

3640	124.776,00 EUR * 0,60 % =	749,00 EUR
B470	124.776,00 EUR * 0,10 % =	125,00 EUR
(pour l'établissement) Y125	749,00 EUR * 2,50 % =	19,00 EUR

BUREAU
DES
HYPOTHEQUES

Salaires : 149,00 EUR

Droits : 893,00 EUR

J 5/124776

0,60% 893.
TAXES :

SALAIRES 149

TOTAL

ene 362

149000

L'AN DEUX MILLE SIX
Le DIX-SEPT NOVEMBRE

Maître Jean-François DECLÉTY, notaire membre associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques DUBOIS, François LUCAS-LECLIN et Jean-François DECLÉTY, notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à MANTES-LA-JOLIE (Yvelines), 19, Avenue du Président Franklin Roosevelt.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT** du bien ci-après.

VENDEUR

La Société dénommée **SCI MANTES LA VILLE DAMMARTIN** société civile au capital de 1.000,00 EUROS ayant son siège social à ROUBAIX (Nord) 5 Avenue Louis Pluquet identifiée sous le numéro SIREN 487 846 768 RCS ROUBAIX-TOURCOING.

Ci-après dénommé '**LE VENDEUR**', agissant solidairement en cas de pluralité.

ACQUEREUR

- Dépouillement M. CILLEROS
- Enregistrement M. CILLEROS
- 1^{er} main M. CILLEROS
- Auto-vérification :
- Vérification S. HUBE-CASOL

Né à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques) le 15 Août 1976.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par Monsieur le greffier en chef du Tribunal d'instance de BAYONNE.

Ci-après dénommé 'L'ACQUEREUR', agissant solidairement en cas de pluralité.

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée **SCI MANTES LA VILLE DAMMARTIN** est ici représentée par son gérant, la Société à Responsabilité dénommée **NEXITY REGIONS II**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts-de-Seine) sous le numéro B 423 559 459, société au capital de 152.464 Euros, dont le siège est à **PARIS LA DEFENSE (92919) 1 Terrasse Bellini TSA 48200 La Défense 11**.

Fonction à laquelle la Société **NEXITY REGIONS II** a été nommée; et fonction qu'elle a acceptée aux termes de l'article 16 des statuts de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 desdits statuts.

Ladite Société **NEXITY REGIONS II**, elle-même représentée par Monsieur **Emmanuel DELOGE**, lequel agit en sa qualité de gérant de cette dernière.

Monsieur **Emmanuel DELOGE** lui-même représenté par :

Madame Evelyne LEFRANCOIS, clerc de notaire à **MANTES LA JOLIE**, en vertu d'un pouvoir sous seing privé en date à **PARIS LA DEFENSE** du 04 octobre 2006 dont une copie est demeurée ci-annexée et dont l'original a été déposé au rang des minutes du notaire soussigné en vertu d'un acte reçu le 06 octobre 2006.

Monsieur **David VACHIN** est ici présent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu par l'acquéreur en sa demeure et par le vendeur en son siège.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par les présentes, le « **VENDEUR** » vend en leur état futur d'achèvement, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à l'« **ACQUEREUR** » qui accepte :

Les biens dont la désignation suit, considérés en leur 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.

DESIGNATION

Sur la commune de MANTES LA VILLE (Yvelines) 21 à 27 Rue de Dammartin - 12/14 Rue Pasteur.

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé **RESIDENCE SAINT MARTIN**.

Cadastré sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AC	256	25 Rue de Dammartin		38	04

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Un APPARTEMENT de trois pièces principales portant le numéro 127, situé au deuxième étage du bâtiment A tel qu'il figure au plan sous le numéro 22.

Et les quatre vingt treize/dix millièmes (93/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65)

Un EMPLACEMENT POUR VEHICULE AUTOMOBILE portant le numéro 439, situé au sous-sol du bâtiment A, tel qu'il figure au plan sous le numéro 65.

Et les neuf/dix millièmes (9/10000èmes) des parties communes générales.

Ainsi au surplus que LE BIEN a été désigné aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Le terme 'L'IMMEUBLE' désignera le ou les immeubles dont dépendent les fractions divisées et indivises objet de la présente vente qui seront elles-mêmes dénommées 'LE BIEN'.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à : La Société dénommée **SCI MANTES LA VILLE DAMMARTIN** à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par : Monsieur David VACHIN à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François DECLETY le 31 août 2006, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE (Yvelines) le 27 septembre 2006 volume 2006 P numéro 4650.

ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Céline JARROSSAY, notaire à MANTES LA JOLIE (Yvelines), le 06 octobre 2006, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE (Yvelines) le 12 octobre 2006 volume 2006 P numéro 4901.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera à compter de ce jour propriétaire du sol et des constructions existantes, et ce dans le cadre de la loi sur la copropriété. En outre, il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront ci-après précisées.

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

La livraison doit intervenir au cours du **PREMIER TRIMESTRE 2008** pour le bâtiment A, du **DEUXIEME TRIMESTRE 2008** pour le bâtiment B et du **TROISIEME TRIMESTRE 2008** pour les maisons de ville, dans les conditions stipulées en deuxième partie des présentes.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal, taxe à la valeur ajoutée incluse de CENT QUARANTE NEUF MILLE EUROS (149.000,00 €)
Cette somme comprend :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée
soit : 124.581,94 €
- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 19,60%
sur le prix hors taxe, soit : 24.418,06 €
- TOTAL EGAL AU PRIX PRINCIPAL,**
ci : 149.000,00 €

Le prix ainsi fixé sera soumis à révision, quant à la partie non payable comptant, ainsi qu'il sera dit ci-après.

