

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 08/03/2017 au SPF de CERGY-PONTOISE 4

Numéro de dépôt : 2017D02201

Volume : 2017P01110

Montant total des droits : 1 516,00

Détails des droits :

Base :	212 042,00	Taux :	0,70	Montant droit :	1 484,00
Base :	1 484,00	Taux :	2,14	Montant droit :	32,00

Salaires/CSI : 254,00

Total liquidation : 1 770,00

Reçu : Mille sept cent soixante-dix Euros

Pour le SPF, le comptable BERNARD ROURE

Date de signature : 10/05/2017

Copie du document

réf : A 2016 20408 / LR/AS

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT

Le SEIZE FEVRIER

Maître Laurent RIGAUD, notaire soussigné, au sein de la Société "Thierry LAIRE et Arnaud GROMEZ Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial", dont le siège est à HERBLAY (Val d'Oise) 3bis, rue du Vivier, A reçu le présent acte authentique à la requête des personnes ci-après identifiées :

NATURE DE L'ACTE

Vente en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n°67-3 du 3 Janvier 1967 et du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967, tels que codifiés sous les articles L 261-9 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La société dénommée "ICADE PROMOTION", Société par actions simplifiée au capital de VINGT-NEUF MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-SIX EUROS (29.683.456,00 €), dont le siège social est à PARIS 19ème arr. (75019), 35 rue de la Gare.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 1er arr. et identifiée sous le numéro SIREN 784 606 576.

Désigné(e) ci-après "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

Madame [REDACTED] responsable service clients, demeurant à CLICHY (92110), 26 bis rue Gaston Paymal.

Née à PARIS 10ème arr. (75010), le 03 février 1969.

Divorcée en uniques noces de Monsieur **Adan LACROIX**, suivant jugement du Tribunal de grande instance de NANTERRE, en date du 10 janvier 2007.

De nationalité française.

Résidant en France.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

**Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

Présence - représentation

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La société "**ICADE PROMOTION**", est représentée par Madame Antonia DOMINGUEZ, assistante notariale, domiciliée professionnellement à HERBLAY (95220) 3 bis rue du Vivier, ici présent, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Pascal BEQUIN, Directeur d'Agence, domicilié professionnellement à PARIS (75019) 35 rue de la Gare, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 12 novembre 2015, ayant fait l'objet d'un dépôt de pièces au rang des minutes du Notaire soussigné en date du 17 novembre 2015. Monsieur BEQUIN, agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Fabrice DUPRE Directeur Territorial Adjoint Résidentiel Ile de France, domicilié professionnellement à PARIS (75019) 35 rue de la Gare, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 21 septembre 2015. Monsieur DUPRE agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Franck NASS, Directeur Territorial Résidentiel Ile de France, domicilié professionnellement à PARIS (75019) 35 rue de la Gare, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 21 septembre 2015. Monsieur NASS agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Hervé MANET en date du 21 septembre 2015. Monsieur Hervé MANET, agissant en qualité de Président de la société "**ICADE PROMOTION**", fonction à laquelle il a été nommé par décision de l'associé unique en date du 29 novembre 2007, et renouvelé par une décision de l'associé unique en date du 14 juin 2013.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- Madame [REDACTED] est présente.

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 les biens et droits immobiliers de nature immobilière objet des présentes et vendus en état futur d'achèvement.

- Le mot "**IMMEUBLE**" désigne l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers de nature immobilière objet des présentes et vendus en état futur d'achèvement.

Capacité - Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus. Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et pour la validité de toutes inscriptions à prendre au service de la publicité foncière en vertu du présent acte, ainsi que pour le renvoi des pièces, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par les présentes, le VENDEUR en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, VEND à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens et droits immobiliers dans leur état futur d'achèvement ci-après désignées, dépendant de l'immeuble également.

DESIGNATION DES BIENS

HERBLAY (Val-d'Oise)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à HERBLAY (95220), chemin de la Croix de Bois.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	72	CHE DES TARTRES	21 ca
	ZD	73	CHE DES TARTRES	02 ca
	ZD	75	CHE DES TARTRES	24 a 57 ca
	ZD	80	CHE DES TARTRES	03 a 76 ca
Contenance totale				28 a 56 ca

Plus spécialement 16 chemin de la Croix de Bois

Ainsi décrit dans l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ci-après visés :

1- Lot numéro 9 - Un appartement, au 1er étage du bâtiment U, n°A103, cage A, de quatre pièces principales, comprenant :

Entrée avec placard, buanderie, séjour/cuisine, trois chambres, salle de bains, w.c, balcon

Et les 135 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

2- Lot numéro 123 - Un emplacement de parking double, escalier PaPc, au premiersous-sol du bâtiment U, numéro 74-75

Et les 9 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

La surface habitable du lot 9 est de 76,20m².

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'immeuble ou de fractions d'immeuble.

Tels que lesdits biens existeront après leur achèvement avec leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve et tels qu'ils figurent sur les plans et notice descriptive ci-annexés et sur les documents figurant aux dépôts de pièces ci-après visés.

En application de l'article R 261-13 du code de la Construction et de l'Habitation, sont demeuré annexés aux présentes les documents suivants :

- Plan logement
- Plan de copropriété - Ensemble
- Plan de l'étage du bâtiment dans lequel se trouve l'appartement
- Plan du 1er sous-sol
- Notice descriptive " logement collectifs "

En cas de différence entre les documents figurant au dépôt de pièces et ceux ci-annexés, ces derniers feront loi des parties.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LAIRE, notaire à HERBLAY (Val d'Oise), le 09 juillet 2015, publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4, le 23 juillet 2015 volume 2015 P numéro 2755, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 02 octobre 2015 publiée le 12 octobre 2015 volume 2015 P numéro 3934.

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété - L'immeuble dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître RIGAUD, Notaire à HERBLAY (Val d'Oise), le 20 novembre 2015, publié au Service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 le 11 décembre 2015 volume 2015 P numéro 4824.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera, à compter de ce jour et par le seul fait des présentes, propriétaire des lots ci-dessus désignés et des quotes-parts de parties communes y afférentes, tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux.

Il deviendra propriétaire dans les mêmes conditions des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance, prendra possession des droits immobiliers vendus et en supportera toutes les charges, soit à compter de son entrée dans les lieux, soit à compter de la première convocation qui lui sera faite par le VENDEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, en vue de procéder à la signature du procès-verbal de livraison et l'état des lieux, suivant le cas, le premier de ces événements servant de point de départ.

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

La construction de l'immeuble étant en cours, et les biens et droits immobiliers étant destinés à être vendus, il est précisé que durant les travaux de construction, les copropriétaires devront supporter les nuisances relatives à tous les travaux sans pouvoir exercer aucun recours.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (254.000,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts, soit :

- un prix hors taxe de DEUX CENT ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (211.666,67 €),
- et une taxe sur la valeur ajoutée comprise dans le prix de QUARANTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (42.333,33 €).

Il est précisé que ce prix ne tient pas compte des frais ci-après qui seront à la charge de l'ACQUEREUR, savoir :

- des frais d'acte de vente et, éventuellement frais d'acte de prêt dans les conditions prévues au paragraphe " Frais " ci-après,
- des travaux particuliers demandés par l'ACQUEREUR le cas échéant,

- de la quote-part des frais d'établissement et de publication de l'état descriptif de division - règlement de copropriété et des frais d'établissement des actes de dépôt des documents concernant la construction de l'ensemble immobilier,
- des frais de fonctionnement de la copropriété de l'ensemble immobilier à compter de la date à laquelle il aura été mis à même de prendre possession des locaux,
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existants ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.

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

ABSENCE DE REVISION DU PRIX

Le prix ci-dessus convenu est ferme et définitif. Il n'est pas susceptible de révision pour quelque cause que ce soit, sauf variation du taux de la T.V.A. actuellement en vigueur, le prix devant alors supporter l'incidence de cette variation, en plus ou en moins.

DECLARATION DE L'ACQUEREUR PROVENANCE DES FONDS PROPRES

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessous en tout ou partie au moyen de ses fonds propres, sauf le cas échéant ce qui est dit ci-après sous le titre " PRET".

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-3 du code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance, l'ACQUEREUR déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés Européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L 562-2 premier alinéa 1°).

PAIEMENT DU PRIX

En conformité avec les dispositions de l'article R.261-14 du Code de la construction et de l'habitation, le prix ci-dessus indiqué est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, savoir :

Stade	Pourcentage	% Cumul payé
Terrassement en cours	30%	30%
Fondations achevées	5%	35%
Plancher bas du RdC achevé	10%	45%
Plancher haut R+2 achevé	15%	60%
Hors d'eau achevé	10%	70%
Hors d'air achevé	10%	80%
Cloisons achevées	10%	90%
Achèvement de l'immeuble	5%	95%
Livraison du logement	5%	100%

Ces pourcentages correspondent à des fractions du prix total.

Ces fractions de prix seront appelées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon les modalités indiquées en deuxième partie.

PAIEMENT DE LA PARTIE DU PRIX EXIGIBLE ET PAYABLE COMPTANT

Compte tenu de l'état des travaux, à savoir, " Plancher haut R+2 achevé à 100% ", la partie du prix immédiatement exigible s'élève à 60% du prix, soit la somme de CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (152.400,00 €).

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 au présent acte.

Ce paiement a eu lieu, savoir :

- A concurrence de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €) au moyen du dépôt de garantie versé dès avant ce jour, hors la comptabilité du Notaire soussigné, à l'appui d'un contrat préliminaire à la vente, par l'ACQUEREUR, sur un compte ouvert à son nom, auprès de l'organisme bancaire chargé du compte centralisateur du programme, ci-après désigné.

L'ACQUEREUR donne mandat irrévocable au détenteur de ce dépôt de le remettre au VENDEUR et mandat au VENDEUR de l'encaisser.

- A concurrence de CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENTS EUROS (150.900,00 €) comme lui provenant de ses deniers personnels ou assimilés

Par un versement d'égal montant que l'ACQUEREUR fait, à l'instant même, par la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, au VENDEUR, qui le reconnaît.

De laquelle somme, le VENDEUR accorde à l'ACQUEREUR bonne et valable quittance d'autant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

Quant à la somme de CENT UN MILLE SIX CENTS EUROS (101.600,00 €) formant le solde du prix de la présente vente, elle sera payable au vendeur au fur et à mesure de l'avancement des travaux comme indiqué ci-dessus et selon les modalités ci-après indiquées en seconde partie du présent acte.

PRIVILEGE DE VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement du prix en principal, frais et accessoires évalués à 20% du principal, montant forfaitaire et non réductible, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente, l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège de vendeur réservé par la société venderesse, indépendamment de l'action résolutoire prévue par la Loi (article 1654 du Code civil).

Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, une inscription sera prise à la diligence du VENDEUR, et à son profit contre l'ACQUEREUR au service de la publicité foncière compétent dans le délai de deux mois de ce jour, en application de l'article 2379 du Code civil.

Cette inscription sera requise pour la somme de CENT UN MILLE SIX CENTS EUROS (101.600,00 €) en principal plus tous frais et accessoires évalués à la somme de VINGT MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (20.320,00 €), et pour avoir effet jusqu'au 31 décembre 2018.

En outre, l'ACQUEREUR est informé qu'il sera délivré une copie exécutoire des présentes au VENDEUR, lui permettant d'entreprendre des mesures d'exécution sans jugement préalable.

DISPENSE DE COPIE EXECUTOIRE

Le VENDEUR dispense pour l'instant le notaire associé soussigné d'établir cette copie exécutoire, se réservant la faculté de le demander ultérieurement.

En tout état de cause, si tel était le cas, le coût de la délivrance de ladite copie exécutoire sera à la charge de l'ACQUEREUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront, par dérogation aux dispositions de l'article 1593 du Code civil, payés par le VENDEUR, à l'exception toutefois de la quote-part dans les frais annexes d'un montant, sauf à parfaire ou à diminuer, de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (375,00 €), qui restera à la charge de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

Les quotes-parts de frais annexes sont les suivantes :

- 1°) établissement de l'acte contenant dépôt des pièces du programme,
- 2°) établissement de l'acte contenant statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre
- 3°) établissement de l'acte contenant constitution de servitudes générales et particulières
- 4°) établissement et copie de l'acte contenant état descriptif de division - règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont s'agit et volumétrique le cas échéant,
- 5°) géomètre (frais d'établissement de plans et calculs des quote-parts de parties communes et de charges).

Précision étant ici faite que les frais annexes indiqués ci-dessus seront répartis entre les ACQUEREURS de lots principaux par part égale entre eux.

FORMALITE UNIQUE

En application des articles 28 et 32 du décret numéro 55-22 du 04 janvier 1955, la présente vente sera publiée au Service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 4 par les soins du Notaire soussigné, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

Et si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus par les dispositions du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans un délai de cinq mois, à compter de ce jour.

DECLARATIONS FISCALES

Contrat de réservation préalable - Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent que la présente vente a été précédée d'un contrat de réservation en date du 21 novembre 2016,

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés ;

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8 ter du même code.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (254.000,00 €).

Montant de la CSI : 254.000,00 € x 0,10 % = 254,00 €

Taux de la T.V.A. - La taxe sur la valeur ajoutée sera perçue au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts.

Taxe à la valeur ajoutée - La présente vente en l'état futur d'achèvement, ayant pour objet un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2°, se trouve assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

La taxe à la valeur ajoutée sera payable par le vendeur qui l'acquittera sur imprimé CA3.

Le vendeur déclare qu'il dépend de la Recette des Impôts de PANTIN (93505), 6/8 rue Courtois où il a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence. Son numéro d'identification est : FR 86 784 606 576 Code APE 4110A.

Taxe de publicité foncière - Conformément à l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts, la taxe de publicité foncière ou les droits d'enregistrement au taux de 0,70 % sur le prix de vente hors taxe et la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts sont à la charge de l'acquéreur.

Projet de liquidation des droits

Prix de vente hors taxes : DEUX CENT ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (211.666,67 €).

Auquel il y a lieu d'ajouter la quote-part des frais mis à la charge de l'ACQUEREUR, soit la somme de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (375,00 €).

Base d'imposition : DEUX CENT DOUZE MILLE QUARANTE ET UN EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (212.041,67 €).

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	212.042,00	0,70 %	1.484,00
Frais d'assiette	1.484,00	2,14 %	32,00
Total			1.516,00

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

I.- EXPOSE

Les comparants ont exposé ce qui suit :

I.- SITUATION DU TERRAIN SUR LEQUEL EST EDIFIE L'IMMEUBLE OBJET DES PRESENTES

La société venderesse a acquis tel que relaté dans l'origine de propriété ci-après relatée le terrain formant l'assiette du programme immobilier sur laquelle sera édifié l'IMMEUBLE dont dépendent les BIENS objet des présentes et vendus en état futur d'achèvement.

1°) Permis de construire

Un permis de construire emportant division parcellaires a été délivré au VENDEUR par arrêté de la Commune d'HERBLAY le 25 mars 2015 sous le numéro PC 095306 14H0085.

Lequel permis de construire autorise sur le terrain formant l'assiette du programme immobilier la construction de 231 logements réalisés en 3 tranches, se répartissant savoir :

- 58 logements collectifs à destination locative sociale dits "Bâtiment 1 - Tranche 1" ;
- 88 logements collectifs en accession à la propriété dits "Bâtiment 2 - Tranche 2", répartis en 3 cages A, B et C, comprenant les BIENS objet des présentes ;
- 80 logements collectifs dits "Bâtiment 3 - Tranche 3", répartis pour les logements collectifs en 3 cages A, B et C, et 5 maisons individuelles en accession à la propriété.

