEUR** sera soumis au prélèvement sur les profits de construction conformément à la législation en vigueur. Il déclare dépendre, à ce sujet de la Recette des Impôts de CHARENTON, Service des Impôts des Entreprises à CHARENTON LE PONT CEDEX (94225) 1 Place de la Coupole.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les locaux vendus est actuellement en cours de construction,

PC

|

W

✓

- que la présente mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement entre dans le champ d'application de l'article 257-7 du Code général des impôts se trouvant assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, et de l'article 1594-0-G A du Code général des impôts étant exonérée des droits d'enregistrement.

- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 509 556 9450 0001,

- que la taxe à la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** sur imprimés CA3, à la Recette des Impôts de CHARENTON, Service des Impôts des Entreprises à CHARENTON LE PONT CEDEX (94225) 1 Place de la Coupole, où il a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro 509 556 940.

Taxe de publicité foncière

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant du prix hors taxe.

Charge augmentative -

Pour le calcul de la taxe de publicité foncière ci-après est ajoutée au prix hors taxe la somme de TROIS CENT DIX NEUF EUROS ET NEUF CENTS (319,09 EUR) représentant le montant de la charge augmentative telle qu'indiquée ci-dessus.

Soit une base taxable CENT TRENTE NEUF MILLE CENT QUINZE EUROS ET HUIT CENTS (139.115,08 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
139.115,08	x	0,60 %	=	835,00
139.115,08	x	0,10 %	=	139,00
835,00	x	2,50 %	=	21,00
TOTAL				995,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

17

|

m

PARTIE DEVELOPPEE

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PARIS, le 13 juillet 2009, il a été déposé les pièces suivantes :

- Statuts de la SCI VILLA BUZELIN
- note de renseignements d'urbanisme
- certificat de numérotage,
- attestation de salubrité
- extrait de plan cadastral,
- attestation de l'alignement actuel,
- certificat de carrière,
- copie de l'arrêté du permis de démolir
- constat d'affichage du permis de démolir
- copie de l'arrêté du permis de construire
- constat d'affichage du permis de construire
- attestation de la Mairie précisant que ledit permis de construire et du transfert du permis de construire ,n'ont fait l'objet d'aucun retrait,recours gracieux ou contentieux,
- arrêté de transfert du permis de construire,
- l'original des plans cotés déposé avec le permis portant le cachet de la Mairie
- état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement.
- un exemplaire de la notice descriptive établie par le REQUERANT décrivant, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 10 mai 1968, la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier,
- une copie de la note de couverture de l'assurance souscrite par le société requérante et couvrant les garanties légales et réglementaires en vigueur « dommages ouvrage » et « responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs »
- justificatif de l'acquit des primes,
- copie de la déclaration d'ouverture de chantier,
- ETUDE THERMIQUE réalisée par le BUREAU D'ETUDES Michel MONLOISE, à LES MUREAUX (78130) Hôtel d'entreprise GALILEE, 13 avenue de l'Europe

CONTRAT DE RESERVATION

Il est précisé que ladite vente a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 3 Janvier 1967, établi par acte sous seings privés en date à PARIS du 5 mai 2009, pour lequel les prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ont été respectées ainsi que l'ACQUEREUR le reconnaît. Aux termes de ce contrat, le VENDEUR s'est obligé à réserver à l'ACQUEREUR la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers présentement vendus moyennant le prix ci-dessus indiqué.

PP

| W

✓

NOTIFICATION DU PROJET DE VENTE

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, il a été notifié à l'**ACQUEREUR**, par pli recommandé avec demande d'avis de réception le projet du présent acte de vente accompagné du plan côté des biens vendus et d'une notice indiquant leurs éléments d'équipements propres.

A cet envoi, et en application du troisième alinéa de l'article L261-11 du même Code, a été adressée à l'**ACQUEREUR** une copie de l'état descriptif de division - règlement de copropriété.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu ces documents et en avoir pris connaissance.

Il reconnaît également avoir été mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Sachant que les textes légaux en vigueur lui octroient un délai d'un mois à compter de la notification du projet pour signer l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** déclare vouloir signer ce jour la présente vente.

Une copie de cette notification et l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

La convention objet des présentes annule et remplace tous actes antérieurs et, en conséquence, définit seule les droits et obligations des parties.

APPLICATION DES ARTICLES L 312-17 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

1°) INDICATION RELATIVE AU FINANCEMENT DU SOLDE DU PRIX :

L'**ACQUEREUR** déclare expressément que le solde du prix de la présente vente ne sera payé ni directement, ni indirectement même partiellement à l'aide d'un prêt, ou que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui.