RAPPEL DE L'ECHELONNEMENT DU PRIX

Le prix principal ci-dessus fixé est et sera payable ainsi qu'il suit :

- Dépôt de garantie à la réservation	5,00%	7.450,00 €
- A la signature de l'acte	15,00%	22.350,00 €
- A l'achèvement des fondations	15,00%	22.350,00 €
- A l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	15,00%	22.350,00 €
- A l'achèvement du plancher haut du dernier étage	10,00%	14.900,00 €
- A la mise hors d'eau	10,00%	14.900,00 €
- A l'achèvement des cloisons	20,00%	29.800,00 €
- A l'achèvement	5,00%	7.450,00 €
- A la livraison de l'appartement	5,00%	7.450,00 €
Total égal au surplus payable à terme	100,00%	149.000,00 €

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX :

A ce jour, il a été annexé aux présentes la déclaration d'ouverture de chantier souscrite le 25 octobre 2006.

PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix de cette vente a lieu de la manière suivante :

FRACTION DU PRIX EXIGIBLE CE JOUR - PAIEMENT COMPTANT

Compte tenu de l'avancement des travaux, le prix principal est payable comptant à concurrence de 20,00% VINGT NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (29.800,00 €)

Cette somme a été payée comptant au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Ce paiement a été effectué, savoir :

- A concurrence de VINGT NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (29.800,00 €) que l'ACQUEREUR verse ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

Ci.....29.800,00 €

PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

En ce qui concerne le solde du prix, soit la somme de CENT DIX NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS

ci..... 119.200,00 €

Il est convenu entre les parties qu'il sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, au siège de la société venderesse par chèque libellé à l'ordre de la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE sous le compte n°00020056745, ainsi que l'ACQUEREUR s'y oblige.

MODE DE FINANCEMENT

APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.312-1 DU CODE DE LA CONSOMMATION

(LOI DU 13 JUILLET 1979)

L'acquéreur déclare qu'il finance la présente acquisition sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application de l'article L.312-2 du Code de la consommation.

Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un semblable prêt, il ne pourra pas bénéficier du dispositif institué par les dispositions précitées et appose de sa main, conformément aux dispositions de l'article L.312-17 du Code de la consommation, la mention manuscrite ci-après :

MENTION MANUSCRITE

"Je soussigné, (nom et prénom), déclare ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurais malgré tout recours à un prêt, je ne pourrais me prévaloir des dispositions de l'article L. 312-16 du Code de la consommation."

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la présente vente en principal, frais et accessoires, payable par l'ACQUEREUR, ainsi que de l'exécution des conditions de cette vente, les biens présentement vendus demeurent affectés par privilège expressément réservé au profit du VENDEUR, indépendamment de l'action résolutoire

Le représentant ès-qualité du vendeur requiert le notaire associé soussigné de prendre cette inscription de privilège dans les deux mois de ce jour conformément aux dispositions de l'article 2379 du code civil avec effet jusqu'au :

- 31 MARS 2009 pour le bâtiment A ;
- 30 JUIN 2009 pour le bâtiment B ;
- 30 SEPTEMBRE 2009 pour les maisons de ville.

Cession d'antériorité au profit des prêteurs :

Le vendeur s'engage à céder l'antériorité de l'inscription de privilège de vendeur ci-dessus réservé au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'acquéreur se réserverait de faire 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, sans en avoir préalablement informé la banque ou l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'acquéreur.

En conséquence, le vendeur consent expressément à ce que l'inscription de privilège de vendeur à prendre à son profit en vertu des présentes soit primée par toute inscription à prendre au profit des prêteurs de deniers.

En conséquence, le vendeur donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet:

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'acquéreur
- céder au profit du ou des établissements prêteurs le rang hypothécaire du vendeur
- consentir que dans tous ordres et distribution ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au vendeur pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires
- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'acquéreur, et ce par préférence au vendeur
- s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans en avoir au préalable informé la banque ou l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'acquéreur

Cet accord est donné sous l'expresse réserve

- Qu'aucune autre inscription quelconque ne sera venue s'intercaler entre celle prise au profit du VENDEUR et celle prise au profit du prêteur susnommé, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur susnommé,
- que l'acquéreur ait préalablement utilisé la totalité de son apport personnel,
- et que les fonds prêtés soient employés effectivement à régler le prix de la présente vente.

DECLARATIONS FISCALES

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La présente mutation en état futur d'achèvement entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 257-7° du Code général des Impôts, et se trouve assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée,

Le vendeur déclare être redevable légal de la taxe sur la valeur ajoutée et avoir été autorisé à payer sur encaissement.

TAXATION DES PLUS-VALUES

Le VENDEUR déclare que conformément aux dispositions de l'instruction administrative du 21 juin 1977, la plus-value éventuellement dégagée par la présente vente n'est pas imposable en application de la loi n°76-660 du 19 juillet 1976.

IMPOTS SUR LA MUTATION

Conformément aux dispositions de l'article 692 du Code général des impôts, la présente vente est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de 0,60 % sur le prix de vente hors taxes, soit :

$$124.581,94 \text{ €} \times 0,60 \% = 24.418,06 \text{ €}$$

Ladite taxe sera supportée par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

L'assiette de la taxe hypothécaire exigible sur la présente mutation est constituée par :

- Le prix de la présente vente HORS TAXES soit la somme de CENT VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIMES (124.581,94 €)

- A laquelle il convient d'ajouter la somme de CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS QUATRE VINGTS CENTIMES (193,80 €) constituant la quote-part des frais dans l'établissement et la copie du règlement de copropriété et état descriptif de division à la charge de L'ACQUEREUR.