Le VENDEUR déclare, savoir :

1°- que le permis a fait l'objet d'un affichage régulier :

- sur le terrain à compter du 03 avril 2015 et ainsi qu'il résulte de trois constats d'affichage dressés par Maître ORAIN, Huissier de justice à CERGY, les 03 avril 2015, 04 mai 2015 et 04 juin 2015.

- et en Mairie du 25 mars au 25 mai 2015 ainsi qu'il est attesté par un courrier de la Commune d'HERBLAY en date du 06 juillet 2015.

2°- et qu'aucun recours administratif gracieux ou contentieux, ou déféré préfectoral à l'encontre de ce permis de construire ne lui a été notifié dans les formes et délai prévus à l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme.

Il résulte d'une attestation émanant de Monsieur le Maire de la Ville d'HERBLAY en date du 06 juillet 2015 que l'autorisation d'urbanisme ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

Une copie de ces documents est demeurée jointe et annexée à l'acte de dépôt ci-après analysé.

2°) Etat descriptif de division et règlement de copropriété

Comme il est indiqué dans la première partie du présent acte, l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets de la présente vente a fait l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous textes subséquents.

3°) Règles d'urbanisme

a) Urbanisme-voirie

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont demeurés joints et annexés à l'acte de dépôt ci-après analysé.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné.

b) Droit de Préemption Urbain

L'immeuble n'est pas compris dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain institué par les articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements d'urbanisme sus relatée.

II- ENVIRONNEMENT - INSTALLATIONS CLASSEES

1°) Termites

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme ci-annexé

Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes sur la parcelle objet des présentes.

2°) Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- NON couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- NON couverte par un plan de prévention des risques miniers prescrit ou approuvé.
- NON couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- ZONE 1 (très faible) de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le VENDEUR, au vu du dossier communal d'informations, et un état GEORISQUES sont demeurés ci-annexés.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare :

- que depuis qu'il est propriétaire des BIENS, l'ensemble immobilier dont ils dépendent, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- et qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits BIENS.

L'ACQUEREUR informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

3°) Installations classées

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées:

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente".

Le VENDEUR déclare qu'en l'état de ses connaissances :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Le VENDEUR déclare, qu'à son initiative et sous contrôle, il a été effectué préalablement aux présentes par la société TESORA ayant son siège social à ARCUEIL (94110) en date du 03 octobre 2014 et missionné par la société ICADE PROMOTION un diagnostic environnemental - EVAL 1 et 2 en date du 28 novembre 2014.

Une copie dudit rapport est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après analysé.

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé que le bien n'est pas concerné.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé que le bien n'est pas concerné.

3°) La consultation de la base nationale PPRT - Base des installations classées a révélé que le bien n'est pas concerné.

Il résulte desdites informations connues à ce jour :

- qu'il existe sur la Commune dans laquelle est situé l'Immeuble objet des présentes, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

- et qu'il n'existe pas à proximité de l'Immeuble objet des présentes, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Une copie de ces consultations est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après analysé.

Par suite, et conformément aux dites conclusions et déclarations, le VENDEUR déclare que le terrain, assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes est compatible avec son futur usage.

4°) Retrait - gonflement d'argile

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le bien objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Val-d'Oise, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des risques prévisibles liés à la localisation du bien vendu et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations qu'ils pourraient envisager de faire ultérieurement à l'achèvement et la livraison du bien vendu.

L'ACQUEREUR, informé de ladite situation, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

5°) Dispositions de l'article 75-2 du Code Minier

Le VENDEUR déclare :

Qu'aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'assiette foncière dont s'agit de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article 75-2 du Code Minier.

Art. 75-2 du Code Minier : " *Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

A défaut de cette information, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions précédentes s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. "

6°) Etat des sols

Le VENDEUR déclare qu'une étude de sols a été effectuée par la société SOL CONSEIL, ayant son siège social à MASSY (91300) ZA la Bonde, 12 rue René Cassin, en date du 19 juillet 2014.

Une copie du rapport est demeurée annexée à l'acte de dépôt ci-après analysé.

7°) Vestiges archéologiques

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne pouvant être combattue que par un titre ou par la prescription.

III.- RAPPEL DE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ASL)

Aux termes d'un acte reçu par Maître RIGAUD, Notaire soussigné, le 19 novembre 2015, publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 le 15 décembre 2015 volume 2015 P numéro 4865, suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître RIGAUD, Notaire soussigné, le 29 avril 2016, qui sera publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 au plus tard concomitamment aux présentes,

il a été notamment constitué les statuts de l'ASL ci-après littéralement rapportées par extrait :

CHAPITRE 1. - DESIGNATION - PERIMETRE

I. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les présents statuts s'appliquent à l'ENSEMBLE IMMOBILIER sis à HERBLAY (95220) chemin de la Croix des Bois et chemin des Tartres et formant les LOTS numéros 2, 3, et 9 de la division prévue par le permis de construire emportant division parcellaire sus-relatée.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	72	Chemin des Tartres	21 ca
	ZD	73	Chemin des Tartres	02 ca
	ZD	74	Chemin des Tartres	07 a 95 ca
	ZD	75	Chemin des Tartres	24 a 57 ca
	ZD	76	Chemin des Tartres	14 a 64 ca
	ZD	77	Chemin des Tartres	02 a 66 ca
	ZD	78	Chemin des Tartres	15 ca
	ZD	79	Chemin des Tartres	22 a 99 ca
	ZD	80	Chemin des Tartres	03 a 76 ca
	ZD	84	Chemin des Tartres	04 a 09 ca
	ZD	92	Chemin des Tartres	02 a 52 ca
	ZD	96	Chemin des Tartres	04 a 04 ca
	ZD	107	Chemin des Tartres	05 a 85 ca
	ZD	108	Chemin des Tartres	40 ca
	ZD	109	Chemin des Tartres	01 ca
	ZD	110	Chemin des Tartres	05 a 15 ca
Contenance totale				99 a 01 ca

La totalité des parcelles ci-dessus constituant l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet de la présente ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.

Tel que cette assiette foncière figure sur le "PLAN PERIMETRE DE L'ASL" établi par le Cabinet PICOT-MERLINI, Géomètre-Expert, susnommé, qui est demeuré ci-annexé.

.../...

Cette assiette foncière forme plus spécialement, savoir :

Le LOT numéro 2 du permis de construire emportant division parcellaire sus-relaté :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	72	Chemin des Tartres	21 ca
	ZD	73	Chemin des Tartres	02 ca
	ZD	75	Chemin des Tartres	24 a 57 ca
	ZD	80	Chemin des Tartres	03 a 76 ca
Contenance totale				28 a 56 ca

Le LOT numéro 3 du permis de construire emportant division parcellaire sus-relaté :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	79	Chemin des Tartres	22 a 99 ca
	ZD	84	Chemin des Tartres	04 a 09 ca
	ZD	108	Chemin des Tartres	40 ca
	ZD	109	Chemin des Tartres	01 ca

Contenance totale				27 a 49 ca
-------------------	--	--	--	------------

Le LOT numéro 9 du permis de construire emportant division parcellaire sus-relaté :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	74	Chemin des Tartres	07 a 95 ca
	ZD	76	Chemin des Tartres	14 a 64 ca
	ZD	77	Chemin des Tartres	02 a 66 ca
	ZD	78	Chemin des Tartres	15 ca
	ZD	92	Chemin des Tartres	02 a 52 ca
	ZD	96	Chemin des Tartres	04 a 04 ca
	ZD	107	Chemin des Tartres	05 a 85 ca
	ZD	110	Chemin des Tartres	05 a 15 ca
Contenance totale				42 a 96 ca

2. PERIMETRE DE L'ESPACE GERE EN PLEINE PROPRIETE PAR L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le périmètre de l'assiette foncière de l'espace géré en pleine propriété par l'Association Syndicale Libre forme le LOT numéro 9 du permis de construire emportant division parcellaire sus-relaté, et figure au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	74	Chemin des Tartres	07 a 95 ca
	ZD	76	Chemin des Tartres	14 a 64 ca
	ZD	77	Chemin des Tartres	02 a 66 ca
	ZD	78	Chemin des Tartres	15 ca
	ZD	92	Chemin des Tartres	02 a 52 ca
	ZD	96	Chemin des Tartres	04 a 04 ca
	ZD	107	Chemin des Tartres	05 a 85 ca
	ZD	110	Chemin des Tartres	05 a 15 ca
Contenance totale				42 a 96 ca

Tel que le périmètre de l'Association Syndicale Libre figure sur le "PLAN PERIMETRE DE L'ASL" établi le 10 mars 2016 établi par le Cabinet PICOT-MERLINI, Géomètre-Expert, sus-relaté, et sous réserve des modifications pouvant résulter des dispositions pouvant être édictées, à cet égard, par le(s) éventuel(s) permis de construire modificatif(s), la contenance des limites et des désignations de chaque parcelle privative, devant être déterminées ultérieurement, en fonction des prescriptions de(s) éventuel(s) permis de construire modificatif(s), et suivant les tracés des documents d'arpentage à établir.

.../...

**CHAPITRE 2.- FORMATION - CARACTERISTIQUES PARTICULIERES -
TRANSFERT DE PROPRIETE - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISoire**

.../...

7. OBJET

L'association a pour objet :

- l'acquisition de l'assiette foncière de l'espace géré en pleine propriété par l'Association Syndicale Libre et des équipements situés sur cette assiette foncière,
- la réception, et la livraison de l'assiette foncière formant son périmètre et de ses équipements,
- la gestion et l'entretien des espaces verts, des noues et du boulodrome,
- la gestion et l'entretien des parcelles potagères,
- la gestion et l'entretien des portillons d'accès et de leur système d'ouverture,
- la gestion de la consommation en eau,
- l'établissement de tous règlements intérieurs fixant les conditions d'utilisation et de fonctionnement des biens et équipements appartenant à l'association, ainsi que des circulations grevées de servitudes ;
- le contrôle du respect des servitudes profitant à l'un ou à l'autre des lots et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'association et le paiement des dépenses de ladite association ;
- la création de tous éléments d'équipement nouveaux qui se révéleraient nécessaires aux membres de l'association ;

- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des propriétaires, et ce en vue d'une meilleure utilisation des espaces et équipements communs à tout ou partie des propriétaires de l'ensemble immobilier ; l'association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ;

- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt exclusif d'un propriétaire et à ses seuls frais.

8. MEMBRES

1° L'association syndicale est appelée à exister entre tous les propriétaires pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, des biens et/ou droits immobiliers compris dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER sus-désigné.

En cas de soumission de l'un des lots au régime de la copropriété tel qu'il résulte de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée notamment par la loi n° 85-1470 du 31 Décembre 1985) et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 (modifié notamment par le décret n° 86-768 du 9 Juin 1986), ainsi que de tout texte subséquent, il est stipulé que ce sera **le syndicat des copropriétaires qui sera alors membre de l'association syndicale.**

Si une personne morale est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association.

2° En conséquence de ce qui précède, sera immédiatement et de plein droit membre de l'association syndicale tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, d'un volume, d'un terrain et/ou d'un immeuble compris dans L'ENSEMBLE IMMOBILIER sus-désigné.

3° L'adhésion à ladite association syndicale libre résultera normalement :

- soit de la comparution au présent acte portant constitution de la présente association syndicale et établissement de ses statuts ;
- soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou gratuit des biens et/ou des droits immobiliers sus-visés, intervenant entre les propriétaires visés à l'alinéa précédent et leurs ayants droit à titre universel ou particulier.

Cette adhésion entraînera l'obligation pour chaque membre de l'association syndicale de se soumettre à toutes les dispositions et règles édictées aux termes des présentes et d'un éventuel cahier des charges et/ou règlement complétant le présent acte.

Cette adhésion entraînera également soumission à la réglementation de la vie de l'association syndicale et à l'acquit de la part contributive dans les dépenses de ladite association syndicale.

4° Pour permettre au Syndicat de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires membres de l'Association, toute mutation de propriété ou de transfert de droits d'un immeuble inclus dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER doit être notifiée à son Président par le notaire qui en fera le constat.

5° Aucun des membres de l'association syndicale ne pourra s'en retirer tant qu'existera l'ENSEMBLE IMMOBILIER, à moins d'une décision unanime des membres de celle-ci et à la condition expresse que soit auparavant organisé le sort des biens immobiliers et équipements appartenant à ladite association syndicale.

9. MISE A DISPOSITION PAR LE REQUERANT DE L'ASSIETTE FONCIERE FORMANT LE PERIMETRE DE L'ASL ET DES EQUIPEMENTS SITUES SUR L'ASSIETTE FONCIERE FORMANT LE PERIMETRE DE L'ASL - PRISE EN CHARGE PAR L'ASL - TRANSFERT DE PROPRIETE

1° - Mise à disposition par le REQUERANT de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et des équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre / Prise en charge par l'association syndicale
La mise à disposition par le REQUERANT de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et des équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre interviendra au profit de l'Association Syndicale Libre, dès que les travaux seront achevés et réceptionnés par l'association syndicale libre.

A cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée 15 jours avant la réception. Il sera remis, au représentant de l'association syndicale libre, le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux.

La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre, prise en charge de la gestion de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et les équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre, transfert des risques et entraînera pour l'association syndicale libre l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances. Si pour quelque cause que ce soit, l'association syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et des équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours.

Si à cette date, l'association syndicale libre n'était toujours pas représentée, le procès-verbal de réception sera alors valablement établi par un huissier désigné par le REQUERANT, ce constat sera signifié à l'association syndicale libre à qui il s'imposera ; cette signification vaudra mise à disposition des biens par le REQUERANT, et la prise en charge par l'association syndicale libre sera réputée avoir eu lieu avec toutes ses conséquences.

2°- Transfert de propriété

L'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et les équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre seront cédés en pleine propriété par le REQUERANT à l'association syndicale libre.

L'association syndicale libre ne pourra refuser la cession en pleine propriété par le REQUERANT à son profit de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et les équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre.

La cession en pleine propriété de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et les équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre aura lieu moyennant UN (1) Euro symbolique ; la valeur de l'assiette foncière et des équipements a été prise en compte dans la détermination des prix des ventes consentis aux acquéreurs des biens compris dans les LOTS numéros 2 et 3.

La cession interviendra dans le délai de 2 mois de la mise à disposition par le REQUERANT, et la prise en charge par l'association syndicale libre de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et les équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre dans les conditions ci-dessus prévues.

L'acte de cession de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et les équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre sera reçu par l'Office notarial dénommé en tête des présentes. Les frais de cet acte seront supportés par le REQUERANT.

.../...

TITRE II. - ASSEMBLEES GENERALES

.../...

14. VOIX

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'un nombre de voix égal au nombre de mètres carrés de surface de plancher construite ou à construire sur les lots numéros 2 et 3 de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sus-désigné.

De sorte, les voix sont attribuées comme suit :

LOT	Surface de plancher	Nombre de voix
2	5.132 m ²	527
3	4.604 m ²	473
TOTAL	9.736 m²	1.000

Toutefois, lorsqu'un membre de l'assemblée générale possède plus de la moitié des voix, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres membres.

Lorsque la délibération à prendre par l'assemblée générale a pour objet de décider une dépense, les membres de l'assemblée générale exclusivement concernés par cette dépense sont seuls admis à participer au vote et disposent alors d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans la dépense en cause.

.../...