En conséquence, et pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 312-17 du Code de la consommation, l'**ACQUEREUR** portera de sa main, ci-après, la mention suivante :

"Je reconnais avoir été informé que, si contrairement aux indications portées au présent acte, je recours néanmoins à un prêt pour payer le solde du prix de la présente vente, je ne pourrai me prévaloir des dispositions des articles L 312-17 et suivants du Code de la consommation."

*Je soussigné, M. P. Gaudier, gérant
de la SCI ELOSA reconnais que si le Sr
ELOSA recourt à un prêt pour financer le
solde du prix de vente je ne pourrai me
prévaloir des dispositions du code de la
consommation.*

2°) ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE LEGALE :

De ce qui précède, il résulte que les dispositions des articles L 312-15 et suivants du Code de la consommation ne sont pas applicables à la présente vente.

M

|

W

/

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

Le **VENDEUR** promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de ce privilège et à renoncer tant à l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code civil qu'à la clause résolutoire ci-dessous stipulée, et ce, au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'**ACQUEREUR** se réserverait de faire ultérieurement appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

En conséquence, le **VENDEUR** donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'**ACQUEREUR**
- céder au profit du ou des établissements prêteurs le rang hypothécaire du **VENDEUR** ;
- consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au **VENDEUR** pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;
- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'**ACQUEREUR**, et ce par préférence au **VENDEUR** ;
- s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans l'accord formel de la banque ou de l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'**ACQUEREUR** ;
- généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

Cette cession d'antériorité ne sera valable que pour autant que l'apport personnel de l'**ACQUEREUR** soit débloqué lors des premiers appels de fonds.

Tous les frais, droits et émoluments de la cession d'antériorité et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge de ce dernier.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1°) -Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les 15 jours de la notification correspondante entre les mains de la FORTIS au numéro de compte 00020600383.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Oeuvre du chantier.

2°) -Intérêts de retard - Indemnités

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR**.

Au cas où le vendeur serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

3°) -Indivisibilité

14

|

W

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de l'**ACQUEREUR** avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

4°) -Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article L. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

5°) -Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement ~~au stade~~ ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par MARC BRUNSTEIN, Architecte DPLG à 93200 SAINT-DENIS, 10 rue Auguste Blanqui, le 15/07/2007 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée après mention, ~~au stade~~ : **CLOISONNEMENT TERMINE**

En outre, le **VENDEUR** déclare que la partie déjà exécutée des travaux l'a été en conformité des plans et de la notice descriptive ci-après énoncés.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de démolir

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, il a été délivré un arrêté de permis de démolir, par Monsieur le Maire de PARIS, le 21 février 2007, sous le numéro PD 075 018 06 V 0064.

Une copie de ce permis de construire est demeurée déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Affichage du Permis de démolir

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain et en mairie, ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître PIQUET-MOLITOR, huissier de justice à PARIS(75007) 23 rue Vaneau, en date du 5 mars 2007 attestant l'affichage dudit permis en Mairie.

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par Monsieur le Maire de PARIS, le 7 février 2007, sous le numéro PC 075 018 06 V 0065.

79 | 20

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est demeurée déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Affichage du Permis

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain et en mairie, ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître PIQUET-MOLITOR, huissier de justice à PARIS(75007) 23 rue.Vaneau, en date du 16 février 2007 attestant l'affichage dudit permis en Mairie.

Transfert du Permis de construire

Le **RESERVANT** déclare que le permis de construire numéro PC 075 018 06 V 0065 01 délivré à L'INDIVISION BUZELIN a fait l'objet d'un transfert au profit de la société SCI VILLA BUZELIN, **VENDEUR** aux présentes, suivant une décision de Monsieur le Maire de PARIS le 9 janvier 2009.

Affichage du Transfert du Permis de construire

Le transfert du permis de construire visé aux présentes a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Francis SADONE, huissier de justice à PARIS(75011) 109-111 Boulevard Voltaire, en date des 17 mars et 2 avril 2009

Recours des tiers

Le **VENDEUR** déclare que les permis de construire et de démolir et le transfert du permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par la Mairie le 22 avril 2009.

Ouverture du chantier

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de PARIS, le 10 novembre 2008.

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT**

Consistance de la construction projetée :

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits Immobiliers présentement vendus au sens de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation, résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessous.

Caractéristiques techniques du bâtiment :

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation et déposé en l'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée aux termes de l'acte ci-après relaté, et ce en application de l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

PP

W

Cependant, le **VENDEUR** se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable de l'**ACQUEREUR**.

Etant précisé que les caractéristiques techniques dudit immeuble sont précisées dans la note descriptive dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.

Le **VENDEUR** reconnaît ne pouvoir procéder qu'à des modifications mineures des prestations.