- Soit un total de CENT VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE (124.775,74 €).

Enfin, LE VENDEUR précise que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par lui sur imprimé CA3/CA-4 à la Recette des Impôts de ROUBAIX où il est pris en charge sous le numéro d'identification suivant : FR 48 487 846 768.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE.

CALCUL DES DROITS

BASE TAXABLE 124.776 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe d'Etat	124.776 €	0,10%	125 €
Taxe	124.776 €	0,60%	749 €
Prélèvement Etat	749 €	2,50%	19 €
TOTAL			893 €

CONSEIL A L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné l'a informé sur les conséquences de la présente acquisition réalisée en l'état futur d'achèvement, à savoir :

- que toutes les mutations ultérieures intervenant avant l'achèvement et la première mutation ultérieure intervenant après l'achèvement, mais avant l'expiration d'un délai de cinq années, suivant l'achèvement des locaux, resteront encore soumises à la T.V.A (sous réserve de modification des règles fiscales en la matière).

Dans cette hypothèse il serait assujetti au paiement de la TVA au taux alors en vigueur sur la vente réalisée.

- et que la revente des biens et droits immobiliers présentement acquis, donnera éventuellement lieu à l'imposition des plus-values, réalisées selon la législation en vigueur, sauf les cas d'exonération prévue.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur dix pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Cette partie contient : zéro renvoi et dix pages.

SECONDE PARTIE

EXPOSE

Les comparants ont exposé ce qui suit :

SITUATION DU TERRAIN SUR LEQUEL EST EDIFIE L'IMMEUBLE

La société venderesse a acquis le **31 août 2006** d'une parcelle située à MANTES LA VILLE (Yvelines), 27 Rue de Dammartin/12-14 Rue Pasteur

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AC	256	25 Rue de Dammartin		38	04

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEMOLITION ET A LA CONSTRUCTION

Permis de démolir

Il est ici rappelé à titre de simple observation :

- qu'il a été accordé à la société dénommée la société «SCI MANTES LA VILLE DAMMARTIN» par Madame le Maire de MANTES LA VILLE, le 21 février 2006 sous le n° PD 78 362 0604002, un arrêté de permis de démolir,
- que ledit permis de démolir a été régulièrement affiché en mairie et sur le terrain ainsi que l'atteste un procès verbal de constat établi par Maître REZE, Huissier de Justice à MANTES LA JOLIE en date des 13 avril et 9 juin 2006,
- et que la Mairie de MANTES LA VILLE a délivré un certificat de non recours le 25 juillet 2006.

- Permis de construire :

Il a été accordé à la société dénommée «SCI MANTES LA VILLE DAMMARTIN» par Madame le Maire de MANTES LA VILLE, le 28 mars 2006 sous le n° PC 78 362 0601002, un arrêté de permis de construire autorisant la construction de huit bâtiments contenant 86 logements pour 5 700 m2 S.H.O.N. complété par un arrêté portant le même numéro en date du 23 mai 2006.

- Affichage :

Ledit permis de construire ayant fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain et en mairie ainsi qu'il résulte :

- d'un procès-verbal de constat établi par Maître Bernard REZE, huissier de Justice à MANTES LA JOLIE en date des 13 avril et 9 juin 2006.

- Recours :

La Mairie de MANTES LA VILLE a délivré un certificat de non recours gracieux ou contentieux et de non retrait en date du 25 juillet 2006.

Tous ces documents sont annexés à un acte contenant dépôt de pièces reçu par Maître JARROSSAY, notaire soussigné, le 06 octobre 2006.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Préalablement à la vente par fractions de l'immeuble en cours d'édification, la société venderesse en a fait dresser par le CABINET Daniel LEGRAND, Géomètre à PARIS (15^{ème} arrondissement) 33 Rue du Docteur Finlay, et déposé au rang des minutes du notaire soussigné en date du 06 octobre 2006, l'état descriptif de division et le 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 de tous textes subséquents.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE (Yvelines) le 12 octobre 2006 volume 2006 P numéro 4901.

A cet acte, ont été annexés, après mention par le notaire, les plans suivants, établis par le CABINET Daniel LEGRAND, géomètre à PARIS (15^{ème} arrondissement) 33 Rue du Docteur Finlay, savoir :

- N°1 : Plan d'ensemble des espaces extérieurs
- N°2 : Sous-sol bâtiment A
- N°3 : Rez-de-chaussée bâtiment A
- N°4 : Premier étage bâtiment A
- N°5 : Deuxième étage bâtiment A
- N°6 : Troisième étage bâtiment A
- N°7 : Quatrième étage bâtiment A
- N°8 : Sous-sol bâtiment B
- N°9 : Rez-de-chaussée bâtiment B
- N°10 : Premier étage bâtiment B
- N°11 : Deuxième étage bâtiment B
- N°12 : Troisième étage bâtiment B
- N°13 : Quatrième étage bâtiment B
- N°14 : Rez-de-chaussée bâtiments C et D
- N°15 : Premier étage bâtiments C et D

DESCRIPTION, CONSISTANCE - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE ET DES FRACTIONS VENDUES

La consistance des fractions vendues est définie et figurée sur un plan coté comportant indication des surfaces de chacune des pièces et dégagements annexé à cette minute après visa des parties.