TITRE IV. - FRAIS ET CHARGES

24. DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, la gestion des biens désignés dans l'article "OBJET" ci-dessus, dont l'Association Syndicale Libre a la propriété et/ou l'usage.

De sorte, les frais et charges de l'Association comprennent :

- Les dépenses nécessaires à l'exploitation normale des ouvrages à usage collectif visés à l'article "OBJET" et à la délivrance des services d'intérêt collectif, les cotisations d'assurance.
- Les frais d'entretien.
- Les grosses et menues réparations et le cas échéant le remplacement de ces ouvrages.
- Les frais nécessités par la gestion de l'Association ainsi que la rémunération du Président.
- Les montants des provisions pour frais et charges.
- D'une manière générale, l'ensemble des frais et charges rentrant dans les missions de l'Association aux termes de son objet défini sous l'article "OBJET" des statuts.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable, ainsi que le coût des travaux ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

25. REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

1° Les charges sont réparties entre les membres de l'association, en fonction de la grille de répartition des charges de l'Association Syndicale Libre demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

2° Les charges définies en l'article "DEFINITION" ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

Le plan de périmètre de l'ASL est demeuré ci-annexé.

IV.- RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître RIGAUD, Notaire soussigné, le 19 novembre 2015, publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 le 10 décembre 2015 volume 2015 P numéro 4800, suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître RIGAUD, Notaire soussigné, le 29 avril 2016, qui sera publié au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 au plus tard concomitamment aux présentes,

il a été notamment constitué les servitudes ci-après littéralement rapportées par extrait :

SECTION PRELIMINAIRE - DESIGNATION DES FONDS APPARTENANT AU PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE est propriétaire des fonds suivants :

IMMEUBLE FORMANT LE LOT 2

L'immeuble situé à HERBLAY (95220), chemin de la Croix de Bois, destiné à la construction de 88 logements collectifs en accession répartis dans 3 cages sur 2 niveaux de sous-sol comprenant 176 places de stationnement, et figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	0072	CHE DES TARTRES	21 ca
	ZD	0073	CHE DES TARTRES	02 ca
	ZD	0075	CHE DES TARTRES	24 a 57 ca
	ZD	0080	CHE DES TARTRES	03 a 76 ca
Contenance totale				28 a 56 ca

IMMEUBLE FORMANT LE LOT 3

L'immeuble situé à HERBLAY (95220), chemin des Tartres, destiné à la construction de 80 logements collectifs en accession répartis dans 3 cages sur 2 niveaux de sous-sol comprenant 160 places de stationnement, et figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	0079	CHE DES TARTRES	22 a 99 ca
	ZD	0084	CHE DES TARTRES	04 a 09 ca
	ZD	0108	CHE DES TARTRES	40 ca
	ZD	0109	CHE DES TARTRES	01 ca
Contenance totale				27 a 49 ca

IMMEUBLE FORMANT LE LOT 4

L'immeuble situé à HERBLAY (95220), chemin des Tartres, destiné à la construction de 1 maison individuelle, et figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	0085	CHE DES TARTRES	01 a 52 ca
	ZD	0088	CHE DES TARTRES	01 a 77 ca
Contenance totale				03 a 29 ca

IMMEUBLE FORMANT LE LOT 5

L'immeuble situé à HERBLAY (95220), chemin des Tartres, destiné à la construction de 1 maison individuelle, et figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	0089	CHE DES TARTRES	02 a 34 ca
Contenance totale				02 a 34 ca

IMMEUBLE FORMANT LE LOT 6

L'immeuble situé à HERBLAY (95220), chemin des Tartres, destiné à la construction de 1 maison individuelle, et figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	0090	CHE DES TARTRES	02 a 35 ca

Contenance totale				02 a 35 ca
-------------------	--	--	--	------------

IMMEUBLE FORMANT LE LOT 7

L'immeuble situé à HERBLAY (95220), chemin des Tartres, destiné à la construction de 1 maison individuelle, et figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	0091	CHE DES TARTRES	00 a 68 ca
	ZD	0094	CHE DES TARTRES	02 a 52 ca
Contenance totale				03 a 20 ca

IMMEUBLE FORMANT LE LOT 8

L'immeuble situé à HERBLAY (95220), chemin des Tartres, destiné à la construction de 1 maison individuelle, et figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	0095	CHE DES TARTRES	03 a 78 ca
Contenance totale				03 a 78 ca

IMMEUBLE FORMANT LE LOT 9

L'immeuble situé à HERBLAY (95220), chemin de la Croix de Bois et chemin des Tartres, destiné à l'implantation d'un parc paysager commun aux lots numéros 2 et 3, et figurant au cadastre de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZD	0074	CHE DES TARTRES	07 a 95 ca
	ZD	0076	CHE DES TARTRES	14 a 64 ca
	ZD	0077	CHE DES TARTRES	02 a 66 ca
	ZD	0078	CHE DES TARTRES	15 ca
	ZD	0092	CHE DES TARTRES	02 a 52 ca
	ZD	0096	CHE DES TARTRES	04 a 04 ca
	ZD	0107	CHE DES TARTRES	05 a 85 ca
	ZD	0110	CHE DES TARTRES	05 a 15 ca
Contenance totale				42 a 96 ca

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LAIRÉ, notaire à HERBLAY (Val d'Oise), en date du 09 juillet 2015, publié au Service de la Publicité Foncière de CERGY-PONTOISE 4 le 23 juillet 2015 volume 2015 P numéro 2755, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 02 octobre 2015, publiée le 12 octobre 2015 volume 2015 P numéro 3934.

Un " PLAN PARCELLAIRE " établi en date du 10 mars 2016 par le Cabinet PICOT-MERLINI, Géomètre-Expert sis à EAUBONNE (95600) 13 avenue Voltaire, est demeuré ci-annexé

SECTION I - SERVITUDES GENERALES

PREMIERE SERVITUDE GENERALE

FONDS DOMINANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 2

Cadastré section ZD numéros 72-73-75-80, et ci-dessus plus spécialement désigné.

FONDS SERVANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 3

Cadastré section ZD numéros 79-84-108-109, et ci-dessus plus spécialement désigné.

2°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 9

Cadastré section ZD numéros 74-76-77-78-92-96-107-110, et ci-dessus plus spécialement désigné.

DEUXIEME SERVITUDE GENERALE

FONDS DOMINANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 3

Cadastré section ZD numéros 79-84-108-109, et ci-dessus plus spécialement désigné.

FONDS SERVANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 2

Cadastré section ZD numéros 72-73-75-80, et ci-dessus plus spécialement désigné.

2°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 4

Cadastré section ZD numéros 85-88, et ci-dessus plus spécialement désigné.

3°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 9

Cadastré section ZD numéros 74-76-77-78-92-96-107-110, et ci-dessus plus spécialement désigné.

.../...

8. MODALITES ET CONDITONS DES SERVITUDES GENERALES

A titre de servitudes générales, le PROPRIETAIRE constitue sur chacun des "FONDS SERVANT" au profit de chacun des "FONDS DOMINANT", toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété.

De sorte, le propriétaire de chacun des "FONDS SERVANT" souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et entre autres les servitudes de surplomb, de vue et de prospect, de mitoyenneté et de passage, s'il en existe, qui peuvent grever son fond au profit des autres "FONDS DOMINANT" ci-dessus désignés, 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 constructeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi en général.

En tout état de cause, et même si cela ne figure pas sur les plans, le propriétaire de chacun des "FONDS SERVANT" devra souffrir sur son fond et ses constructions tous réseaux, canalisations, gouttières, descentes de charges, débords de toitures, candélabres, lampadaires, etc... techniquement nécessaire pour son usage ou celui des autres "FONDS DOMINANT" ci-dessus désignés.

Le propriétaire de chacun des "FONDS SERVANT" devra respecter l'aménagement des espaces verts ou des terrains, notamment les terrassements, les modelés de terrain et l'écoulement des eaux de ruissellement quelle qu'en soit la provenance.

Le propriétaire de chacun des "FONDS SERVANT" devra par ailleurs souffrir tous travaux de terrassement nécessaires par une modification du drainage ou de la récupération des eaux de ruissellement et résiduelles en tout point de son ensemble immobilier. Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement il est interdit d'aggraver l'obligation pour aucun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

De même, aucune plantation d'arbres, arbrisseaux ou arbustes ne devra être de nature à gêner l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie vers les grilles de récupération des eaux de pluie (drains, noues, grilles ...).

Il est par conséquent interdit de modifier les modelés de terrains existants, de boucher les fils d'eau, de remblayer les talwegs et les noues.

En outre, le propriétaire de chacun des "FONDS SERVANT" devra supporter gratuitement les servitudes de toute nature pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'implantation, du volume et de la configuration des immeubles et constructions autorisées par le permis de construire et ses éventuel modificatifs, telles que :

- distances, prospects, jours, vues...
- débords de toits, égouts des toits, surplomb de gouttières,
- débords de fondation,
- éclairage,
- tour d'échelle.

La présente constitution de servitudes a lieu à titre purement gratuit.

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts et de la taxe de publicité foncière au taux de 0,70 %, la présente constitution de servitudes est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) par servitude, soit $150 \text{ €} \times 7 = 1.050 \text{ €}$.

SECTION 2 - SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX

PREMIERE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

FONDS DOMINANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 2

Cadastré section ZD numéros 72-73-75-80, et ci-dessus plus spécialement désigné.

FONDS SERVANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 3

Cadastré section ZD numéros 79-84-108-109, et ci-dessus plus spécialement désigné.

2°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 9

Cadastré section ZD numéros 74-76-77-78-92-96-107-110, et ci-dessus plus spécialement désigné.

DEUXIEME SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

FONDS DOMINANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 3

Cadastré section ZD numéros 79-84-108-109, et ci-dessus plus spécialement désigné.

FONDS SERVANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 2

Cadastré section ZD numéros 72-73-75-80, et ci-dessus plus spécialement désigné.

2°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 9

Cadastré section ZD numéros 74-76-77-78-92-96-107-110, et ci-dessus plus spécialement désigné.

TROISIEME SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

FONDS DOMINANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 9

Cadastré section ZD numéros 74-76-77-78-92-96-107-110, et ci-dessus plus spécialement désigné.

FONDS SERVANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 2

Cadastré section ZD numéros 72-73-75-80, et ci-dessus plus spécialement désigné.

2°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 3

Cadastré section ZD numéros 79-84-108-109, et ci-dessus plus spécialement désigné.

4. MODALITES ET CONDITONS DES SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX

A titre de servitudes générales de réseaux, le PROPRIÉTAIRE constitue sur chacun des "FONDS SERVANT" au profit de chacun des "FONDS DOMINANT", une servitude réelle et perpétuelle de passage par voie souterraine uniquement des réseaux (canalisations techniques, d'eau, de gaz, tout-à-l'égout, et tous câbles d'alimentation électrique et de téléphonie, ...) et des ouvrages nécessaires de toutes natures alimentant et/ou desservant vers et depuis les ensembles immobiliers à édifier sur les "FONDS DOMINANT" vers et depuis les réseaux publics.

Ces servitudes sont nécessaires pour permettre le passage par voie souterraine uniquement des réseaux (canalisations techniques, d'eau, de gaz, tout-à-l'égout, et tous câbles d'alimentation électrique et de téléphonie, ...) et des ouvrages nécessaires de toutes natures alimentant et/ou desservant vers et depuis les ensembles immobiliers à édifier sur les "FONDS DOMINANT" vers et depuis les réseaux publics.

Ces réseaux et ouvrages nécessaires de toutes natures devront être implantés dans le sous-sol de chacun des "FONDS SERVANT".

L'assiette sera uniquement celle correspondant au passage des réseaux et à l'implantation des ouvrages nécessaires.

A l'achèvement du programme de construction, le PROPRIETAIRE déposera au rang des minutes du Notaire soussigné les plans de recollement desdits réseaux et des ouvrages nécessaires.

L'utilisateur des réseaux pourra implanter lesdits réseaux et les ouvrages nécessaires à charge par lui de remettre le fonds grevé de cette servitude en état après achèvement des travaux.

Les réseaux et ouvrages resteront la propriété de l'ensemble immobilier qu'ils alimentent et/ou desservent, et qui en supportera l'entretien et le remplacement éventuel.

Dans le cas où certains de ces réseaux et ouvrages nécessaires seraient communs à plusieurs ensembles immobiliers, les frais d'entretien, de remplacement, d'amélioration, de mise aux normes ... seront répartis entre les ensembles immobiliers utilisateurs en proportion de la surface de plancher de chacun telle que cette surface ressort du permis de construire et de(s) éventuel(s) modificatif(s).

Le propriétaire du fonds servant, ses successeurs ou ayant droit devront également laisser pénétrer, chaque fois que cela sera nécessaire, les architectes, entrepreneurs et ouvriers pour vérifier, entretenir, réparer ou remplacer lesdits réseaux et ouvrages nécessaires afin de conserver ces réseaux et ouvrages en parfait état, même si les travaux devaient durer plus de quarante jours, sans indemnité de quelque sorte que ce soit.

Le propriétaire du fonds servant s'interdit et interdira avec lui ses successeurs ou ayants droit, d'édifier toutes constructions ou implantations qui mettraient en péril la pérennité de ces réseaux et ouvrages.

La présente constitution de servitudes a lieu à titre purement gratuit.

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts et de la taxe de publicité foncière au taux de 0,70 %, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) par servitude, soit $150 \text{ €} \times 3 = 450 \text{ €}$.

SECTION 3 - SERVITUDE DE PASSAGE POUR VEHICULES

UNIQUE SERVITUDE

FONDS DOMINANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 3

Cadastré section ZD numéros 79-84-108-109, et ci-dessus plus spécialement désigné.

FONDS SERVANT

1°- L'IMMEUBLE FORMANT LE LOT 2

Cadastré section ZD numéros 72-73-75-80, et ci-dessus plus spécialement désigné.

2. MODALITES ET CONDITONS DE LA SERVITUDE DE PASSAGE POUR VEHICULES

En vue de permettre le passage des véhicules automobiles et des "deux" roues, depuis les sous-sols de l'ensemble immobilier à édifier sur le "FONDS DOMINANT" vers le domaine public du chemin de la Croix des Bois, et inversement depuis le domaine public du chemin de la Croix des Bois vers les sous-sols de l'ensemble immobilier à édifier sur le "FONDS DOMINANT", le PROPRIETAIRE constitue à titre de servitude de passage sur le "FONDS SERVANT" au profit du "FONDS DOMINANT", une servitude réelle et perpétuelle de passage des véhicules automobiles et des "deux" roues, sur l'aire de circulation et la rampe d'accès situées sur le "FONDS DOMINANT", qui grèvera le "FONDS SERVANT" et bénéficiera au "FONDS DOMINANT" dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

Ce droit de passage des véhicules automobiles et des "deux" roues s'exercera en tous temps et heures, de jour comme de nuit, sur l'aire de circulation et la rampe d'accès situées sur le "FONDS DOMINANT", savoir :

- figure sous trame bleue sur les plans :

2- Bâtiment unique - Cages A, B et C - Rez-de-chaussée

15- 1er sous-sol

16- 2ème sous-sol

- et mesure :

pour l'emprise de la rampe d'accès située au rez-de-chaussée du bâtiment, 119m²

pour l'aire de circulation située au 1er sous-sol du bâtiment, 373m²

et pour l'aire de circulation située au 2ème sous-sol du bâtiment, 133m²

ainsi que ces plans et mesures ont été établis par le Cabinet PICOT-MERLINI Géomètres-Experts sis à EAUBONNE (95600) 13 avenue Voltaire.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode. Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant d'assiette à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'entretien, avec tout véhicule automobile et "deux" roues, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du "FONDS DOMINANT", les ayants-droits et/ou ayants-causes (copropriétaires, locataires, membres de leur famille, leurs invités, employés, visiteurs), et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du "FONDS DOMINANT".