Prêts destinés au financement de la construction

Le **VENDEUR** déclare n'avoir fait état vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** d'aucun prêt destiné au financement de la construction tel que visé à l'article L 261-11 du Code de la construction et de l'habitation. En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue par ledit article.

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Définition de l'Achèvement

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent Code, et de l'article L 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages, et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

"Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même, ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent Code."

Engagement d'achever les travaux :

Le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre la construction de l'immeuble et des biens vendus et à les achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents sus-visés qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

Conditions d'exécution des travaux - Tolérances - Délai - Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Conditions

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le **VENDEUR** s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations et à la notice descriptive sus-visés.

Tolérances

Il est rappelé qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans.

TE

|

W

/

Cette tolérance sera de 5 % en plus ou en moins et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

Délai

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard au **QUATRIEME TRIMESTRE 2009** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, 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 clauses produira quand même tous ses effets).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Ouvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-oeuvre 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.
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc...)
- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du Maître d'Ouvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation et 1184 du Code civil.

Rg

|

rw

/

EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL VENDU

Le **VENDEUR** s'oblige :

- A installer dans le local vendu les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive, s'il en existe, des éléments d'équipement propres aux fractions vendues,
- A effectuer la finition intérieure du local vendu conformément aux prévisions de la notice descriptive.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE

Le **VENDEUR** devra déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Il s'engage à obtenir et à fournir à tous les acquéreurs de lots une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les biens ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de cette attestation.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

L'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **VENDEUR** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR**, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à son bien ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR**, lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira d'accord avec l'**ACQUEREUR**, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

Il est précisé que le **VENDEUR** se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande de travaux modificatifs.

Le coût de ces travaux modificatifs et supplémentaires est exclu du prix de vente ci-dessus exprimé, de même que l'assiette du privilège attaché au paiement.

Le surcoût de ces travaux supplémentaires ne sera pas garanti comme le prix de vente (notamment au niveau de l'assurance dommages ouvrages).

En outre, ces travaux pourront entraîner un report de la date prévisible pour la livraison.

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1° -Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **VENDEUR** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

PA

|

W

/

En conséquence, le **VENDEUR** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2° - Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité :

La signature par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus, le tout dans les conditions prévues au " document d'information " ci-dessus visé.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer tout permis de construire rectificatif et autres autorisations administratives nécessaires à l'obtention du certificat de conformité et ne pouvant plus faire l'objet d'un quelconque recours. De son côté, l'**ACQUEREUR** s'engage, après la prise de possession des locaux, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de ce certificat.

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance du Certificat de Conformité.

3° - Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus :

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent le **VENDEUR** à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus à l'**ACQUEREUR**.

SYNDIC

Le **VENDEUR** maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la

R

|

M

/

majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pu en désigner un, le **VENDEUR** maître de l'ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

L'**ACQUEREUR** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le **VENDEUR** invitera l'**ACQUEREUR** à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'ils croiront devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé, à cet égard, qu'aux termes de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation précité :

"La constatation de l'achèvement n'emporte par "elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions "du contrat ni renonciation aux droits que les acquéreurs "tiennent de l'article 1642-1 du Code civil."

Les réserves de l'**ACQUEREUR** seront acceptées ou contredites par ladite société.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession et l'**ACQUEREUR** procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Il est spécifié que la remise des clés ne pourra intervenir que si l'**ACQUEREUR** a payé l'intégralité de son prix, en principal, revalorisations éventuelles et intérêts de retard éventuels.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par l'**ACQUEREUR** de s'être rendu au rendez-vous fixé par le **VENDEUR**, ou pour cause de non paiement par l'acquéreur du solde du prix, le **VENDEUR** pourra sommer l'**ACQUEREUR** par une seconde lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre les clés, de verser le solde du prix et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par l'**ACQUEREUR** de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'Huissier lui sera adressée par le **VENDEUR** avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, l'**ACQUEREUR** ne pourra plus élever de contestation tant en ce qui concerne la conformité qu'en ce qui concerne les vices de construction apparents.

R

|

m

/

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de constatation d'état des lieux sera établi par le **VENDEUR** seul, les charges afférentes aux biens vendus seront alors dues par l'**ACQUEREUR** à compter de la première convocation et les biens vendus seront à ses risques, à compter de la même date.

En ce qui concerne les parties autres que les ouvrages et éléments d'équipements indispensables à l'utilisation des biens vendus, conformément à leur destination, l'**ACQUEREUR** confère un mandat irrévocable au syndic futur aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement desdites parties non encore achevées, voire non encore commencées.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

A/ - Le VENDEUR ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

B/ - Le VENDEUR sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 (reproduit à l'article L 261-6 du Code de la construction et de l'habitation) 1646-1 et 1648, alinéa 2 (reproduit à l'alinéa 2 de l'article L 261-7 du Code de la construction et de l'habitation) du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

"Article 1642-1"

*"Le **VENDEUR** d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR**, des vices de construction alors apparents.*

*"Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le **VENDEUR** s'oblige à réparer le vice."*

"Article 1646-1"

*"Le **VENDEUR** d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3, du présent code."*

"Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble."