La consistance du bâtiment dont dépendent les fractions vendues résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles annexés à l'état descriptif de division.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE ET DES FRACTIONS VENDUES

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment, de ses équipements extérieurs et réseaux divers s'y rapportant sont exprimés dans une notice descriptive, établie par le vendeur, annexée à un acte en contenant le dépôt reçu par le notaire soussigné, le 06 octobre 2006.

Cette notice est conforme au modèle type agréé publié en annexe à l'Arrêté ministériel du 10 mai 1968.

Les pièces déposées au rang des minutes du notaire se substituent purement et simplement à tous documents remis à l'acquéreur et notamment lors de la régularisation du contrat de réservation. En cas de discordance avec les plans et/ou la notice annexés au contrat préliminaire et ceux annexés aux présentes, seuls ces derniers feront la loi des parties. De même, en cas de discordance entre les documents déposés au rang des minutes du notaire soussigné et les présentes et leurs annexes, ces dernières prévaudront. En outre, en cas de discordance entre les plans et la notice descriptive annexés aux présentes, la notice descriptive prévaudra.

Si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle prestation prévue, le Vendeur se réserve la possibilité d'améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction. Le Vendeur pourrait également modifier l'implantation d'éléments dissociables si des impératifs techniques le justifiaient.

Les travaux seront effectués selon les prévisions des documents et des plans, sous réserve toutefois des modifications éventuelles qui pourraient être rendues nécessaires en cours d'exécution des travaux pour des raisons d'ordre technique, administratif ou juridique.

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire soit l'aspect architectural, soit l'harmonie du programme et qui seraient apportées en cours de travaux par le Vendeur en accord avec son Maître d'œuvre.

A noter en particulier que, sur les plans de vente, ne figurent pas en général les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations, radiateurs ; toutefois, lorsque ces éléments sont figurés, il le sont à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'état.

Etant précisé, en ce qui concerne les parkings, que l'emplacement, le nombre des poteaux et des gaines n'est pas définitif et pourra être modifié en fonction des impératifs techniques. En outre, il est également précisé que ne figure pas sur le plan de repérage des sous sols, les tuyaux d'évacuation, d'arrivée d'eau qui pourront se situer le long des voiles béton que ce soit en fond de place et/ou sur le côté et/ou au plafond de l'emplacement de parking

Le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans que ces dernières rendent pour autant l'emplacement de stationnement impropre à sa destination.

Les travaux de construction ont commencé après que la société venderesse ait souscrit en mairie, le **25 octobre 2006**, la déclaration d'ouverture de chantier, demeurée annexée aux présentes.

CONTRAT PRELIMINAIRE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du **07 avril 2006** conforme aux dispositions de l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, la société venderesse s'était obligée envers l'acquéreur à lui réserver les biens objets des présentes.

Les comparants déclarent qu'un exemplaire du contrat signé par les parties a été remis par la société venderesse à l'acquéreur.

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 caduques et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

NOTIFICATION PREALABLE DU PRESENT CONTRAT

Le délai de réflexion ne s'applique pas au contrat de vente en l'état futur d'achèvement s'il a été précédé d'un contrat préliminaire.

L'établissement d'un contrat préliminaire par acte sous seing privé permet immédiatement la réalisation d'un dépôt de garantie et de purger le délai de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Si la vente est précédée d'un contrat préliminaire, le délai d'un mois après notification de l'acte de vente de l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation doit être respecté.

INFORMATION DE L'ACQUEUREUR ET REMISE DE PIECES

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du contrat de réservation concernant la présente acquisition, et ne pas avoir usé de la faculté de se rétracter, telle que prévue à l'article 2 de la loi 89-1010 du 31 décembre 1989.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu, antérieurement aux présentes, sous pli recommandé avec avis de réception, conformément aux dispositions de l'article 34 du Décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, les documents suivants :

- Un projet d'acte de vente,
- Une copie du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division,
- Une copie de la notice des éléments d'équipements propres au bien vendu,
- Une copie des plans des biens vendus,
- Une copie de l'état des risques naturels et technologiques,
- et une copie de l'arrêté préfectoral et de ses annexes concernant la ville de MANTES LA VILLE.

L'acquéreur confirme avoir pris connaissance de ces pièces et reconnaît, en outre, qu'ont été tenus à sa disposition en l'Etude du Notaire soussigné, tous documents visés dans les pièces qui lui ont été remises.

Enfin, l'acquéreur reconnaît expressément avoir requis le notaire soussigné de passer le présent acte authentique avant l'expiration du délai d'un mois prévu par l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE VENDEUR déclare conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, que la commune de **MANTES LA VILLE** :

- n'est pas située dans une zone le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques technologique (PPRt)

- n'est pas située dans une zone de sismicité,

- est située dans le périmètre de prévention des risques naturels :

- inondation PPR prescrit le 28 juillet 1998,

- inondation R 111.3 approuvé le 2 novembre 1992

- inondation PSS approuvé le 8 février 1991

- inondation R 111.3 approuvé le 1er août 1990.