Le passage devra être libre à toute heure, aucun véhicule ne pouvant y stationner.

Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection totale ou partielle de la rampe d'accès, de l'aire de circulation, de la porte basculante, et autre(s) sujétion(s) technique(s) (ventilation(s) mécanique(s), conduit(s) de ventilation, réseau(x) électrique(s), éclairage(s), équipement(s) contre l'incendie, élément(s) de signalisation, sans que cette liste soit limitative) nécessaire(s) seront supportés au prorata du nombre de places de stationnement desservies pour chacun des FONDS, sur le nombre total de place de stationnement desservies cumulées pour le "FONDS SERVANT" et le "FONDS DOMINANT", soit en l'état actuel :

- pour le LOT 2 (FONDS SERVANT) 176 places de stationnement,

- et pour le LOT 3 (FONDS DOMINANT) 160 places de stationnement.

Si des dégâts étaient occasionnés par l'un ou l'autre des propriétaires des fonds dominant et servant, leurs ayants-droits et/ou ayants-causes, le responsable des dégâts supportera les frais, indemnités et réparations consécutives.

La présente constitution de servitudes est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Les plans de la servitude de passage pour véhicules sont demeurés ci-annexés.

IV.- DESCRIPTION CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS OBJETS DE LA PRESENTE VENTE

1°) Description générale de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier, objet des présentes, est actuellement en cours d'édification sur un terrain à HERBLAY (95220), lieudit les Tartres, et comprendra, savoir :

. Cage A (R+4) : 30 appartements (lots n°1 à 30)

. Cage B (R+4) : 20 appartements (lots n°31 à 50)

. Cage C (R+4) : 38 appartements (lots n°51 à 88)

. 1er sous-sol : 51 emplacements de parking dont 36 doubles (lots n°89 à 139)

. 2ème sous-sol : 51 emplacements de parking dont 36 doubles (lots n°140 à 190)

2°) Descriptif et consistance des fractions vendues et du bâtiment qui les comprend

Les fractions vendues sont décrites au paragraphe " Désignation " en première partie du présent acte.

La consistance des fractions vendues et du bâtiment qui les comprend est définie et figurée :

- pour ce qui concerne les fractions divisées, par le plan côté de l'appartement, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, demeuré annexé au présent acte ainsi qu'il est dit ci-dessus,
- pour ce qui concerne l'immeuble duquel dépendent lesdites fractions par les plans de l'immeuble considéré, y compris coupes et élévations,
- pour ce qui concerne les autres éléments de l'ensemble et les équipements extérieurs communs, par le plan de masse portant indication de l'implantation de cet immeuble et du nombre d'étages et le plan des réseaux et équipements extérieurs, demeuré annexé au présent acte ainsi qu'il est dit ci-dessus.

a) Consistance de la construction projetée :

La consistance de l'ensemble immobilier 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-dessus.

b) Caractéristiques techniques des biens vendus et du bâtiment qui les comprend :

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, résulte de la notice sur les éléments d'équipements établie par le VENDEUR, indiquant les éléments d'équipement propres aux fractions vendues, demeurée annexée au présent acte ainsi qu'il est dit ci-dessus.

En outre, il est convenu que les documents contractuels annexés au présent acte (notamment la notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968) primeront tous les autres documents ayant été déposés préalablement au rang des minutes de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi que ceux précédemment remis.

Cependant, l'ACQUEREUR autorise expressément d'ores et déjà le VENDEUR à changer et à modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement les remplacer par des prestations similaires ou s'y rapprochant au moins équivalentes en qualité et en prix dans l'un des cas suivants :

- Difficultés ou impossibilité d'approvisionnement ou de mise en œuvre impliquant des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier
- En cas d'amélioration esthétique ou d'apparition d'un matériau nouveau au cours du chantier et plus généralement si des impératifs techniques le justifiaient,
- Abandon de fabrication de certains produits entraînant le changement de certaines prestations d'équipement à l'intérieur des logements ou dans les parties communes,
- En cas de réglementation administrative plus contraignante, en cas de survenance d'impératifs techniques non prévus ou de faits susceptibles de contrarier la bonne marche du chantier.

Dans tous les cas, les plans d'architecte et les prestations prévus devront être conformes aux règlements en vigueur.

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le VENDEUR se devra se conformer aux plans et à la notice descriptive susvisée.

En cas de contradiction entre les plans et la notice descriptive :

- la notice descriptive prévaudra pour la désignation des équipements fournis ;
- les plans prévaudront pour ce qui concerne l'agencement des locaux et la localisation éventuelle des équipements.

c) Obligation de souffrir le passage des câbles, canalisations, conduits fluides, ouvrages divers :

Les copropriétaires devront souffrir le passage, dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit, des câbles, canalisations, prises d'air et conduits de fluides et ouvrages tels que tuyauteries, poutres, poteaux, décaissés de dalles, soffites, WMC...qui pourront être utiles à la desserte d'ouvrages ou d'éléments d'équipement communs ou à l'usage, en conformité avec leur destination, de locaux appartenant à un ou plusieurs autres copropriétaires.

V.- DEPOT DE PIÈCES AU RANG DES MINUTES DU NOTAIRE AUX FINS DE CONSERVATION

1°) Dépôt de pièces préalables

A - Premier dépôt

Les pièces et documents suivants, relatifs à l'opération de construction ont fait l'objet d'un premier dépôt par le VENDEUR au rang des minutes de Maître RIGAUD, notaire à HERBLAY, en date du 02 octobre 2015, publié au Service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 le 10 novembre 2015 volume 2015 P numéro 4367, à savoir notamment :

1°) Concernant la société ICADE PROMOTION

2°) Concernant les opérations préalables de divisions foncières (déclaration préalable de lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager, et documents d'arpentage)

3°) Concernant le permis de construire délivré par la Commune d'HERBLAY au VENDEUR en date du 25 mars 2015 sous le numéro PC 095306 14H0085

4°) Concernant l'état du sous-sol

5°) Et concernant des pièces diverses (CU, certificat de carrières, déclaration d'ouverture de chantier)

B - Second dépôt

Les pièces et documents suivants, relatifs à l'opération de construction ont fait l'objet d'un premier dépôt par le VENDEUR au rang des minutes de Maître RIGAUD, notaire à HERBLAY, en date du 19 novembre 2015, publié au Service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 le 10 décembre 2015 volume 2015 P numéro 4801, à savoir notamment :

1°) Concernant la garantie d'achèvement

2°) Concernant les assurances

3°) Et concernant la construction (notice descriptive, déclaration d'ouverture de chantier)

2°) Dépôt de pièces de fin de programme

A l'issue de l'opération de construction, et afin d'assurer la mémoire de la construction de l'immeuble, le VENDEUR s'engage à déposer au rang des minutes de la SCP dénommée en tête des présentes, les pièces suivantes :

- un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatif éventuellement obtenus pendant le cours des travaux ;
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité ;
- l'attestation de non contestation de la conformité ;
- les éventuels avenants aux polices des assurances obligatoires de construction;
- une attestation du paiement de la totalité des primes émanant de la compagnie d'assurance elle-même ou de l'un de ses agents.
- et un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

VI.- CONTRAT PRELIMINAIRE

La vente objet des présentes a été précédée d'un contrat préliminaire en date du 21 novembre 2016, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 2 janvier 1967, établi sous signatures privées, aux termes duquel le VENDEUR s'est obligé, vis à vis de l'ACQUEREUR, à lui vendre, par préférence, les BIENS faisant l'objet des présentes.

En contrepartie, l'ACQUEREUR a éventuellement effectué un dépôt de garantie ayant servi au financement d'une partie du prix de cette vente. Si tel est le cas, cela est indiqué ci-dessus sous le titre "PAIEMENT DE LA PARTIE DU PRIX EXIGIBLE ET PAYABLE COMPTANT".

Cependant dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR aurait obtenu un prêt finançant la totalité du prix, cette somme lui sera, soit restituée, soit viendra en déduction des frais d'acte dès lors qu'ils seraient à sa charge.

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants. Il en est ainsi notamment des dispositions du contrat préliminaire éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues; seules celles résultant des présentes et des dispositions de l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, constituent la loi des parties.

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le VENDEUR a notifié à l'ACQUEREUR qui le reconnaît ledit contrat de réservation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Aux termes de ladite lettre et/ou du contenu du contrat de réservation, le VENDEUR a informé l'ACQUEREUR de la faculté qui lui est offerte par la loi de se rétracter pendant un délai de dix jours commençant à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Ce délai s'étant écoulé sans que l'ACQUEREUR ait usé de cette faculté de rétractation, la condition résolutoire affectant ledit contrat de réservation est caduque et la vente réalisable.

VI.- NOTIFICATION PREALABLE DU PRESENT CONTRAT

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le notaire soussigné a notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte à l'ACQUEREUR qui reconnaît les avoir reçu.

Une copie du courrier ainsi que de l'avis de réception sont demeurés ci-annexés.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance de ce projet d'acte ;
- avoir comparé leurs conditions avec le contrat de réservation ;
- savoir que la réglementation lui accorde un délai d'un mois à compter de la notification du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude, en application de l'article R. 261-30 du code de la construction et de l'habitation ;
- avoir décidé, réflexion faite, de se porter ACQUEREUR ;
- désirer le faire que son délai d'analyse d'un mois soit d'ores et déjà expiré ou pas, déchargeant le VENDEUR et le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

VII.- DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR REMISE DE PIECES

L'ACQUEREUR déclare :

I - Avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces conservées au rang des minutes du notaire soussigné, soit en annexes d'un acte de dépôt, soit en annexes d'un acte contenant état descriptif de division - règlement de copropriété, ces actes étant sus-analysés.

Précision étant cependant ici faite qu'en cas de contradiction entre les documents et les plans de référence et ceux annexés aux présentes, ces derniers prévaudront.

II - Avoir eu en communication, dès avant les présentes, par la remise d'une copie, des documents suivants :

- un plan côté des BIENS vendus et des niveaux auxquels ils se situent,
- un plan masse de l'immeuble
- une copie de la notice descriptive des travaux conforme à l'arrêté du 10 mai 1968,
- et une copie de l'acte contenant état descriptif de division-règlement de copropriété.

VIII.- DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER - ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux de construction ont commencé après que la société vendeuse ait souscrit en mairie la déclaration d'ouverture du chantier le 18 novembre 2015.

Il résulte d'une attestation délivrée le 28 novembre 2016 par H&A Architecture, dont une copie est demeurée ci-annexée, qu'au jour du présent acte, les travaux de construction sont parvenus au stade suivant : " *Plancher Haut R+2 achevé à 100%* "

IX.- DATE PREVUE POUR L'ACHEVEMENT

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 à la fin du **Quatrième Trimestre Deux Mille Dix-Sept, (4ème trimestre 2017)**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

X.- ORIGINE DE PROPRIETE

1°) Origine de propriété

L'assiette de l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble objet des présentes appartient à la société ICADE PROMOTION pour l'avoir acquise de la société dénommée "SPL DU PARISIS (SOCIETE PUBLIQUE LOCALE DU PARISIS)", Société au capital de DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (234.000,00 €), dont le siège social est à HERBLAY (95220), 40 rue du Général de Gaulle.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE et identifiée sous le numéro SIREN 379 927 809.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry LAIRÉ, notaire associé à HERBLAY (Val d'Oise) en date du 09 juillet 2015.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 le 23 juillet 2015 volume 2015 P numéro 2755, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 02 octobre 2015 publiée le 12 octobre 2015 volume 2015 P numéro 3934.

2°) Origine de propriété antérieure

L'assiette de l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble objet des présentes appartenait à la SPL DU PARISIS comme faisant partie d'une plus grande assiette foncière acquise de la COMMUNE D'HERBLAY (Val d'Oise),

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry LAIRÉ, notaire associé à HERBLAY (Val d'Oise) en date du 03 juillet 2014.

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CERGY PONTOISE 4 le 04 août 2014 volume 2014 P numéro 3091.

3°) Origine encore plus antérieure

En ce qui concerne l'origine de propriété encore plus antérieure, les parties déclarent vouloir s'en référer à celle qui est demeurée jointe et annexée à l'acte contenant état descriptif de division-règlement de copropriété ci-dessus analysé.

II.- CONDITIONS DE LA VENTE

CECI EXPOSE, les comparants ont, conformément aux dispositions de l'article 1134 du Code Civil et dans le respect des dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code Civil, des articles L. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des articles R. 261-1 et suivants du même code, complété le présent contrat de vente en état futur d'achèvement par les stipulations suivantes :

Chapitre I. - Stipulations relatives aux fractions du prix payables à terme.

Chapitre II. - Garantie d'achèvement.

Chapitre III. - Poursuite, achèvement et livraison de la construction.

Chapitre IV. - Garanties des défauts de la chose vendue.

Chapitre V. - Charges et conditions diverses.

Chapitre VI. - Assurances.

Chapitre VII. - Diagnostic de performance énergétique/Investissement locatif

Chapitre VIII. - Déclarations. Publicité foncière. Formalités.

CHAPITRE I.- STIPULATIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

Conformément aux dispositions de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, l'échelonnement de paiement du prix de vente ci-dessus stipulé en première partie a été calculé de telle sorte que, selon les prévisions d'avancement des travaux, les versements ne puissent excéder au total :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70 % du prix à la mise hors d'eau ;
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble ;
- 100 % lors de la mise à la disposition de l'ACQUEREUR des locaux.

L'état d'avancement des travaux et l'achèvement de l'immeuble seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives du maître d'œuvre du programme.

Il est ici souligné que, conformément aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, la partie d'immeuble vendue sera réputée achevée lorsque seront exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipements qui sont indispensables à son utilisation conformément à sa destination.

I.- EXIGIBILITE

Le VENDEUR notifiera 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 dix jours de la notification correspondante.

II.- INTERETS DE RETARD

Les fractions de prix stipulées payables à terme ne produiront pas d'intérêt jusqu'à leur date d'exigibilité. En revanche, si elles n'étaient pas payées à cette date, elles donneraient lieu à une indemnité compensatrice de un pour cent, (1%), par mois de retard sur le montant des sommes impayées, le calcul se fera par mois civil complet, tout mois commencé étant dû en entier.

Cette indemnité sera due sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable et sans que sa perception vaille de la part du VENDEUR, octroi d'un délai supplémentaire de règlement.

Les sommes dues en principal, et s'il y a lieu, en intérêts seront payables sur le compte centralisateur ouvert au nom du VENDEUR à la SOCIETE GENERALE PARIS AGENCE CENTRALE sise à PARIS (75009) 29 boulevard Haussmann, sous le numéro IBAN FR76 3000 3030 1000 0201 9191 674.

Seuls les paiements effectués dans ces conditions seront libératoires.

III.- INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès d'un ACQUEREUR, personne physique avant 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.

IV.- CLAUSE RESOLUTOIRE

En outre, à défaut de paiement par l'ACQUEREUR 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 demeuré infructueux, délivré au domicile qui sera élu par l'ACQUEREUR et indiquant l'intention du VENDEUR de se prévaloir de cette présente clause.

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR pourra pendant le mois ainsi imparti, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire ; il sera fait alors application des dispositions des articles 1244-1 et 1244-2 du Code civil.