*"Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le **VENDEUR** s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."*

"Article 1648, alinéa 2"

*"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le **VENDEUR** peut être déchargé des vices apparents."*

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions :

1°) - Garantie des vices apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

R

|

N

/

S'il se révélait un tel vice avant l'expiration du délai fixé par l'article sus-visé, l'**ACQUEREUR** devra en informer le **VENDEUR** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **VENDEUR** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice venait à se révéler et à être dénoncé au **VENDEUR** dans les formes et délais prévus ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourrait agir en justice contre le **VENDEUR** que dans l'année qui suit la date à laquelle le **VENDEUR** pourra être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

2°) - Garantie des vices cachés

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-3 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est expressément stipulé que toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

C/ - Le **VENDEUR** sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe **B 2°** ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'IMMEUBLE.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

D/ - Le **VENDEUR** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

E/ - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus-visées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

Le **VENDEUR** s'oblige formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'IMMEUBLE.

Ru | *W*

F/ - Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est exclusivement limitée au premier occupant de chaque logement d'habitation et toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie, sera prescrite, soit au départ du premier occupant du logement, soit en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an de la prise de possession du premier occupant si celui-ci se maintenait dans les lieux au delà de ce délai, la "prise de possession" s'entendant de la définition qui a été donnée ci-dessus.

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des biens livrés avec les engagements pris par le **VENDEUR** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par l'**ACQUEREUR**, ses ayants-droit ou ayants-cause.

Toute action concernant les défauts de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an, du jour où l'**ACQUEREUR** l'aura notifié au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **VENDEUR** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit de l'**ACQUEREUR** tous recours et actions contre le **VENDEUR**.

En revanche, une fois ce délai expiré, l'**ACQUEREUR** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** ainsi qu'au syndic de copropriété lors de la prise de possession.

DEPOT DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R. 238-38 du Code du Travail, le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures et visé par l'article L.235-15 du Code du Travail, devra être déposé au rang des minutes du Notaire soussigné, dès remise lors de la réception dudit dossier par le coordonnateur au Maître de l'Ouvrage.

PA

|

AN

✓

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble à construire, et ce en application du " b " de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES.

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de la Compagnie ALPHA dont le siège est au DANEMARK, Amliegade 12st, DK COPENHAGEN, représentée en France par son mandataire EUROPEAN INSURANCE SERVICES LTD ayant son siège au ROYAUME UNI, Prospect House, 11-13 Lonsdale Gardens, TUNBRIDGE WELLS, KENT, TN1, 1NU, U.K., dont le bureau de Paris est au 20 rue Cambon 75001 PARIS, par contrat numéro DO- ALP-10901233, à effet du 9 juin 2009, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 9 juin 2009, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **VENDEUR**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément à l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet article.

L'**ACQUEREUR** donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, l'**ACQUEREUR** et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police sus-visée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code civil, pour obtenir réparation des dommages sus-visés.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **VENDEUR** s'oblige à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

II Assurance de responsabilité

a) Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie SMABTP 114 avenue Emile Zola 75015 PARIS, par contrat d'assurance professionnelle CAP 2000 numéro 1247000/ 001 295746, à effet du 1er juillet 2001, valable jusqu'au 31 décembre 2009, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

PR

| M

✓

b) Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR** ou au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'oeuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

GARANTIES D'ACHEVEMENT INTRINSEQUE

Le Notaire soussigné rappelle que conformément à l'article L.261-11 du Code la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par l'**ACQUEREUR** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Le **VENDEUR** entend fournir la garantie d'achèvement résultant des conditions propres à l'opération, au sens et dans les termes des articles R.261-18 et R.261-20 du Code la construction et de l'habitation.

Il est à cet égard donné ici connaissance à l'**ACQUEREUR** :

Dudit article R.261-18 ci-dessous littéralement reproduit :

"La garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :
"a) si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque,

"b) si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de 75% du prix de vente prévu :

"- par les fonds propres du **VENDEUR**,

"- par le montant du prix de ventes déjà conclues,

"- par les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, déduction faite des prêts transférables aux acquéreurs des logements déjà vendus.

"Toutefois, le taux de 75% est réduit à 60% lorsque le financement est assuré à concurrence de 30% du prix de vente par les fonds propres du vendeur.