Une copie de l'arrêté préfectoral et de ses annexes concernant la ville de MANTES LA VILLE est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

A cet effet, une copie de l'Etat des risques naturels et technologiques délivré par les autorités compétentes en date du **14 septembre 2006** est demeurée annexée aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

LE VENDEUR déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'a jamais connu de sinistre résultant de catastrophes naturelles ou technologiques ayant donné lieu à versement d'une indemnité, en application de l'article L 125.2 ou L 128.2 du Code des Assurances.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Ceci exposé, 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 l'état futur d'achèvement par les stipulations suivantes :

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'acquéreur 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'Oeuvre d'Exécution 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.

Le vendeur devra notifier par lettre recommandée à l'acquéreur 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 huit jours de la notification correspondante.

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure passible d'une pénalité de retard de 1% par mois. Son versement ne vaudrait pas de la part du vendeur accord du délai de règlement.

Les sommes dues en principal, et s'il y a lieu, en intérêts seront payables au siège de la société venderesse par chèque libellé à l'ordre de la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE sous le compte n°00020056745.

Seuls les paiements effectués dans ces conditions seront libératoires.

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès d'un acquéreur, 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.

Résolution de plein droit faute de paiement du solde du prix à son échéance

En outre, à défaut de paiement par l'acquéreur à son exacte échéance, d'une somme quelconque formant partie du prix de 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'acquéreur dans l'acte de vente 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'acquéreur 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 CCH les parties conserveront la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

GARANTIE D'ACHEVEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L. 261-11 d) du Code de la construction et de l'habitation, la société venderesse fournit la garantie d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus, sous l'une des formes prévues par l'article R. 261-17 du même code, savoir, en application de l'article R. 261-21 b) dudit code, d'un cautionnement qui lui a été consenti par la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE, société par actions simplifiée au capital de 91 094 420 EUROS dont le siège social est sis à STRASBOURG (Bas-Rhin), immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de STRASBOURG (Bas-Rhin) sous le numéro B 379 522 600, et la Société dénommée SCI MANTES LA VILLE DAMMARTIN, susnommée, en vertu d'une convention sous seing privé en date à PARIS du 12 septembre 2006 déposée au rang des minutes du notaire soussigné, par acte en date du 06 octobre 2006.

Les dispositions de l'article R. 261-21 b) susvisé sont ci-après littéralement rapportées :

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."

Il résulte de cette convention que la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE s'est engagée, solidairement avec la société venderesse, à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus et ce, jusqu'à ce que ledit achèvement soit constaté comme il est dit à l'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéfice de ce cautionnement est ici accepté par l'acquéreur tant pour lui-même que pour tous ses ayants droit.

POURSUITE, ACHEVEMENT ET 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.

1- Dispositions générales

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'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil et du présent contrat.

2- Engagement d'achèvement 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 communes prévus aux documents visés dans l'exposé qui précède.

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

3- Tolérances

La superficie du logement vendu est indiquée au plan de vente annexé aux présentes.

Une différence jusqu'à 5 % de cette superficie lors de la réalisation des travaux sera tenue pour admissible et ne pourra fonder aucune réclamation,

4- Délai d'exécution

Le vendeur s'oblige à poursuivre les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments définis ci-dessus soient achevés et les locaux objet des présentes livrés dans le délai ci-dessus visé en première partie du présent acte au paragraphe "Propriété – Jouissance".

La livraison du bien vendu à l'ACQUEREUR est prévue dans le courant du **PREMIER TRIMESTRE 2008 pour le bâtiment A, du DEUXIEME TRIMESTRE 2008 pour le bâtiment B et du TROISIEME TRIMESTRE 2008 pour les maisons de ville**. Ce délai serait différé en cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une autre cause légitime de suspension ou de prorogation du délai de livraison.

Pour l'application de cette dernière disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension ou de prorogation dudit délai, notamment :

- les intempéries dûment constatées par une attestation du Maître d'œuvre en charge de la direction des travaux et suivant le récapitulatif des journées d'intempéries, relevées auprès de la station météorologique la plus proche

- la grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier, aux fournisseurs, aux sous-traitants des entreprises, ou concernant des activités publiques, parapubliques, commerciales ou industrielles en relation avec les constructions en cause),

- le dépôt de bilan, la déconfiture, le règlement judiciaire, la liquidation des biens, ou la faillite, le retard résultant des ou de l'une des entreprises participant aux travaux des ou d'un fournisseur,

- la résiliation d'un marché aux torts d'une entreprise, période au cours de laquelle le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre devront consulter une autre entreprise de substitution disponible immédiatement pour reprendre les travaux interrompus par l'entreprise défaillante et après approvisionnement de matériaux pouvant de révéler nécessaire,

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, pollution, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinantes) et, plus généralement, tous

éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,

- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale,

- les injonction administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur), notamment par suite de l'intervention de la Direction des monuments historiques ou toute administration et consécutive à la présence éventuelle de vestiges archéologiques dans le terrain, les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, incendies, inondations par crue de la Seine.

- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (EDF-GDF - Compagnie des Eaux - PTT etc), ou à la Commune débitrice de travaux à réaliser par elle, sans lesquels les biens venus et parties communes qui y sont attachées ne pourraient être considérés comme achevés,

- les troubles résultant d'hostilité, cataclysme ou accidents de chantier, et d'une manière générale, les causes et difficultés ne pouvant être imputées à la faute du "VENDEUR".

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré et ses conséquences auraient mis obstacle, différé ou ralenti la poursuite des travaux augmenté d'un mois.

Pour l'appréciation des évènements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous sa propre responsabilité par le Maître d'œuvre d'Exécution du programme.