En cas de résolution du présent contrat, la partie à qui elle sera imputable sera redevable conventionnellement d'une indemnité, à titre de clause pénale, égale à 10 % du prix de la présente vente. Cependant, conformément aux dispositions de l'article L. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, les parties conserveront la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Les frais de quittance du prix et de mainlevée de l'inscription seront à la charge de l'ACQUEREUR.

V.- DOMICILIATION DE PAIEMENT - COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR

Il est convenu, dès à présent, entre les parties ce qui suit :

- pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'Office Notarial, mandat irrévocable est donné au notaire soussigné afin d'en verser, sans délai, le montant sur le compte ouvert au nom du VENDEUR à la SOCIETE GENERALE PARIS AGENCE CENTRALE sise à PARIS (75009) 29 boulevard Haussmann, sous le numéro IBAN FR76 3000 3030 1000 0201 9191 674.
- pour le solde du prix de vente à l'exception du dernier appel de fonds, tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra être obligatoirement effectué par l'ACQUEREUR au moyen de versements au crédit du compte ouvert au nom du VENDEUR pour la présente opération auprès de la SOCIETE GENERALE PARIS AGENCE CENTRALE sise à PARIS (75009) 29 boulevard Haussmann, sous le numéro IBAN FR76 3000 3030 1000 0201 9191 674. Ces versements devant être effectués, sur appels de fonds du VENDEUR, par chèque ou virement.
- pour le dernier appel de fonds, le règlement devra impérativement intervenir au moyen d'un chèque de banque (c'est-à-dire chèque émis directement par la banque de l'ACQUEREUR).

L'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de verser audit compte centralisateur toutes sommes quelconques formant partie de son prix d'acquisition ou par lui dues à la SOCIETE VENDERESSE, et s'oblige irrévocablement à verser à ce même compte toutes les sommes qui seront ci-après stipulées payables à terme.

Mandat irrévocable est conféré tant par le VENDEUR que par l'ACQUEREUR aux présentes, au Notaire du programme, à l'effet de reverser au compte centralisateur du programme sus énoncé, toute somme qui lui serait versée en sa qualité de notaire, à l'occasion de cette vente.

Paiement non libératoire : Ne sera pas libératoire pour l'ACQUEREUR tout paiement effectué au mépris des conventions relatives à la centralisation financière et au lieu de paiement, tout paiement devant être effectué soit directement au compte centralisateur, soit exceptionnellement en l'Etude du Notaire du programme qui devra alors la reverser au compte centralisateur.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation de l'Architecte certifiant l'état d'avancement des travaux.

L'ACQUEREUR donne mandat exprès et irrévocable au VENDEUR de procéder passé le délai de dix (10) jours à compter de la réception de l'attestation et pour le cas où aucun versement n'aurait été effectué, aux appels de fonds tels que prévus au présent acte en exécution des différents stades d'avancement des travaux, auprès de l'établissement bancaire assurant partie du financement de la présente acquisition pour le compte de l'ACQUEREUR sur la simple justification d'un certificat du maître d'œuvre attestant de l'avancement des travaux.

L'établissement financier sera valablement libéré par le versement direct effectué au profit du VENDEUR.

Ce mandat expirera le jour de la livraison des biens acquis aux présentes et du paiement de la totalité du prix.

VI.- CESSION DE RANG - PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

Afin de permettre la mise en place du prêt souscrit par l'ACQUEREUR, le VENDEUR renonce à mettre en œuvre toutes actions résolutoires dans la mesure où elles nuiraient au prêteur, dès lors du moins que les sommes prêtées, en principal et accessoires, ne lui auraient pas été entièrement remboursées.

Le VENDEUR promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de son privilège de VENDEUR ci-dessus réservé au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'ACQUEREUR fait appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

Il s'engage en outre à ne pas exercer tant l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code Civil, que celle résultant de l'article 1184 du Code Civil, sous les conditions et réserves suivantes :

- que l'ACQUEREUR ait préalablement utilisé la totalité de son apport personnel au paiement des premières échéances du prix de vente ;
- que soit présenté par l'ACQUEREUR au VENDEUR un ordre irrévocable donné par lui à la banque ou établissement de crédit qui consent le prêt, d'avoir à régler les appels de fond ultérieurs, directement et sans le concours de l'ACQUEREUR, ordre irrévocable accepté expressément par ladite banque ou ledit établissement de crédit, avec renonciation à élever toute exception de paiement pour le déblocage du prêt ;
- qu'aucune autre inscription quelconque ne soit venue s'intercaler entre celle prise au profit du VENDEUR et celle prise au profit du prêteur, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur.

En conséquence, le VENDEUR donne d'ores et déjà, sous réserve du respect des conditions, ci-dessus, 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,
- de céder, sous réserve des conditions ci-dessus exprimées, au profit du ou des établissements prêteurs, le rang hypothécaire du VENDEUR,
- de consentir, sous les mêmes conditions, à ce 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,
- de consentir, sous les mêmes conditions, 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 l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'ACQUEREUR, et ce par préférence au VENDEUR,
- de s'engager, sous les mêmes conditions, à ne pas user de l'action résolutoire, généralement, faire le nécessaire et signer tous les actes.

Cette cession d'antériorité s'appliquera également aux droits que les dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances réservent aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

CHAPITRE II.- GARANTIE D'ACHEVEMENT **GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT**

Le VENDEUR rappelle que conformément à l'article L 261-11 du Code de 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.

Il est à cet égard donné ici connaissance à l'ACQUEREUR des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie. La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus".

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R. 261-17 prend la forme :

a) .../...

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a et b ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers"

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant".

Le VENDEUR déclare qu'il bénéficie de la part de la SOCIETE GENERALE, société anonyme au capital de 1.007.625.077,50 euros, dont le siège est à PARIS (75009), 29 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 552 120 222 et immatriculée au RCS PARIS, d'une caution solidaire d'achèvement en application des dispositions de l'article R 261-21b) du Code de la Construction et de l'Habitation, en date à PARIS du 14 octobre 2015.

Il est ci-après littéralement rapporté un extrait de la convention de garantie d'achèvement, dans lequel extrait le mot "CLIENT" désigne le VENDEUR aux présentes :

" STIPULATION DE CAUTIONNEMENT

Le CLIENT stipule de la BANQUE que celle-ci sera obligée, à titre de caution personnelle et solidaire, envers les acquéreurs des lots devant composer L'IMMEUBLE ci-dessus désigné, et ce conformément aux prescriptions de l'article R.261.21 b) du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, la BANQUE sera, en vertu de la présente stipulation pour autrui, obligée envers chaque acquéreur bénéficiaire de ladite stipulation, et solidairement avec le CLIENT, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des lots de L'IMMEUBLE ci-dessus désigné.

Ce cautionnement est subordonné à la condition que chaque acte de vente comporte l'obligation par l'acquéreur de verser au compte prévu à l'article 3 ci-après toutes sommes dues au CLIENT au titre de la vente intervenue.

Le versement effectué à ce compte vaudra acceptation tacite de la stipulation pour autrui qui deviendra irrévocable.

COMPTABILISATION FINANCIERE DE L'OPERATION / PAIEMENTS DES TRAVAUX

En vue d'assurer la centralisation et le contrôle du financement des travaux, le CLIENT a ouvert sur les livres de la SOCIETE GENERALE PARIS AGENCE CENTRALE à Paris (75009), 29 boulevard Haussmann, un compte n° IBAN FR76 3000 3030 1000 0201 9191 674 (le "Compte Centralisateur").

Devront notamment être versées à ce Compte Centralisateur :

- les sommes qui proviendraient de prêts consentis par un tiers au CLIENT en vue du financement de la même opération,*
- les sommes versées par les acquéreurs des lots compris dans cette opération et, en règle générale, tous les fonds afférents à l'opération, de quelque nature qu'ils soient*

Corrélativement, tous les paiements nécessaires à la réalisation des travaux susvisés seront prélevés sur le Compte Centralisateur.

LA BANQUE pourra à tout moment :

- prendre connaissance auprès de la comptabilité du CLIENT des pièces comptables préalablement approuvées par le CLIENT et, le cas échéant, se faire communiquer tous documents ou renseignements qu'elle jugera utile,*
- vérifier l'exactitude des justifications fournies et surveiller sur place l'état d'avancement des travaux.*

Les représentants de la BANQUE auront le droit de pénétrer sur le chantier, après autorisation préalable du CLIENT, et, à cet égard, toutes instructions utiles devront être données à toutes personnes chargées de l'exécution des travaux, à quelque titre que ce soit.

STIPULATION EN FAVEUR DES ACQUEREURS / ENGAGEMENT DE MAINLEVEE

Dans l'hypothèse où la BANQUE exigerait du CLIENT la concrétisation d'une promesse d'hypothèque, préalablement consentie en contrepartie d'une garantie financière d'achèvement émise par la Banque dans le cadre du Contrat, le représentant de la BANQUE, ès-qualité, stipule au profit des acquéreurs des lots de l'ensemble immobilier concerné ce qui suit :

1°) La BANQUE ne pourra exercer ses droits et actions hypothécaires sur les lots appartenant aux acquéreurs qui justifieront avoir intégralement satisfait aux obligations leur incombant.

Ces acquéreurs devront justifier avoir versé à la BANQUE au compte visé à l'article 3 "COMPTABILISATION FINANCIERE DE L'OPERATION/PAIEMENT DES TRAVAUX" des Conditions Particulières, toutes sommes dont ils sont redevables envers le CLIENT au titre de la vente intervenue à leur profit.

2°) La BANQUE exercera son droit de préférence sur le prix de chacun des lots appartenant aux acquéreurs qui ne justifieront pas avoir satisfait aux obligations leur incombant, à concurrence, en principal, des fractions de prix de chaque vente non versées au Compte Centralisateur.

Aux effets ci-dessus, tout acte de vente devra comporter l'obligation pour l'acquéreur de verser sur le Compte Centralisateur de la BANQUE visé à l'article 3 "COMPTABILISATION FINANCIERE DE L'OPERATION/PAIEMENT DES TRAVAUX" des Conditions Particulières toutes les sommes dues au CLIENT au titre de la vente intervenue.

3°) La BANQUE autorise le CLIENT à revendre les lots de l'ensemble immobilier donnés en garantie à son profit.

Elle s'oblige à donner mainlevée des inscriptions qui seront prises sur les biens ainsi revendus dès que la totalité du prix de chaque vente aura été versé, déduction faite de la provision sur frais de mainlevée. Le notaire chargé des ventes de l'opération devra se référer à la grille des prix de vente des lots telle qu'elle aura été approuvée par la BANQUE. A défaut d'établissement de la grille, le notaire devra, pour obtenir mainlevée, recevoir l'accord préalable et écrit de la BANQUE sur lesdits prix. "

L'ACQUEREUR déclare s'engager à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix au compte prévu à l'Article COMPTABILISATION FINANCIERE DE L'OPERATION de la garantie financière d'achèvement.

L'ACQUEREUR déclare accepter de manière expresse le bénéfice de cette convention, en particulier la stipulation de son droit direct à l'encontre de la Banque. Il déclare l'accepter tant pour lui-même que pour tous ses ayants-droits.

Le Notaire soussigné, informe l'ACQUEREUR que la présente garantie d'achèvement ne pourra être mise en jeu par l'ACQUEREUR que dans la mesure où les versements exigibles du prix de vente, conformément à la présente acquisition, auront été effectués sur le compte centralisateur susmentionné.

CHAPITRE III.- POURSUITE - ACHEVEMENT

LIVRAISON DE LA CONSTRUCTION

La présente vente est faite en état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des articles R. 261-1 du même code ; les stipulations contractuelles ci-après précisent les conditions de la poursuite, de l'achèvement et de la livraison de la construction.

I.- DISPOSITIONS GENERALES

Conformément aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, les biens vendus seront réputés achevés au sens de l'article L. 261-11 dudit code, et du présent contrat, lorsque auront été exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, des biens objets des présentes.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons ne rendant 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'ACQUEREUR tient de l'article 1642-1 du Code civil et du présent contrat.

II.- ENGAGEMENT D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le VENDEUR s'oblige à poursuivre les travaux jusqu'à l'achèvement de l'ensemble dont dépendent les biens vendus ainsi que tous les éléments d'infrastructure et d'équipements communs prévus aux documents visés sous le titre "DESCRIPTION CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS OBJETS DE LAPRESENTE VENTE" de l'EXPOSE qui précède.

Il s'oblige également à réaliser les divers travaux de voirie et réseaux qui sont nécessaires à la desserte de cet ensemble.

III.- ENGAGEMENT D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX QUI NE SONT PAS INDISPENSABLES A L'UTILISATION DES BIENS VENDUS

Le VENDEUR s'oblige en outre à effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des biens vendus conformément à leur destination, de telle manière qu'ils soient achevés dans des délais raisonnables. Ces travaux, menés selon les règles de l'art, s'entendent de ceux qui n'apportent aucun trouble de jouissance aux locaux privatifs, tels que les finitions de certaines parties communes, l'aménagement les espaces verts, accès, abords et halls d'entrée. En conséquence, les dates d'achèvement de ces ouvrages ne sont pas contractuelles.

IV.- SUPERFICIE DES LOCAUX - TOLERANCES

La superficie de l'appartement indiquée sur le plan ci-après annexé, est exprimée au sens de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation (" surface habitable ").

Une variation de la surface habitable réelle, dans la limite de 5 % par rapport aux surfaces exprimées par le plan seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation de la part de l'ACQUEREUR qui en supportera la perte ou en bénéficiera.

Il est précisé que cette tolérance s'apprécie au regard de la surface globale et non pas pièce par pièce.

Etant ici précisé que la tolérance admise est fixée à 10% par rapport aux surfaces exprimées par le plan, en ce qui concerne les terrasses, balcons, loggias, jardins privatifs et annexes.

La superficie de l'appartement est exprimée sur ce plan au sens de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation (surface habitable). L'ACQUEREUR est informé qu'en cas de revente par lui après achèvement, il devra indiquer à son sous-acquéreur la surface privative telle que celle-ci s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (Loi " Carrez ").

V.- DELAI D'EXECUTION

Le VENDEUR s'oblige à poursuivre les travaux de telle manière que les locaux objets des présentes soient livrés dans le délai ci-dessus visé ci-dessus sous le titre "DATE PREVUE POUR L'ACHEVEMENT".

Ce délai serait différé en cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une autre cause légitime.

Pour l'application de ces dispositions, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment :

- les intempéries dûment constatées par une attestation du maître d'œuvre de l'opération, fondée sur les données de la station météorologique la plus proche du bien,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes, ou à ses fournisseurs, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- 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 effectuant les travaux,
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise,
- l'abandon de chantier par une ou plusieurs entreprises,
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur),
- les troubles résultant d'hostilité, cataclysmes, incendies, inondations, catastrophes naturelles ou pas, ou les accidents de chantiers,
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration consécutive à la présence éventuelle de vestiges archéologiques,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires de service public ou mission de service public (EDF, GDF, Poste, Compagnie Générale des Eaux, etc...),
- la découverte de zones de pollution ou de contamination des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présente ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à la réalisation de remblais spéciaux, de fondations spécifiques ou de reprises en sous-œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- retard pour instruction de tout nouveau permis de construire, permis de construire modificatif, ou permis de démolir nécessité par des contraintes techniques,
- retard pour délivrance de toute autre autorisation administrative (notamment autorisation de fermeture de la voirie...).