"Pour l'appréciation du montant du financement ainsi exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive de la justification de ce financement dans les six mois suivant l'achèvement des fondations."

De l'article R.261-20 du Code la construction et de l'habitation ci-dessous littéralement reproduit :

"Pour l'application des dispositions de l'article R.261-18, b) le contrat doit préciser :

"- que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur desdites garanties,

"- que le vendeur tient à tout moment à la disposition de l'acheteur justification de ces garanties, en l'étude du notaire ayant reçu l'acte de vente."

"Les justifications sont constituées :

"- en ce qui concerne le montant du prix des ventes déjà conclues, par une attestation du notaire,

"en ce qui concerne les crédits confirmés ou les fonds propres,

par une attestation délivrée par une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier".

L'ACQUEREUR déclare prendre acte des dispositions desdits articles.

Il résulte tant de l'attestation d'avancement des travaux délivrée par le Cabinet d'Architecte que de l'état hypothécaire hors formalité que l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque. Lesdits documents demeureront ci-annexés après mention.

L'ACQUEREUR déclare en outre avoir parfaite connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le Notaire soussigné d'avoir à les relater aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant.

R *|* *W*

CHARGES ET CONDITIONS

En outre, les présentes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que **L'ACQUEREUR** s'obligera à exécuter et notamment sous celles suivantes :

1°) - CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de Garantie de contenance du Terrain :

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte de l' **ACQUEREUR**.

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de 5 %.

B/ - Servitudes :

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

L'ACQUEREUR sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

C/ - Contrats d'Abonnements :

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **VENDEUR**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - Impôts :

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les biens vendus seront à la charge de l' **ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle, le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession".

E/ - Assurances :

Le **VENDEUR** sera tenu, à compter de la réception du gros oeuvre et jusqu'à la mise des locaux à la disposition de l' **ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **VENDEUR**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assureraient plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, **L'ACQUEREUR** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

Ba 1 w

F/ - Frais et Emoluments :

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) comprise dans le prix, seront supportés par l' **ACQUEREUR**.

De même l'**ACQUEREUR** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

CONDITIONS PARTICULIERES**A/ - Règlement de copropriété :**

L'**ACQUEREUR** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

B/ - Paiement des Charges de Copropriété :

L'**ACQUEREUR** supportera sa quote part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** aura convoqué l'**ACQUEREUR** pour la livraison (première convocation).

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

C/ - Visite du Chantier :

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction l'**ACQUEREUR** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **VENDEUR**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

D/ - Commercialisation du programme - Affichage :

Le **VENDEUR** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'**ACQUEREUR**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de L'**IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

ASSURANCE INCENDIE

Les **BIENS** vendus sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du **VENDEUR** jusqu'à leur mise à la disposition de l'**ACQUEREUR**.

Après cet événement, les **BIENS** seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'**ACQUEREUR**.

En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la circonstance que l'**ACQUEREUR** soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** aura la faculté qui lui est conférée par le **VENDEUR** de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Lors de la mise à la disposition de l'**ACQUEREUR** des **BIENS** vendus, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura

Ru

m

été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **VENDEUR**.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** vendus avant complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des assurances.

En tant que de besoin, l'**ACQUEREUR** cède et transporte au **VENDEUR**, qui accepte, une somme égale au solde alors dû sur le prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires, dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le **VENDEUR** toucher et recevoir cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **VENDEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le **VENDEUR** déclare que pour la construction de l'immeuble dont dépend le bien vendu il ne sera pas utilisé d'amiante.

TAXE FONCIERE

Il est rappelé que, sauf délibération contraire prise par la Commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient, l'article 1383-I- du Code général des impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celles de leur achèvement notamment les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406-11 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire sus-visée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre vingt dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à l'**ACQUEREUR** aux présentes, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux des **BIENS** présentement vendus auprès du Centre des Impôts dont ils relèvent, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

FRAIS DE COPROPRIETE

La quote-part des frais de copropriété et de dépôt de pièces incombant à l'**ACQUEREUR** s'élève à TROIS CENT DIX NEUF EUROS ET NEUF CENTS (319,09 EUR).

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices apparus avant réception ou avant l'expiration du mois	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois	1642-1 Code civil

R_u

1

N

suivant la prise de possession		suivant la prise de possession	
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité d'éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire en date du 3 avril 2009 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

RR

|

W

}

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le maître de l'ouvrage devra faire établir un diagnostic de performance énergétique tel que prévu par la loi qu'il devra remettre au propriétaire du ou des lots concernés et ce au plus tard à la réception de l'immeuble.