5- Travaux modificatifs ou complémentaires

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

Toute intervention de l'Acquéreur ou de ses préposés sur le chantier est interdite, à peine d'engager sa responsabilité et de dégager le Vendeur de ses obligations relatives au délai de livraison.

Dans le cas où l'Acquéreur, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que de modifications fussent apportées à son bien ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au Vendeur, lequel appréciera si les modifications demandées sont réalisables dans la limite de ce qui est prévu par le catalogue d'options.

Le Vendeur donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participe pas du caractère du prix de vente. Il ne sera donc pas garanti comme ce dernier.

Il est d'ores et déjà précisé que le Vendeur n'acceptera de travaux supplémentaires que dans le cadre du catalogue d'options en vigueur lors de la demande : en dehors de ce catalogue, aucune demande de travaux modificatifs ne pourra être acceptée.

Si l'Acquéreur désire faire exécuter des travaux par ses propres entrepreneurs, il devra attendre que l'immeuble soit réceptionné par le Maître d'Ouvrage, pour éviter toute contestation, notamment de la part des entreprises du Vendeur signataires des marchés, et qu'il ait pris livraison des locaux acquis.

De même, l'Acquéreur, en raison des dangers existants sur tout chantier, s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble vendu, sans l'autorisation expresse du Vendeur.

Modification des revêtements de sol

Dans le cas où l'Acquéreur, postérieurement au jour de la signature de son acte d'acquisition ou après l'achèvement des travaux, désirerait se réserver la pose des revêtements de sol durs et souple dans tout ou parties des biens à lui vendus, le Vendeur entend attirer expressément son attention sur les points suivants :

Le Vendeur garantit à l'Acquéreur l'isolation phonique au sens de l'article L111-11 Du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est précisé sur ce point que les revêtements de sol souples et les revêtements de sol durs avec isolants phoniques participent de façon essentielle au respect de la réglementation précitée.

En conséquence, l'Acquéreur s'engage, dans l'hypothèse où il se réserverait la pose des revêtements de sol, ou s'il les modifie, à le faire dans le strict respect de la réglementation visée ci-dessus et des règles du règlement de copropriété, faute de quoi, il pourrait voir sa responsabilité engagée pour trouble de jouissance par la copropriété ou certains des copropriétaires.

6- Certificat de conformité

Le vendeur s'oblige à obtenir dans les meilleurs délais le certificat de conformité prévu par l'article R. 460-4 du Code de l'urbanisme. Il s'oblige, en outre, à en effectuer le dépôt au rang des minutes de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes.

De son côté, l'acquéreur s'interdit de faire effectuer dans les locaux vendus après sa prise en possession tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

Afin d'obtenir le certificat de conformité, le vendeur s'engage expressément à mettre en œuvre, si nécessaire, la procédure prévue à l'article R. 460-5 du Code de l'urbanisme dans les douze mois du dépôt de la déclaration d'achèvement de chantier en mairie.

Pour le cas où, à cette occasion, des travaux complémentaires étaient exigés par l'administration, le vendeur s'engage à y procéder à ses frais exclusifs et donc, sans révision de prix.

7- Obligation de parachèvement

Le vendeur s'oblige :

- à installer dans les locaux vendus les éléments d'équipements qui sont prévus à la notice descriptive visée au précédent exposé et par celle annexée au présent acte,
- à effectuer la finition intérieure des locaux vendus conformément aux prévisions desdites notices,
- à achever ces travaux dans le délai prévu par la livraison des locaux objet des présentes.

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 l'acquéreur comme une cause d'empêchement de la livraison,

dès lors que les parties qui lui sont vendues sont habitables ou utilisables en conformité de leur destination.

Définition de l'achèvement

Il est convenu entre les parties que l'achèvement s'entend tel qu'il est défini à l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation premier alinéa, reproduit ci-après :

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement n'est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-2 et de l'article L. 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipements qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation."

8- Conservation par le vendeur de la qualité de maître 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'acquéreur.

L'acquéreur 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'acquéreur 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 du certificat de conformité prévue à l'article R 430-4 du Code de l'Urbanisme.

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.

9- Pouvoirs

Conformément aux dispositions de l'article R 261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquéreur confère au vendeur qui accepte, tous pouvoirs afin de passer les conventions nécessaires à la construction des biens objets des présentes, de

l'ensemble immobilier et de sa mise en état d'habitabilité, ainsi qu'à la bonne fin du chantier.

L'acquéreur 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 disposition portant sur des parties communes de l'ensemble immobilier considéré et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus et, plus généralement, pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme.

- pour assurer la desserte de cet ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le vendeur dispose donc des tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quels que soient l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

Les pouvoirs résultant des paragraphes précédents sont conférés au vendeur dans l'intérêt des différents acquéreurs 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'acquéreur 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 du certificat de conformité sauf le cas où le but proposé n'aurait pas alors encore été atteint.

Le vendeur devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'acquéreur conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Toutefois, les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passages, de droits de vues ou de terrains, seront supportées par le vendeur sans augmentation du prix de la vente.

Par ailleurs, l'acquéreur donne tous pouvoirs au vendeur à l'effet de déposer toute demande de permis de construire modificatif rendu nécessaire pour des raisons techniques en ce qui concerne les parties communes ou relatif aux lots non encore vendus.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

L'exécution de l'obligation d'achever, ci-dessus, contractée par le VENDEUR sera constatée dans les conditions qui vont être ci-après précisées.