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à deux fois celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Un certificat établi sous sa responsabilité par le maître d'œuvre chargé de la direction des travaux sera valablement admis pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués adressé à l'ACQUEREUR en la forme recommandée avec accusé de réception.

VI.- CONFORMITE ADMINISTRATIVE

Le VENDEUR doit déposer ou adresser en recommandé avec accusé de réception ou par procédé électronique, une déclaration d'achèvement des travaux en mairie (articles L. 462-1, R. 462-1 et R. 462-5 du Code de l'urbanisme). Aux termes de cette déclaration, le constructeur doit attester, sous sa responsabilité, la conformité des travaux au permis délivré.

La déclaration peut porter sur tout ou partie de l'opération.

La déclaration d'achèvement des travaux peut être signée par l'architecte ayant dirigé les travaux.

La déclaration d'achèvement des travaux fait, sauf preuve contraire, également courir le délai de forclusion de l'action en annulation d'une autorisation d'urbanisme.

L'administration dispose d'un délai déterminé pour contrôler la conformité des travaux en procédant à un récolement (article R. 462-6 du Code de l'urbanisme) :

- trois mois en règle générale,
- cinq mois dans le cas où le récolement est obligatoire.

Le récolement des travaux se fait à la discrétion de l'autorité administrative, mais le récolement est obligatoire dans les cas précisés à l'article R. 462-7 du Code de l'urbanisme.

Si elle estime que les travaux ne sont pas conformes, l'autorité délivre au constructeur une mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre l'ouvrage en conformité (article R. 462-9 du Code de l'urbanisme).

Lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans le délai imparti pour contester la conformité, l'autorité compétente doit, sur simple requête du bénéficiaire du permis ou des ayants droit, délivrer une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, l'attestation est fournie par le Préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit (article R. 462-10 du Code de l'urbanisme).

De son côté, l'ACQUEREUR s'interdit de faire effectuer dans les BIENS vendus, y compris sur les terrasses, balcons, loggias ou jardins, après sa prise de possession, tous travaux ayant pour conséquence une non-conformité des travaux au(x) permis délivré(s). A défaut le VENDEUR serait en droit d'exiger immédiatement, aux frais de l'ACQUEREUR, la suppression des travaux réalisés et la remise des lieux en leur état antérieur, le tout sans préjudice de toutes demandes en dommages et intérêts à l'encontre de l'ACQUEREUR.

VII.- OBLIGATION DE PARACHEVEMENT

Le VENDEUR s'oblige:

- à installer dans les locaux vendus les éléments d'équipement prévus à la notice descriptive sus visée, déposée au rang des minutes du notaire chargé du programme avec l'ensemble des pièces,
- à effectuer la finition intérieure des locaux vendus conformément aux prévisions de ladite notice ou des notices,
- à achever ces travaux dans le délai prévu pour la livraison des locaux cédés aux ACQUEREURS.

En outre, le VENDEUR s'oblige à effectuer les travaux de parachèvement tels que les finitions des parties communes et à mener ces travaux selon les règles de l'art, de manière qu'ils soient achevés dans des délais raisonnables.

La non finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par les ACQUEREURS comme une cause d'empêchement de la livraison, dès lors que les parties qui leurs sont vendues sont habitables ou utilisables en conformité de leur destination

VIII.- CONSERVATION PAR LE VENDEUR DE LA QUALITE DE MAITRE DE L'OUVRAGE

Conformément aux dispositions des articles 1601-3 du Code civil et R. 261-7 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR conservera la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et hommes de l'art et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés et, d'une manière générale, vis-à-vis des tiers ;

En conséquence, le VENDEUR aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux, que pour prononcer la réception des ouvrages prévue par l'article 1792-6 du Code civil et cela même après la mise en état d'habitabilité de l'immeuble et/ou son éventuelle occupation par l'ACQUEREUR. Et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet et en tout état de cause jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité.

L'ACQUEREUR ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du VENDEUR et se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes, entrepreneurs ou autres intervenants à l'acte de construire.

Il résulte de l'article 1601-3 du Code civil que la conservation par le VENDEUR de la qualité de maître de l'ouvrage ne prend fin qu'après réception de l'ouvrage prévu à l'article 1792-6 du Code civil.

En contrepartie des obligations contractées par le VENDEUR et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, l'ACQUEREUR confère au VENDEUR, qui accepte, tous pouvoirs afin de conserver la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'au dernier en date des deux événements suivants : levée d'éventuelles réserves émises lors de la réception des travaux prévue à l'article 1792-6 du Code civil ou délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

La stipulation qui précède, de nature contractuelle, est consentie et acceptée dans l'intérêt commun des parties.

Ce mandat ne sera pas révocable. Il se transmettra de plein droit aux ayants droit de l'acquéreur par exemple en cas de décès ou de cession des droits qu'il tient de la présente vente.

IX.- ACCES AU CHANTIER

Pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

En conséquence, l'ACQUEREUR, s'il transgressait cette interdiction, déclare en tant que de besoin, décharger dès maintenant de toutes responsabilités quelconques ou de quelque nature que ce soit, de ce chef, le VENDEUR, l'architecte, les entrepreneurs ou les préposés de l'un d'eux, voulant et entendant renoncer formellement par les présentes, à les rechercher et à exiger une quelconque indemnité en cas d'accident corporel, incorporel ou autre.

X.- POUVOIRS

En contrepartie des obligations contractées par le VENDEUR et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, et conformément aux dispositions de l'article R. 261-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR confère au VENDEUR, qui accepte, tous pouvoirs afin de passer les conventions nécessaires à la construction de l'immeuble et de sa mise en état d'habitabilité. L'ACQUEREUR, du seul fait de la signature du présent acte de vente, constitue le VENDEUR pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble sus désigné et lui confère, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire de l'immeuble et ses modificatifs ou rectificatifs éventuels, dont dépendent les biens vendus, et plus généralement, pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution, les services publics en régie ou concédés ou plus généralement tout fournisseur d'énergie,
- pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant sur les plans cadastraux,
- et de modifier et/ou constituer des servitudes.

En outre, le VENDEUR se trouvera également investi de tous les pouvoirs à l'effet, savoir :

- de procéder à d'éventuelles rectifications matérielles qui pourraient être engendrées par un arrêté d'alignement ou autre prescription,
- de passer toute convention de mitoyenneté avec les propriétaires des murs limitrophes de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers, objet des présentes, et de déposer au rang des minutes du notaire soussigné, les éventuelles conventions de mitoyenneté,
- de modifier les murs mitoyens, de les reconstruire, de modifier de modifier les murs mitoyens, de les reconstruire, de modifier leur hauteur, de choisir les matériaux et de modifier le statut des limites séparatives pour des impératifs techniques,
- et de modifier et/ou constituer des servitudes.

Le VENDEUR par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif ou rectificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire. Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

Les pouvoirs résultant des paragraphes précédents sont conférés au VENDEUR dans l'intérêt des différents ACQUEREURS et en contrepartie des engagements qui sont et seront contractés envers chacun d'eux par le VENDEUR. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils se transmettront de plein droit aux ayants droit de l'ACQUEREUR, par exemple en cas de décès ou de cession des droits qu'il tient de la présente vente.

Ils expireront le jour de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Le VENDEUR devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'ACQUEREUR, conformément à l'article 1993 du Code civil. Les sommes qui pourraient être payées à des tiers par le VENDEUR, à titre notamment d'achat de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange en exécution des conventions passées par le VENDEUR, seront supportées par ce dernier, sans augmentation de prix de la présente vente, et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le VENDEUR serait, en sa qualité de mandataire redevable.

Les sommes reçues par le VENDEUR pour ces mêmes actes et cessions de terrains pour l'alignement sur voies publiques lui resteront acquises.

XI.- POUVOIR POUR MODIFIER LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le VENDEUR se réserve le droit de modifier la composition, le nombre des lots ci-dessus désignés et l'affectation de ces lots, tant que ceux-ci ne sont pas vendus, par la réunion ou la division d'un ou plusieurs lots, soit par l'augmentation ou la diminution du nombre de pièces composant les lots et la quotité des parties communes attachées aux dits lots, exprimée en millièmes.

La signature des présentes vaut pouvoir au VENDEUR à l'effet d'apporter à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété de l'ensemble immobilier, toutes modifications nécessaires, tel que celui-ci se présentera lors de son complet achèvement, et plus spécialement les modifications qui résulteront :

- De la division des lots existants et de la répartition entre les nouveaux lots des charges auxquelles contribueront les lots divisés,
- De la réunion de deux ou plusieurs lots pour n'en constituer qu'un seul, ou pour en créer d'autres, et notamment la réunion de deux garages contigus en installant une seule porte de garage et en supprimant le mur séparatif,
- De la répartition entre les lots qui seront concernés des différentes catégories de charges prévues au règlement de copropriété, à condition que cette répartition soit conforme aux bases de calcul déterminé par ledit règlement de copropriété,
- Des conditions spéciales qui seront imposées à l'usage de certains lots en vue d'assurer le bon fonctionnement et l'utilisation des services collectifs et des éléments d'équipements communs,
- De la création de nouvelles " parties communes " par la transformation de locaux constituant des " parties privatives " ou l'aménagement de locaux communs nouveaux, en ce compris l'annulation ou le transfert de quotes-parts dans la propriété des parties communes affectées aux parties privatives supprimées,

En conséquence, l'ACQUEREUR donne tous pouvoirs à tout Clerc de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de :

- régulariser tout acte modificatif de l'état descriptif de division règlement de copropriété et notamment de la répartition des charges,
- A régulariser toute cession de millièmes ou de parties indivises du lot créé, soit au profit du VENDEUR, soit au profit des éventuels acquéreurs.

Tous pouvoirs sont en conséquence consentis au VENDEUR aux fins ci-devant, notamment modifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, faire toutes déclarations, promettant d'agréer et ratifier le tout dès à présent.

Les pouvoirs résultant du présent article étant donnés dans l'intérêt commun des parties, puis qu'ils ont pour but de permettre de porter l'immeuble à son complet achèvement, conformément à sa destination, sont stipulés irrévocables.

XII.- POUVOIR POUR MODIFIER LE PERIMETRE ET LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ASL)

L'association syndicale libre, sus-relatée, n'existe pas pendant la période de construction.

Les statuts de l'association syndicale libre ne deviendront applicables qu'à compter de la mise à disposition par le VENDEUR de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et des équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre, ainsi qu'il est prévu dans les statuts.

Le VENDEUR se réserve le droit de modifier l'assiette foncière du périmètre et les statuts de l'association syndicale libre sus-relatée. L'ACQUEREUR, du seul fait de la signature du présent acte de vente, constitue le VENDEUR pour son mandataire exclusif à l'effet de modifier, le cas échéant, l'assiette foncière du périmètre et les statuts de l'association syndicale libre sus-relatée, et lui confère, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes portant sur l'assiette foncière et/ou les statuts de l'association syndicale libre, et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire de l'immeuble et ses modificatifs ou rectificatifs éventuels, dont dépendent les biens vendus, et plus généralement, pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution, les services publics en régie ou concédés ou plus généralement tout fournisseur d'énergie,
- pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant sur les plans cadastraux.
- pour répartir entre les LOTS qui seront concernés des différentes catégories de charges prévues aux statuts de l'association syndicale, à condition que cette répartition soit conforme aux bases de calcul déterminé par lesdits statuts, sans qu'il y ait lieu de soumettre à l'Assemblée générale des membres de l'association syndicale libre la répartition des charges entre les LOTS,

De sorte, le VENDEUR pourra apporter toutes adaptations à l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre, et aux équipements situés dans le périmètre de l'association syndicale libre (constructions, aménagements ...) qui seraient rendues nécessaires par des impératifs techniques ou administratifs.

Par suite du mandat ainsi conféré, le VENDEUR pourra seul réaliser les modifications qu'il jugera opportunes.

Ce mandat est donné dans l'intérêt commun des parties puisqu'il a pour but de permettre de porter l'ensemble du programme de construction à son état complet d'achèvement, conformément à sa destination ; en conséquence, il est stipulé irrévocable.

La durée du mandat est limitée à la période de construction il prendra fin de plein droit par le seul fait de l'achèvement du programme de construction.

XIII.- TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

Dans le cas où l'ACQUEREUR, postérieurement à la signature du présent acte, et avant l'achèvement des travaux, désirerait que soient apportés des modifications ou des compléments à ses locaux privatifs, ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au VENDEUR. Celui-ci fera apprécier par le maître d'œuvre du programme si les modifications demandées sont ou non réalisables.

Dans l'affirmative, le cas échéant, le VENDEUR établira en accord avec l'ACQUEREUR, un avenant écrit et préalable précisant la nature des modifications ou travaux complémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement, et le cas échéant l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu. Cette date ainsi fixée vaudra nouvelle date de livraison contractuelle.

Après accord de l'ACQUEREUR, le VENDEUR donnera directement les instructions nécessaires aux architectes et entrepreneurs. Le coût de ces travaux ne participera pas du caractère du prix, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement, et il ne sera donc pas garanti comme ce dernier.

XIV.- OBLIGATION DE DELIVRANCE : LIVRAISON - JOUISSANCE DES BIENS VENDUS

1°) Livraison et jouissance du lot privatif appartenant à l'acquéreur

Afin de livrer à l'ACQUEREUR les biens compris dans la présente vente, le VENDEUR le convoquera par lettre recommandée avec accusé de réception afin de procéder à la signature d'un procès-verbal de livraison lequel tiendra lieu, éventuellement, de constat des lieux et de remise des clés.

Au cas où l'ACQUEREUR ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et même s'il n'était pas présent ou valablement représenté, il serait réputé avoir pris possession des lieux et le VENDEUR avoir rempli son obligation de délivrance. Le procès-verbal de livraison et d'état des lieux, valablement établi par le VENDEUR seul, serait signifié à l'ACQUEREUR auquel il serait alors opposable.

Il est toutefois précisé que les charges de copropriété ainsi que les intérêts de retard du solde du prix de vente seront décomptés à partir de la date de la première convocation ou à compter de la date de prise de possession effective si elle est antérieure.

Dans tous les cas, la prise de possession ne pourra intervenir que si l'ACQUEREUR a payé, l'intégralité des sommes exigibles en vertu de l'acte de vente ainsi qu'éventuellement les intérêts de retard stipulés et le solde des travaux modificatifs ou complémentaires. L'ACQUEREUR aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler sur les malfaçons et les 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, " la constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même ni reconnaissance de la conformité avec les prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L. 261-5 du Code de la construction et de l'habitation ".

Les réserves de l'ACQUEREUR seront acceptées ou contredites par le VENDEUR.

Si les parties sont d'accord pour constater la livraison, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs 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.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise de clefs, paiement du solde du prix.

La remise des clefs, nonobstant toutes réserves portées sur le procès-verbal, vaudra livraison et prise de possession.

2°) Levée des réserves

Le VENDEUR fera procéder aux travaux de levée des réserves et de reprises des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix.

L'ACQUEREUR accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du vendeur, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toute reprise et contrôle, renoncer par avance à toute réclamation, notamment pour bruits, mauvaise odeur, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux....etc.

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jour et heure déterminés par ces dernières.

L'ACQUEREUR s'oblige à fournir tous renseignements utiles aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant le groupe d'habitation au cas où il ne pourrait être présent, pendant toute la durée des travaux.

Il attestera sur une feuille présentée par l'entrepreneur le passage de ce dernier ainsi que la nature de la réserve levée.