Ce diagnostic constitue l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence CASTIM IMMOBILIER à PARIS(75014) 69 rue d'Alésia, titulaire d'un mandat de vente.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge, doit respectivement une rémunération taxe sur la valeur ajoutée incluse de SIX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS SOIXANTE DEUX CENTIMES (6.384,62 euros) à l'Agence CASTIM.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est inclus dans le prix indiqué ci-dessus.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier appartient à la SCI VILLA BUZELIN, par suite des faits et actes suivants:

I- Acquisition par Madame HAMAR

La parcelle cadastrée section 1807 DB numéro 7, appartenait à Madame HAMAR, par suite de l'acquisition qu'elle en a fait, alors qu'elle était épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Fernand Alphonse LAURENS, de:

Monsieur Robert Jean Jacques MARTEAU, veuf en premières noces de Madame Claire VERLANT, et époux en secondes noces, séparé contractuellement de biens, de Madame Marcelle Félicie RONVAUX, né à Paris (75010), le 23 août 1889.

Madame Lucie Pauline BOUCHERAY, veuve en unique noces de Monsieur Maurice Ernest MARTEAU, née à Paris (75002), le 4 juin 1900.

Suivant acte reçu par Maître DEMORTREUX, Notaire à PARIS, le 29 septembre 1967,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 122 100,00 francs, payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance

Une expédition dudit acte a été publiée au 10ème bureau des hypothèques de Créteil, le 14 novembre 1967, volume 6579 numéro 6.

II- Donation-Partage par Madame HAMAR

Suivant acte reçu par Maître François-Xavier ROGÉZ, Notaire à Charenton le 17 mars 1992, Madame Maria HAMAR, veuve en secondes noces de Monsieur Fernand Alphonse Emile LAURENS, née le 18 mars 1922 à Radehonoe en Pologne, a fait donation, à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions de l'article 1075 et suivants du Code civil, à:

Monsieur Michel LAURENS, Monsieur Denis LAURENS, et Monsieur Patrick LAURENS, ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers,

De la nue-propriété de l'immeuble ci-dessus désigné.

La donatrice s'est expressément réservée le droit de retour conventionnel, sur les biens donnés pour le cas où les donataires-copartageants ou l'un d'eux viendrait à

R

|

W

décéder avant la donatrice, sans enfants, ni descendants et pour le cas encore ou les enfants desdits donataires viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant la donatrice.

Ladite donation partage a été faite avec stipulation de l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer lesdits biens et la condition de ne pas attaquer le partage.

Dont une expédition a été publiée au dixième bureau des Hypothèques de Paris, le 16 avril 1992, Volume 1992 P numéro 2071.

III- Décès de Monsieur Patrick LAURENS

Monsieur Patrick LAURENS, né à PARIS (12ème arrondissement), le 25 Août 1953, époux de Madame Danielle VERVEUR,

Nu propriétaire du bien ci-dessus désigné à concurrence d'un tiers

Est DECEDE où il se trouvait momentanément à BONDY (Seine-Saint-Denis), 35, Avenue Henri Barbusse, le 29 décembre 2005.

Le DEFUNT a laissé pour recueillir sa succession :

-Son Conjoint survivant:

Madame Danielle VERVEUR, née à PARIS (18ème arrondissement), le 10 Août 1959.

-Son unique héritier réservataire

Venant à la succession pour la totalité, sauf les droits du CONJOINT SURVIVANT.

Mademoiselle Audrey Cécile LAURENS, née à CLICHY (Hauts-de-Seine), le 02 Avril 1988.

La dévolution successorale ci-dessus a été constatée dans un acte de notoriété dressé par le notaire soussigné, le 20 février 2006.

Aux termes d'un acte dressé par le notaire soussigné le 20 février 2006, le CONJOINT SURVIVANT a déclaré accepter le bénéfice de la libéralité sus-énoncée en ce qu'elle porte, conformément à l'article 1094-1 du Code civil, sur un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit des biens de la succession.

Madame VERVEUR, ayant droit à 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit des biens composant la succession, ne pourra exercer sur ce bien son droit aux 3/4 en usufruit, en raison de l'usufruit actuel de Madame Maria HAMAR.

L'ATTESTATION DE PROPRIETE IMMOBILIERE a été établie suivant acte reçu par Maître Thierry CASSIN, Notaire à Charenton le Pont, le 19 mai 2006.

Dont une expédition a été publiée au dixième bureau des hypothèques de Paris, le 19 juin 2006, volume 2006 P numéro 4002.

IV- Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PARIS, le 29 octobre 2008, il a été établi L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant l'immeuble situé à PARIS 18ème arrondissement, 10 rue Buzelin, 2 Impasse Molin.