Le VENDEUR notifiera par écrit à l'ACQUEREUR, le certificat du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini à l'article R 261.1 susvisé du Code de la construction et de l'Habitation précité ;

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

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

L'ACQUEREUR aura la faculté d'insérer à ce procès-verbal, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les précisions du contrat.

A ce sujet, il est rappelé qu'aux termes de l'article R 261.1 alinéa second du Code de la Construction et de l'Habitation, 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.

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

De plus lors de la prise de possession, il sera remis à l'ACQUEREUR un guide d'utilisation et d'entretien précisant notamment les modalités pratiques de la gestion des réclamations.

Accord des parties pour constater l'achèvement :

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, 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 par chèque de banque du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

L'acquéreur ne pourra prendre possession des biens vendus qu'autant qu'il aura préalablement payé au VENDEUR:

- * la totalité du prix de la présente vente,
- * et en outre, s'il y a lieu, les pénalités de retard qui pourraient être dues, par application des stipulations qui précèdent, et les factures des éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'ACQUEREUR.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredites, paiement du solde du prix par chèque de banque et remise des clefs.

Si la livraison ne pouvait intervenir en raison du non-paiement, dans les formes prévues ci-dessus, par l'ACQUEREUR des sommes susvisées, il serait, néanmoins, redevable, à compter du jour fixé pour la livraison, des charges prévues au présent acte de vente, au règlement de copropriété ou cahier des charges et de tous taxes et impôts.

Au cas où l'acquéreur ne répondrait pas à la première convocation du VENDEUR, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec avis de réception. Et, dans le cas où il ne serait pas présent ou valablement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, le procès-verbal d'état des lieux sera alors valablement établi par le VENDEUR seul. Il sera notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception. La première présentation par les services de la Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal à l'ACQUEREUR et vaudra mise à disposition des biens à la date du procès-verbal d'état des lieux. En toute hypothèse, toutes les charges qui pourraient être prévues au présent acte de vente, au règlement de copropriété ou cahier des charges, sus-énoncé, et tous taxes et impôts seront dus par l'ACQUEREUR, à compter de ladite date.

Cette mise à disposition vaudra livraison et transférera tous les risques inhérents au bien vendu à la charge de l'ACQUEREUR qui devra, notamment, à compter de cette même date, assurer le bien. La date du procès-verbal fera courir les délais de la garantie

des vices et non-conformités apparents et de la-garantie isolation phonique, et les intérêts de retard sur le paiement du solde du prix.

Ces dispositions sont stipulées sans préjudice de celles ci-dessus définies quant à la prise de possession.

Désaccord des parties :

Si les parties ne sont pas d'accord pour constater l'achèvement ainsi qu'il a été dit, ci-dessus, soit que l'une d'elle soulève une contestation sur la réalité de l'achèvement, ou encore en l'absence de toute tentative de constatation amiable de l'achèvement en la forme ci-dessus la partie la plus diligente fera constater par une personne désignée à cet effet par autorité de justice, l'état de l'immeuble vendu, et plus précisément, s'il remplit les conditions posées par l'article R 261 - 1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-dessus reproduit.

La mise en place de cette procédure ne fera pas obstacle à ce qui est prévu, ci-dessus, au cas où l'ACQUEREUR ne se présente pas à la première convocation de livraison, notamment quant à l'exigibilité du solde du prix et du paiement des charges.

A cette fin, la partie demandera, par requête à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, de désigner une personne qualifiée aux fins de procéder aux opérations de constatation de l'achèvement au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

Les frais et honoraires de la personne qualifiée seront supportés par le VENDEUR s'il est constaté que l'immeuble n'est pas achevé, et par l'ACQUEREUR dans le cas contraire.

GARANTIES DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

La société venderesse 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.

Ces dispositions sont ici littéralement reproduites

1- Garantie des vices 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 alors apparents.

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

Article 1648, 2° 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 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 2270 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'expiration du délai visé à cet article"

3- Garantie 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.

"Le vendeur ou 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".

4- Modalités d'application

Pour l'application des dispositions ci-dessus indiquées, il est précisé que ne sera couvert par aucune garantie du vendeur tout vice ou désordre qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale ou défaut d'entretien d'un élément d'équipement quelconque du local vendu.

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 la société venderesse déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'immeuble dont dépendent les biens vendus. Par contre, il sera fait référence à la livraison par la société venderesse à l'acquéreur des locaux objet des présentes en visant le procès-verbal de constatation d'état des lieux, dressé selon les modalités explicitées au paragraphe 10 qui précède.

a) Le vendeur fera connaître au syndic d'immeuble la date à laquelle est intervenue la réception des travaux de construction de l'immeuble :

- soit lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux,
- soit, ultérieurement si la réception n'est pas intervenue lors de ce procès-verbal,

b) Pour la mise en jeu de la garantie des vices apparents, l'acquéreur devra informer le vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code Civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux ci-dessus visé.

A défaut par l'acquéreur d'avoir informé le vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices apparents qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code Civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, ledit vendeur serait déchargé de la garantie des vices apparents lors de l'expiration de ce délai d'un mois par le seul fait de cette expiration.