Faute par lui d'avoir respecté cette obligation, tout retard de levée de réserves ou de défauts de conformité apparents ne pourra incomber au constructeur ou aux entreprises et les conséquences financières (déplacements, dégradations, etc.) seront supportées par l'ACQUEREUR.

3°) Livraison et jouissance des parties communes

L'ACQUEREUR constitue le syndic de copropriété alors en fonction pour son mandataire exclusif à l'effet de prendre possession des parties communes.

La date de prise de possession des parties communes est indépendante de celle de la prise de possession des parties privatives.

Le syndic devra rendre compte de son mandat lors de la première assemblée générale de copropriétaires qui suivra sa prise de possession.

Ce mandat étant conféré dans l'intérêt commun des différents ACQUEREURS, est stipulé irrévocable.

4°) Contestation relative aux vices de construction et défauts de conformité apparents

Sont considérés comme apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices de construction et défauts de conformité avec les engagements pris par le VENDEUR, susceptibles d'être décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art ayant procédé à des vérifications élémentaires, révélés 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.

Il est rappelé que la seule occupation ou remise des clefs vaut prise de possession, quand bien même le procès-verbal de livraison-état des lieux visé ci-dessus aurait été établi par le VENDEUR seul.

S'il se révélait un tel vice ou un tel défaut de conformité avant l'expiration du délai fixé par l'article susvisé, l'ACQUEREUR devra en informer le VENDEUR dans un délai maximum de huit (8) 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 de livraison, faute de quoi le VENDEUR sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices ou défauts de conformité lors de l'expiration du délai précité survenant par sa seule échéance.

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

XV.- DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (DIUO)

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, issu du décret numéro 2008 - 244 du 7 mars 2008, le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est édifié dans le cadre d'une ordonnance n° 93-1418 du 31 décembre 1993.

Il déclare qu'il a nommé un coordonnateur de chantier, chargé notamment :

- de coordonner l'activité des différentes entreprises sur le chantier ;

- d'assurer les règles d'organisation, la présentation sur le chantier et d'harmoniser les règles de sécurité ;
- et d'établir le dossier d'intervention sur l'ouvrage rassemblant les données de nature à faciliter la prévention des risques lors d'interventions ultérieures sur l'ouvrage.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, tel que visé par l'article L. 4532-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au VENDEUR lors de la réception des travaux. Conformément aux dispositions de l'article R 4532-97 du Code du travail 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 au syndic de copropriété dans le mois du dépôt au rang des minutes de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

CHAPITRE IV.- GARANTIES DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

I.- TERMINOLOGIE

Pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, les comparants rappellent que :

- le terme " réception " renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code civil, à l'acte par lequel le VENDEUR déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'immeuble dont dépendent les biens vendus.
- le terme " livraison " vise la remise par le VENDEUR à l'ACQUEREUR des locaux objets de la présente vente en visant le procès-verbal de constatation d'état des lieux, dressé selon les modalités explicitées au paragraphe 10-a) du chapitre III qui précède.

II.- TEXTES APPLICABLES A LA PRESENTE VENTE

Le VENDEUR ne demeure tenue que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648 alinéa 2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 du Code civil ci-après littéralement reproduits :

1°) Garantie des vices et non conformités apparents

Article 1642-1 du Code civil

*"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'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents ".
Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer".*

Article 1648, 2^e alinéa du Code civil

"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 ou des défauts de conformité apparents".

2°) Autres garanties

Article 1646-1 du Code civil

"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 1792 du Code civil

"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère".

Article 1792-1 du Code civil

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1. Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*
- 2. Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*
- 3. Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".*

Article 1792-2 du Code civil

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage".

Article 1792-3 du Code civil

"Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage".

Article 1792-4-1 du Code civil

"Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'exception du délai visé à cet article".

3°) Garanties d'isolation phonique

Article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation

"Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil reproduit à l'article L. 111-19 du Code de la construction et de l'habitation.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession".

III.- DUREE DES GARANTIES

REGIME DE GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTE APPLICABLE
Garantie des vices ou défauts de conformité apparus avant l'expiration du mois suivant la prise de Possession	1 mois	Le plus tardif des deux évènements : réception ou prise de possession	1642-1 1648 al 2 du Code Civil
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 du Code Civil
Garantie de l'isolation phonique	1 an	Prise de possession par le premier occupant	L 111-11 du CCH
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement "dissociables"	2 ans	Réception	1792-3 du Code Civil
Garantie des dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage, - le rendant impropre à sa destination, - affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables,	10 ans	Réception	1646-1 1792 1792-2 du Code Civil

IV.- MODALITES D'APPLICATION

1°) Pour la mise en œuvre de l'action en garantie des vices de construction ou défauts de conformité apparents

A - Pour les défauts de conformité apparents

Il incombera à l'ACQUEREUR, au moment de la délivrance des biens et droits vendus, c'est-à-dire au jour de leur livraison, de vérifier si les biens et droits livrés sont conformes aux biens et droits vendus, tels qu'ils sont décrits aux plans et autres documents contractuels.

Néanmoins, l'ACQUEREUR disposera, après la livraison, du délai ci-après pour dénoncer une non-conformité qui serait apparente et qu'il n'aurait pas signalée lors de la livraison ; et ce conformément aux dispositions de l'article 1642-1 du code civil.

En conséquence toute contestation relative à la conformité apparente du bien livré avec les engagements pris par le VENDEUR devra être notifiée à ce dernier par l'ACQUEREUR, dans le délai d'un mois à compter de sa prise de possession des lieux.

Il est rappelé que la seule occupation ou remise des clefs vaut prise de possession, quand bien même le procès-verbal de livraison-état des lieux visé ci-dessus n'aurait pas été établi par le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR pourra, au cours du délai d'un mois ci-dessus rappelé, notifier au VENDEUR par lettre recommandée les défauts de conformité apparents qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit de l'ACQUEREUR tout recours et action contre le VENDEUR, dans la mesure où l'action devant les tribunaux sera intentée dans le délai de UN an à compter soit de la date de réception des travaux, soit de l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession de l'ACQUEREUR (la plus tardive de ces deux dates). En revanche, une fois ce délai expiré, l'ACQUEREUR ne pourra plus agir contre le VENDEUR pour défaut de conformité apparent de la chose livrée par rapport au contrat de vente ou autres documents de toutes natures entrés dans le champ contractuel, sauf application du droit commun s'il apparaissait des défauts de onformité.

B - Pour les vices apparents

L'ACQUEREUR pourra, dans le délai d'un mois qui suivra la livraison, notifier au VENDEUR par lettre recommandée les vices apparents qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit de l'ACQUEREUR tout recours et action contre le VENDEUR, dans la mesure où l'action devant les tribunaux sera intentée dans le délai de UN an à compter soit de la date de réception des travaux, soit de l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession de l'ACQUEREUR (la plus tardive de ces deux dates). En revanche, une fois ce délai expiré, l'ACQUEREUR ne pourra plus agir contre le VENDEUR pour vices de

construction apparents de la chose livrée par rapport au contrat de vente ou autres documents de toutes natures entrés dans le champ contractuel.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur le fait que seule une action en justice est susceptible d'interrompre le délai d'un an ; aussi le délai de recevabilité de son action ne serait pas suspendu par l'envoi d'une seule lettre d'information, quand bien même serait-elle envoyée au VENDEUR avec accusé de réception.

A défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir actionné le VENDEUR par voie judiciaire ainsi qu'il vient d'être dit, le VENDEUR ne sera plus tenu à la garantie des vices de construction ou défauts de conformité apparents dès l'expiration du délai d'un an en question et par le seul fait de l'expiration de ce délai.

2°) Pour la mise en jeu de la garantie de parfait achèvement

L'ACQUEREUR devra signaler au VENDEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les désordres apparaissant pendant la durée de la garantie de parfait achèvement dans les meilleurs délais (et au plus tard dans un délai de 11 mois et quinze jours de la date de réception des travaux) afin de permettre au VENDEUR de mettre en œuvre cette garantie due par le ou les entrepreneurs concernés.

Le VENDEUR, quant à lui, prend l'engagement de faire tout ce qui sera en son pouvoir pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de cette garantie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurance dommages ouvrage n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le VENDEUR auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement, l'ACQUEREUR ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du VENDEUR.

3°) Pour la mise en jeu de la garantie biennale de bon fonctionnement

Les éléments d'équipement ne faisant pas corps avec l'ouvrage ou qui en sont dissociés, sont définis par différence avec ceux décrits à l'article 1792-2 ci-dessus.

L'assureur garantit au terme de son contrat, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la construction, le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant les ouvrages de bâtiment objet de l'opération de construction qui entraînent la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code civil, lorsque ces dommages rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leurs sont dévolues.

En conséquence pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement, l'ACQUEREUR devra signaler au VENDEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de réception des travaux, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

A peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le VENDEUR actionné devant la juridiction compétente, dans ce même délai de deux ans.

4°) Pour la mise en jeu de la garantie décennale

L'ACQUEREUR, en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages dont il sera ci-après parlé, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul VENDEUR la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrage n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse effectuée par le VENDEUR auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant le délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie le VENDEUR, et ainsi qu'il a été dit plus haut, l'ACQUEREUR ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du VENDEUR.

5°) Pour la mise en jeu de la garantie de la réalisation des exigences minimales requises en matière d'isolation phonique

L'ACQUEREUR devra signaler au VENDEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai d'un an à compter de la prise de possession du premier occupant, les défauts d'isolation phonique pouvant résulter d'un non-respect des exigences minimales en la matière.

A peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le VENDEUR actionné devant la juridiction compétente, dans ce même délai de un an.

V.- LIBRE ACCES DES ENTREPRISES

L'ACQUEREUR devra laisser au VENDEUR, à l'architecte, et aux entrepreneurs libre accès aux locaux vendus, toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la réparation des vices et non-conformité constatés.

VI.- SUBSTITUTION

Le VENDEUR ne donne aucune garantie des défauts de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code Civil.

De convention expresse, les garanties tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévues se substitueront ainsi qu'il en est expressément convenu à celle des articles 1641, 1642 et 1643 du Code civil en vertu des articles du Code Civil.

CHAPITRE V.- CHARGES ET CONDITIONS DIVERSES

La présente vente en l'état futur d'achèvement est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, sous celles-ci-dessus indiquées et sous celles suivantes que le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'obligent réciproquement à exécuter et accomplir, savoir :

I.- GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN

La contenance du terrain d'assiette de la copropriété n'est pas garantie. Toute différence dans la contenance en plus ou en moins, fera le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

II.- SERVITUDES

L'ACQUEREUR devra souffrir les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les biens vendus, le tout à ses risques et périls sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, conféré, ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens vendus, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de celles relatées dans l'état descriptif de division-règlement de copropriété sus énoncé dans la première partie du présent acte, dont copie lui a été remise, dès avant ce jour, et sus-relatée ci-dessus sous le titre RAPPEL DE SERVITUDES" de l'EXPOSE qui précède.

III.- GARANTIE D'EVICITION

Le VENDEUR sera tenu de délivrer à l'ACQUEREUR un immeuble libre de toutes charges réelles, hypothécaires ou autres. Il devra, à ses frais, et par ses soins, déférer à cette obligation dans un délai maximal de six mois à compter du jour de la dénonciation qui lui en sera faite de l'existence des charges en question.

IV.- IMPOTS

L'ACQUEREUR devra acquitter à compter du jour de la livraison les impôts et charges de toute nature auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujettis.

V.- EXONERATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

Au sujet de la taxe foncière sur les propriétés bâties, et en l'état actuel de la législation fiscale, il est précisé que l'exonération temporaire de 2 ans de cette taxe est subordonnée à la production par le propriétaire, auprès de l'administration fiscale, d'une déclaration de construction nouvelle (modèle H2) à souscrire dans les quatre-vingt-dix jours de l'achèvement des travaux, et ce à peine de déchéance du bénéfice des éventuelles exonérations temporaires de taxes foncières. (pour l'administration fiscale une construction est considérée comme achevée dès lors qu'elle peut être affectée à l'usage prévu, même s'il reste encore des travaux accessoires à réaliser tel que peintures, papiers peints, revêtements de sols, etc...)

Toutefois, la Commune et/ou le groupement de Commune peut décider, sur délibération, pour la part qui lui revient, de supprimer cette exonération. En conséquence, le Conseil Municipal a la possibilité chaque année de prendre une telle délibération pour une date de prise d'effet l'année suivante.

L'ACQUEREUR est informé qu'il lui appartient, en sa qualité de propriétaire, de faire son affaire personnelle :

- de récupérer cet imprimé modèle H2, auprès d'un centre des impôts (ou bien encore de le télécharger par internet sur impots.gouv.fr)
- d'envoyer cet imprimé, dans le délai précité.

Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations.

La déclaration tardive entraîne une limitation de ces mêmes exonérations à la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivant celle du dépôt hors délai.

En aucun cas la responsabilité du VENDEUR ne pourra être recherchée en cas de défaut de déclaration ou d'un envoi tardif.

Enfin, il est précisé que cette exonération ne vaut pas pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui sera donc appelée auprès de l'ACQUEREUR dès la première année civile qui suivra l'année d'achèvement de l'immeuble.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir d'ores et déjà averti qu'en ce qui concerne la Commune d'HERBLAY, cette exonération ne s'applique pas en vertu d'une délibération prise le 16 décembre 2004, la Commune d'HERBLAY ayant supprimé ladite exonération de taxe foncière pour constructions neuves prévue à l'article 1383 du code général des Impôts pour toutes constructions nouvelles achevées après le 31 décembre 2004.

VI.- CONTRATS D'ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter de la date à laquelle les biens vendus lui auront été livrés, ou seront réputés lui avoir été livrés, de la souscription des abonnements relatifs aux biens vendus ou de la continuation de ceux éventuellement et devra souscrire dans son contrat d'assurance la garantie des dommages immatériels consécutif.

Dans le cas où le VENDEUR aurait souscrit un contrat de vidéocommunication et/ou contrat câble, l'ACQUEREUR s'oblige de plein droit à l'exécution pour ce qui concerne cette convention.

VII.- REGLEMENT DE COPROPRIETE - SYNDICAT DE COPROPRIETE - CHARGES DE COPROPRIETE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, conformément aux dispositions de l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation, une copie du règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus.

L'ACQUEREUR devra respecter et faire respecter par ses ayants-droit et locataires, auxquels il devra le communiquer, les dispositions dudit règlement de copropriété.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR à ce sujet. Il s'engage à acquitter tous les appels de fonds faits par le syndic à compter de la livraison des biens vendus ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe Livraison et jouissance du lot privatif appartenant à l'ACQUEREUR du chapitre III, au prorata temporis.

VIII.- STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE - CHARGES DE L'ASL

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie des statuts de l'association syndicale libre régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus.

L'ACQUEREUR devra respecter et faire respecter par ses ayants-droit et locataires, auxquels il devra le communiquer, les dispositions desdits statuts.

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance de ces statuts et savoir qu'il devra supporter sa quote-part dans les charges de toute nature afférentes à ladite ASL 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.

L'ACQUEREUR sera tenu d'exécuter, en tant qu'elles s'appliquent au bien vendu, les différentes charges, conditions et stipulations contenues dans les statuts de l'ASL sus-énoncés, l'ACQUEREUR étant subrogé tant activement que passivement par le fait des présentes, dans tous les droits, actions et obligations du VENDEUR, en ce qui concerne le bien vendu,

et notamment en ce qui concerne la cession en pleine propriété par le VENDEUR à l'association syndicale libre, qui ne pourra refuser, de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et les équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre.