Ledit ensemble a fait l'objet d'une division en deux lots de copropriété désigné de la façon suivante:

LOT UN (1) D'une base superficielle de 153 m², est composé :

Un bâtiment désigné sous la lettre A au plan ci-annexé comprenant :

Au sous-sol : un ensemble de caves, couloir de desserte dans lequel se situe le compteur d'eau de l'immeuble, accès aux égout, escalier d'accès au niveau supérieur

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, escalier d'accès aux niveaux inférieur et supérieur, cour, water-closet, deux appartements

R

|

N

}

Au premier étage: escalier d'accès aux niveaux inférieur et supérieur et son palier avec débarras, trois appartements

Au deuxième étage: escalier d'accès au niveau inférieur et son palier, quatre appartements

Les cinq cent/millièmes des parties communes générales et du sol,

LOT DEUX (2) D'une base superficielle de 201 m², est composé :

Un bâtiment désigné sous la lettre B au plan ci-annexé, à édifier.

Ledit immeuble sera à usage d'habitation, élevé d'un rez-de-chaussée et trois étages et comprendra 14 logements

Avec les cinq cents/millièmes (500/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

V- ABANDON D'USUFRUIT par Mme Maria HAMAR sur le lot 2

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PARIS, le 29 octobre 2008,

Madame Maria **HAMAR**, sus nommée, a renoncé à l'**USUFRUIT** du lot de copropriété 2 sus désigné, au profit de:

Monsieur Michel Fernand **LAURENS** (nu-proprétaire indivis à concurrence de 4/12^{ème}), Monsieur Denis Emile **LAURENS** (nu-proprétaire indivis à concurrence de 4/12^{ème}), Madame Danielle **VERVEUR** (nu-proprétaire indivis à concurrence de 1/12^{ème}), Mademoiselle Audrey Cécile **LAURENS** (nu-proprétaire indivis à concurrence de 3/12^{ème}) tous sus nommés, NU PROPRIETAIRES INDIVIS, dudit lot.

Cette renonciation est conclue moyennant le prix de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 10^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 16 décembre 2008 volume 2008 P numéro 6693.

VI- DONATION D'USUFRUIT par Mme Danielle LAURENS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PARIS, le 19 novembre 2008,

Madame Danielle **VERVEUR**, laborantine, demeurant à PARIS 19ème arrondissement (75019) 279 rue de Belleville,

Née à PARIS 18ème arrondissement (75018), le 10 août 1959,

Veuve de Monsieur Patrick **LAURENS** et non remariée

A fait donation de L'USUFRUIT S'APPLIQUANT AU 3/12^{ème} INDIVIS, DU LOT 2 BIEN ci-dessus désigné,

Au profit de Mademoiselle Audrey Cécile **LAURENS**, étudiante, demeurant à PARIS 19ème arrondissement (75019) 279 rue de Belleville,

Née à CLICHY (92110) le 2 avril 1988,

Célibataire

La toute propriété des 3/12^{ème} indivis du BIEN a été évaluée à la somme de DEUX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS, et l'usufruit de la **DONATRICE**, eu égard à son âge à 6/10èmes, à la somme de CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS.

TG

1 W

La donatrice s'est expressément réservée le droit de retour conventionnel, sur les biens donnés pour le cas où les donataires-copartageants ou l'un d'eux viendrait à décéder avant la donatrice, sans enfants, ni descendants et pour le cas encore où les enfants desdits donataires viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant la donatrice.

Ladite donation a été faite sans stipulation de l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer lesdits biens.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au dixième bureau des Hypothèques de Paris, le 14 janvier 2009 volume 2009 P numéro 164 suivie d'une attestation rectificative du même notaire le 26 janvier 2009, publiée le 2 février 2009 volume 2009 P numéro 473.

APPORT A LA SCI VILLA BUZELIN

Le terrain d'assiette consistant au lot de copropriété numéro 2, sur lequel est édifié le bien immobilier dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes appartient à la **SCI VILLA BUZELIN**, par suite de l'apport du terrain effectué à la constitution de la dite société indivisément par:

1°) Monsieur Michel Fernand **LAURENS**, employé de banque, époux de Madame Chantal **BLANC**, demeurant à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100), 42 bis rue Bourdignon,

Né à PARIS 12ème arrondissement (75012) le 22 mars 1950,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100), le 29 décembre 1978.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

2°) Monsieur Denis Emile **LAURENS**, gérant d'entreprise, époux de Madame Marie-Noëlle **DOVA**, demeurant à CHARENTON-LE-PONT (94220), 28 rue Gabrielle,
Né à PARIS 12ème arrondissement (75012) le 2 juillet 1951,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître François-Xavier **ROGEZ**, Notaire à CHARENTON LE PONT, le 12 mai 1977, préalable à son union célébrée à la mairie de CHARENTON-LE-PONT (94220), le 18 mai 1977.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

3°) Mademoiselle Audrey Cécile **LAURENS**, étudiante, demeurant à PARIS 19ème arrondissement (75019) 279 rue de Belleville,

Née à CLICHY (92110) le 2 avril 1988,

Célibataire. De nationalité française.