IX.- TRANSMISSION DES BIENS VENDUS

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 261-4 du Code de la construction et de l'habitation, la cession par l'ACQUEREUR des droits qu'il tient en vertu des présentes substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers le VENDEUR ; les mandats ci-dessus conférés se poursuivant entre le cessionnaire éventuel et le VENDEUR.

X.- POUVOIR DE MAINTENIR EN PLACE LE DISPOSITIF PUBLICITAIRE DU VENDEUR

Dans le cadre de la commercialisation de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, il est formellement convenu entre les parties que le VENDEUR, 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, qui accepte, pourra :

- procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc..., pour les besoins de la commercialisation ou de la location de l'immeuble dont s'agit et, cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, etc... ;
- aménager et faire visiter à sa clientèle un ou plusieurs appartements témoins ou décorés ainsi qu'un parking.

Cette faculté prendra fin lors de la vente ou de la location du dernier lot de cet immeuble.

XI.- INVESTISSEMENT LOCATIF - DEFISCALISATION

Le VENDEUR et le Notaire informent l'ACQUEREUR, qu'en raison des règles spécifiques applicables aux ventes d'immeubles à construire relatives à la définition de la consistance des biens vendus, il lui appartiendra, sous son entière responsabilité, en cas de mise en location de faire application des dispositions relatives au dispositif de défiscalisation mis en œuvre.

Dispositif " PINEL "

Pour sa fiscalité personnelle au regard de l'impôt sur le revenu, et si l'ACQUEREUR entend donner les biens objet des présentes à la location à titre de résidence principale dans les conditions de l'article 199 novovicies du Code général des impôts, il est ici précisé que la première année au titre de laquelle la déduction est accordée correspond à celle de l'achèvement des BIENS. Pour autant, l'ACQUEREUR reconnaît que la date prévisionnelle d'achèvement ci-avant précisée peut être différée par suite de la survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai susvisés, et renonce à demander au VENDEUR tous dommages et intérêts à ce titre.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir été incité ni par le VENDEUR ni par le Notaire soussigné à réaliser un investissement immobilier, proposé le cas échéant par un tiers, et pour lequel la présente vente est consentie. L'ACQUEREUR déclare connaître parfaitement les caractéristiques de l'investissement financé ainsi que les risques inhérents à ce type d'investissement, s'être entouré de tous les conseils en matière juridique et fiscale et avoir été spécialement averti par les soins du Notaire soussigné des obligations et risques inhérents à ce type d'investissement.

L'ACQUEREUR se reconnaît informé que pour être éligible au régime "PINEL", ledit dispositif prévoit un certain nombre de conditions incombant à l'ACQUEREUR, particulièrement :

- l'acquisition du logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ;

- l'engagement de louer les biens nus à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pendant une durée optionnelle de six ou neuf années ;
- l'exigence d'une location effective dans les douze mois de l'achèvement du bien ou de la signature de l'acte authentique de vente si elle est postérieure, ou du départ du locataire ;
- la durée de location de six ou neuf années est calculée de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail initial ;
- l'exigence d'une location effective et continue ;
- l'engagement de louer pendant toute la durée de l'engagement (6 ou 9 années) moyennant un montant de loyer plafonné (soit un plafond de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, fixé pour 2014 à 12,42 € pour la zone A dont dépend le bien vendu). Ledit plafond est révisé chaque année ;
- à l'issue de la période initiale couverte par l'engagement de location, lorsque le logement reste loué par période triennale dans les conditions prévues, pour pouvoir continuer à bénéficier de la réduction d'impôt, l'obligation de proroger son engagement initial par un nouvel engagement locatif à joindre à la déclaration fiscale de l'année considérée ;
- les ressources du locataire ne doivent pas excéder un plafond relevé chaque année. Ce plafond doit être respecté pendant toute la période de l'engagement de location ;
- l'exigence des obligations déclaratives à remplir au moment de la déclaration de revenus (en principe, lors de la déclaration de revenus de la première année d'application du régime (soit celle de l'année de l'achèvement de l'immeuble), cette déclaration doit être accompagnée de l'engagement de location sous le régime, et être appuyé de certains justificatifs : copie du bail, déclaration d'achèvement des travaux, factures ...) ;
- ainsi que d'autres conditions prévues par l'article 199 novovicies du Code général des impôts dont l'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné d'avoir à les rappeler, et d'autres décrets d'application encore à prendre et paraître.

En tout état de cause, le VENDEUR et le Notaire soussigné ne garantissent en aucune manière l'éligibilité du bien à un quelconque régime fiscal lié à la location, ni les éventuels avantages fiscaux pouvant en être attendus par l'ACQUEREUR, particulièrement s'agissant de l'engagement de louer les biens pendant une durée de neuf années à un montant de loyer plafonné, et de l'exigence d'une location effective dans les douze mois de l'achèvement du bien ou de la signature de l'acte authentique de vente si elle est postérieure, ou du départ du locataire ainsi que des autres conditions prévues par l'article 199 novovicies susvisé.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été pleinement informé par le notaire associé soussigné de la réglementation applicable en matière de défiscalisation.

XII.- AFFECTATION DES BIENS

Les biens vendus seront à usage principal d'habitation, conformément au règlement de copropriété.

Pour le cas, après obtention des autorisations administratives nécessaires, où il modifierait cette destination, l'ACQUEREUR s'engage à supporter tous les impôts, taxes, redevances et pénalités qui seraient exigibles par suite de cette modification, sans recours contre le VENDEUR.

XIII.- 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.

XIV.- POUVOIRS AU PRESIDENT DE L'ASL

L'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au Président de l'ASL pour procéder en son nom à la prise de possession e l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et des équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre, à la constatation du parachèvement 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, et notamment pour régulariser la cession en pleine propriété par le VENDEUR à l'association syndicale libre, qui ne pourra refuser, de l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre et les équipements situés sur l'assiette foncière formant le périmètre de l'association syndicale libre.

CHAPITRE VI.- ASSURANCES

I.- ASSURANCE-INCENDIE

Nonobstant les conventions particulières stipulées entre la société venderesse et les entreprises ou autres intervenants à l'acte de construire, dans les relations entre les comparants, il est convenu que l'immeuble vendu est, et demeurera, aux risques de la société venderesse jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition de l'ACQUEREUR. Après cet événement, il sera aux risques de l'ACQUEREUR. En conséquence en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de l'ACQUEREUR, la société venderesse encaissera seule l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite pour le compte du syndicat de copropriété, 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.

II.- ASSURANCES-DOMMAGES

Comme l'article L. 242-1 du Code des assurances le lui impose, le VENDEUR déclare avoir souscrit une assurance dommages-ouvrage auprès de la Compagnie ALBINGIA, société anonyme, ayant son siège social à LEVALLLOIS-PERRET (92530) 109-111 rue Victor Hugo, par l'intermédiaire du Cabinet MARSH SAS (Tour Ariane - La Défense 9 - 92088 PARIS LA DEFENSE CEDEX) un contrat d'assurance Dommages-Ouvrage sous le numéro DO 03 00663/0596 en date du 26 août 2015.

Cette police d'assurance a été déposée au rang des minutes du Notaire soussigné, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le VENDEUR déclare que, conformément à la loi du 31 décembre 1989, cette police exclut toute franchise.

Le VENDEUR déclare avoir acquitté dans sa totalité la prime prévisionnelle afférente au contrat ainsi souscrit et s'engage à en communiquer une copie à l'ACQUEREUR à première demande de ce dernier.

Aussi longtemps qu'il aura la qualité de maître d'ouvrage, au sens de l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR s'oblige envers la Compagnie d'assurances :

- à déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles le contrat a été établi, ces innovations dans la mesure où elles influeraient sur les risques couverts par la garantie décennale, ne pouvant survenir que de son chef ;
- à l'aviser de tout arrêt de travaux ;
- à lui signifier la réception des travaux ;
- et, d'une manière générale, de satisfaire à toutes les obligations lui incombant en application de ces contrats d'assurance.

Au regard de la loi du 4 janvier 1978, cette assurance bénéficie aux propriétaires successifs. De ce fait, l'ACQUEREUR aura en sa qualité de propriétaire d'un lot, la qualité d'assuré au regard de l'assurance dommages-ouvrages.

En cette qualité, il sera tenu :

- en cas de survenance de sinistres susceptibles de mettre en jeu la garantie du contrat, de les notifier à l'assureur dès qu'il en aura connaissance et au plus tard dans le délai fixé dans le contrat ;
- en cas de revente, de notifier à l'assureur les noms et adresses des nouveaux copropriétaires.

Compte tenu de l'indivisibilité du contrat d'assurance dommages, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont propres, aura la charge de satisfaire à ces obligations.

Cependant, sa qualité d'assuré subroge l'ACQUEREUR dans tous les droits découlant du contrat et notamment celui d'exiger de l'assureur la remise de tous les documents techniques ou autres, afférents à l'opération de construction.

III.- ASSURANCE DE RESPONSABILITE

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'elle satisfait à l'obligation posée par l'article L. 241-1 du Code des assurances, en ce qu'il a souscrit un contrat couvrant sa responsabilité à raison des travaux de bâtiment par elle réalisés auprès de la Compagnie ALBINGIA, société anonyme, ayant son siège social à LEVALLLOIS-PERRET (92530) 109-111 rue Victor Hugo, par l'intermédiaire du Cabinet MARSH SAS (Tour Ariane - La Défense 9 - 92088 PARIS LA DEFENSE CEDEX) un contrat d'assurance Responsabilité Civile des Constructeurs Non Réalisateurs sous le numéro RC 03 00664/0596 en date du 26 août 2015.

Cette police d'assurance a été déposée au rang des minutes du Notaire soussigné, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le VENDEUR déclare avoir acquitté dans sa totalité la prime afférente au contrat ainsi souscrit et due à ce jour au titre de cette assurance.

La société venderesse déclare que les différentes entreprises avec lesquelles elle a contracté pour la réalisation du présent immeuble sont également tenues de souscrire un contrat assurant leur responsabilité.

IV.- ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'il a souscrit un contrat d'"assurance tous risques chantier" à raison des travaux de bâtiment par elle réalisés auprès de la Compagnie ALBINGIA, société anonyme, ayant son siège social à LEVALLLOIS-PERRET (92530) 109-111 rue Victor Hugo, par l'intermédiaire du Cabinet MARSH SAS (Tour Ariane - La Défense 9 - 92088 PARIS LA DEFENSE CEDEX) un contrat d'assurance tous Risques Chantier sous le numéro BW 03 00665/0596 en date du 26 août 2015.

Cette police d'assurance a été déposée au rang des minutes du Notaire soussigné, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le VENDEUR déclare avoir acquitté dans sa totalité la prime afférente au contrat ainsi souscrit et due à ce jour au titre de cette assurance.

CHAPITRE VII.- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

En cas de vente d'immeubles à construire, la production du diagnostic de performance énergétique (DPE) au moment de la signature de l'acte authentique n'est pas obligatoire (article 79. IV de la loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, dite "Loi ENL".)

Toutefois, si le diagnostic n'a pas à être communiqué à l'ACQUEREUR, il n'en reste pas moins que pour toutes les constructions "neuves" dont la date de dépôt de la demande de permis est postérieure au 30 juin 2007, il doit être établi par le maître d'ouvrage et remis au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble, tel que ceci résulte des dispositions de l'article L. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Précision étant ici faite que le VENDEUR remettra ce document à l'ACQUEREUR non pas à la réception de l'immeuble comme le prévoit le texte mais lors de la livraison à l'ACQUEREUR des biens vendus.

Il est précisé que, conformément à l'article L 271-4-II du Code de la Construction et de l'Habitation, l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur indicative et l'ACQUEREUR déclare décharger le VENDEUR de toute responsabilité susceptible de résulter de la remise de ce document, du choix de l'auteur du diagnostic, de sa compétence, de son assurance et des informations contenues dans le diagnostic ou qui pourraient y être contenues, le VENDEUR n'entendant encourir aucune responsabilité à cet égard.

DECLARATIONS - PUBLICITE FONCIERE - FORMALITES

I.- DECLARATIONS

1°) Sur l'état-civil et la capacité des parties

A - Concernant le VENDEUR

Le représentant du VENDEUR déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en FRANCE;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B - Concernant l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial et sa résidence.

Il ajoute ce qui suit :

- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection prévu par la Loi du 3 janvier 1968 portant réforme du droit des incapables majeurs;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

2°) Sur le BIEN vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

3°) Notification au syndic

Le Notaire soussigné, notifiera les présentes au syndic provisoire de l'ensemble immobilier, à savoir le VENDEUR.

L'ACQUEREUR autorise d'ores et déjà le VENDEUR agissant en qualité de syndic provisoire à mandater un syndic professionnel à l'effet de procéder en son nom aux opérations comptables et juridiques qui précéderont la 1ère assemblée générale de la copropriété. Ce syndic professionnel sera, notamment, chargé :

- de convoquer la première assemblée générale de copropriété de l'immeuble,
- de procéder à la réception des parties commune de l'IMMEUBLE avec le maître d'ouvrage.

II.- DROIT A L'IMAGE

Le VENDEUR se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers, etc...) les photographies de l'immeuble vendu, achevé ou en cours de construction, sur lesquelles peuvent apparaître le bien vendu, objet des présentes.

Cette autorisation est donnée par l'ACQUEREUR tant pour la durée de la commercialisation qu'au terme de celle-ci, sans limitation de durée pour la confection des dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la société vendeuse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle ou par le groupe.

III.- MODE DE FINANCEMENT - RECOURS A UN PRET

En application des dispositions des articles L 312-1 et suivants du Code de la consommation, l'ACQUEREUR déclare financer la présente acquisition, dont le coût total est estimé à :

- Prix : 254.000 €
- Frais d'acquisition à charge Vendeur : 000.000 €
- Frais RCP EDD à charge Acquéreur : 375 €
- Frais de prêt : POUR MEMOIRE

Total à financer 254.375 €

Au moyen de :

- Fonds personnels ou assimilés pour : 7.375 €

- Fonds empruntés pour : 247.000 €

Total financé 254.375 €

L'ACQUEREUR déclare les fonds empruntés lui proviennent d'un prêt consenti par LA SOCIETE GENERALE ainsi qu'il résulte de l'offre de prêt en date du 16 décembre 2016 dont une copie par extrait est demeurée ci-annexée

Pour la partie du solde du prix stipulée payable à terme, non financée par le(s) prêt(s) consenti(s) et sus-relaté(s), l'ACQUEREUR déclare ne pas recourir à un ou plusieurs prêts relevant des dispositions du Code de la Consommation non encore obtenu(s).

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'obtention de(s) prêt(s), cette condition étant d'ores et déjà réalisée.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que, s'il recourt néanmoins à un autre prêt mais ne l'obtenait pas, il ne pourrait se prévaloir de cette non-obtention pour mettre fin à son acquisition, ne pas payer le solde du prix et obtenir la restitution des sommes déjà versées.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi N° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES

ET DISSIMULATIONS - 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 convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1

DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le Notaire susnommé a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation duquel il résulte qu'en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique et au 3° du III de l'article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'acte authentique ne peut être signé.

En conséquence et conformément à l'obligation résultant des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 I susvisé, il a été procédé à l'interrogation, sous forme électronique, du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur et réceptionné, la réponse négative demeurée ci-annexée.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : "*Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen.*"

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- o les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- o les offices notariaux participant à l'acte,
- o les établissements financiers concernés,
- o les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

Et spécialement en ce qui concerne la société ICADE PROMOTION, par la production d'un extrait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à HERBLAY,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication. Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