4°) Madame Danielle **VERVEUR**, Laborantine, demeurant à PARIS 19ème arrondissement (75019) 279 rue de Belleville,

Née à PARIS 18ème arrondissement (75018), le 10 août 1959,

Veuve de Monsieur Patrick **LAURENS** et non remariée.

De nationalité française.

Cet apport net de tout passif est évalué à la somme de NEUF CENT MILLE Euros (900 000,00 Euros).

Une copie authentique des statuts de la SCI VILLA BUZELIN contenant l'apport immobilier a été publiée au 10ème bureau des hypothèques de PARIS, le 14 janvier 2009 volume 2009 P, numéro 165 suivi d'une attestation rectificative du même

PK

WV

notaire du 26 janvier 2009 publiée audit bureau le 2 février 2009 volume 2009 P numéro 474.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 26 juin 2009 et certifié à la date du 21 juin 2009 du chef du VENDEUR révèle les inscriptions suivantes :

- hypothèque conventionnelle au profit de la BNP PARIBAS pour un montant principal de 600.000 Francs, exigible remboursable le 4 mars 2008, suivant acte reçu par Maître ROGEZ, Notaire à CHARENTON LE PONT, le 16 mars 1999, dont une copie authentique a été publiée le 21 avril 1999 au 10^{ème} bureau des hypothèques de Paris, volume 1999 V, numéro 1057.

Etant observé que le Notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé.

Ce renseignement hypothécaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

La mainlevée de ladite inscription est en cours de publication.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis à l'ACQUEREUR aucun ancien titre de propriété.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'immeuble dont dépendent les biens présentement vendus.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'étude dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- le VENDEUR, en son siège sus-indiqué,
- l'ACQUEREUR, en son domicile également sus-indiqué.

Et spécialement pour la validité de toutes inscriptions à prendre en vertu des présentes, domicile est élu à Etude de Me Denis SALZES, Notaire 49, Avenue des Gobelins à PARIS (13^{ème}).

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties aux présentes, il est fait expressément attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des biens vendus.

Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement prêteur quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement prêteur à l'ACQUEREUR, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

R

|

m

~

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maître Denis SALZES, Notaire à PARIS (13^{ème}) 49, Avenue des Gobelins Téléphone : 0147 07 63 00 Télécopie : 01 47 07 97 88 Courriel : denis.salzes@paris.notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations Immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée pour les personnes physiques à la vue d'un extrait d'acte de naissance et en ce qui concerne les personnes morales sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE sur trente et une pages.

Comprenant

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Paraphes

1 79 W

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Nicolas BERAMGOTO, Notaire assistant, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

11774802

/ NB/

ACTE DE VENTE PAR SCI VILLA BUZELIN EN DATE DU 20 AOÛT 2009.

RENOI SPECIALEMENT APPROUVE
COMME N'ETANT PAS COMPRIS DANS LA MENTION FINALE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Denis SALZES Notaire à PARIS (13^{ème}) 49, Avenue des Gobelins CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Ajouter Page trois le paragraphe suivant :

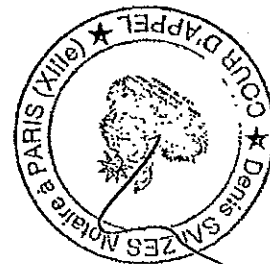
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -
REGLEMENT DE COPROPRIETE/

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Denis SALZES, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2008 dont une copie authentique a été publiée au 10ème bureau des hypothèques de PARIS, le 16 décembre 2008 volume 2008 P numéro 6692.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître Denis SALZES, Notaire à PARIS, le 13 juillet 2009, dont une copie authentique est en cours de publication au 10ème bureau des hypothèques de PARIS.
2009 P 3823

FAIT A PARIS (75013),

LE 8 SEPTEMBRE 2009.



Le soussigné, Maître SALZES, Notaire à PARIS 13^{ème}, 49 avenue des Gobelins, certifie et atteste que :

La PARTIE NORMALISEE contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Il certifie en outre l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne *le vendeur et l'acquéreur* par la production d'un extrait kbis.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Je soussigné, Maître SALZES, titulaire d'un Office Notarial à PARIS 13^{ème}, 49 avenue des Gobelins, certifie l'ensemble du présent document hypothécaire, établi par reprographie, dont les pages sont numérotées en continu, exactement collationné et conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, et comprenant *Trente Trois* pages.

LA PARTIE NORMALISEE, comprenant *Six* pages.

Fait à PARIS

LE 15/09/2009