Il est précisé que le délai visé à l'article 1642-1 précité est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648 alinéa 2 du Code Civil, sus relaté, est un délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur au titre des vices apparents dans le délai visé à l'article 1642-1, et d'inaction consécutive de la société venderesse, l'acquéreur doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annal fixé par l'article 1648 alinéa 2 dudit code.

c) Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code Civil, l'acquéreur 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 la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

A peine de forclusion, cette garantie doit être mise en oeuvre, c'est-à-dire le vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

d) Il en sera de même pour la mise en jeu de la garantie de la réalisation des exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. L'acquéreur doit signaler au vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai d'un an à compter de sa prise de possession les défauts d'isolation phonique pouvant résulter d'un non respect des exigences minimales en la matière.

e) Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'acquéreur 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 ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'acquéreur ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

f) L'acquéreur devra laisser au vendeur, au Maître d'Oeuvre et aux entrepreneurs libre accès aux locaux vendus, toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la répartition des vices constatés.

5- Substitution

Les garanties ci-dessus conférées se substituent à la garantie de droit commun, telle qu'elle résulte des articles 1641, 1642 et 1643 du Code Civil.

TABLEAU DES DELAIS

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

Dans ce tableau, il est précisé que :

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTE
VICES TOT APPARUS (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession).	1 MOIS pour notifier les éventuels vices au vendeur, 1 AN pour l'éventuelle action judiciaire subséquente	La prise de possession A compter du plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 du C.C.
PARFAIT ACHEVEMENT	1 AN	Réception	1642-1 1648 a.2 du C.C
ISOLATION PHONIQUE	1 AN	Prise de possession	L 111-11 du C.C.H

BON FONCTIONNEMENT Eléments d'équipement dissociables	2 ANS	Réception	1792-3 du C.C
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - ou bien affectant la solidité des éléments indissociables	10 ANS	Réception	1646-1 1792 1792-2 du C.C

- C.C désigne le Code Civil
- a. signifie alinéa
- C.C.H désigne le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHARGES ET CONDITIONS DIVERSES

La présente vente en 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'acquéreur s'obligent réciproquement à exécuter et accomplir, savoir :

1- 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'acquéreur mais sous la condition que cette différence de contenance n'excède pas 5 %.

De même n'est pas garantie la contenance des jardins dont la jouissance exclusive est attachée au lot de copropriété.

2- Servitudes

L'acquéreur 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, à l'exception des servitudes qui seraient éventuellement énoncées dans l'acte de règlement de copropriété contenant état descriptif de division.

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, des anciens titres de propriété ou de celles relatées dans l'état descriptif de division-règlement de copropriété ci-dessus visé dont une copie a été remise à l'acquéreur dès avant ce jour.

3- Garantie d'éviction

Le vendeur sera tenu de délivrer à l'acquéreur 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.

4- Impôts et charges

L'acquéreur acquittera tous impôts, contributions foncières et autres charges de toute nature grevant ou qui pourront grever les biens vendus et ce, à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

Il devra continuer tous traités d'abonnement aux fluides et télévision par câble, tout contrat de maintenance des éléments d'équipement éventuellement souscrits par le vendeur.

Cependant, il souscrira lui-même tous abonnements, notamment la fourniture d'électricité, de l'eau, de téléphone et, le cas échéant, s'engage à reprendre ceux des abonnements souscrits par le vendeur, il en paiera les frais et redevances.

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

Toutefois, l'article 1406-11 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le Propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'Administration Fiscale (déclaration modèle H1. dans les quatre vingt dix (90) jours de l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à L'ACQUEREUR aux présentes, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux du BIEN présentement vendu, auprès du Centre des Impôts dont relève ce BIEN, et auprès duquel il courra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

5- Remise de titre

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, concernant les biens vendus, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

6- Frais

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et la quote-part des frais de règlement de copropriété ci-après énoncé au paragraphe « PAIEMENT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE », en ce compris, notamment, le coût de la copie exécutoire à délivrer au vendeur, hormis la taxe sur la valeur ajoutée, incluse dans le prix, qui restera à la charge du vendeur.

L'acquéreur requiert le Notaire associé soussigné d'inscrire la présente mutation à la Base Informatique d'Expertise Notariale (B.I.E.N.) rassemblant les références de ventes immobilières à des fins d'expertise, d'avis de valeur et de statistiques.

7- Transmission du bien vendu

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'acquéreur des droits qu'il tient en vertu de 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 la société venderesse.

8- Règlement de copropriété — Syndicat de copropriété

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter les dispositions du règlement de copropriété susvisé.

L'acquéreur 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, un exemplaire du règlement de copropriété régissant l'immeuble dont dépendent les biens vendus.

Il 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 son entrée en jouissance, déterminée ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

9- Ratification de la désignation d'un syndic provisoire, sauf à faire appel à un syndic professionnel

La société dénommée **ABIGEST – 61 rue Lafayette 75009 PARIS**, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du règlement de copropriété jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires, ce que l'ACQUEREUR accepte et ratifie expressément.

Pouvoirs au syndic pour réceptionner les parties communes

L'ACQUEREUR donne pouvoir au Syndic pour procéder à la constatation de l'achèvement des parties communes, ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Le syndic prendra livraison des parties communes en formulant les réserves qu'il jugera nécessaires. Le Syndic a seul la qualité pour signer le procès-verbal de prise de possession qui engagera les copropriétaires, sans qu'il soit nécessaire de la faire entériner ultérieurement par une assemblée générale des copropriétaires.

Au cas où le Syndic ne répondrait pas à la convocation du vendeur, il sera à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception.

Et dans le cas où alors il ne serait pas encore ni présent, ni valablement représenté à la date fixée par cette convocation, le procès verbal d'état des lieux sera établi par le vendeur seul et notifié au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception ;

La première présentation par les service de la Poste emportera opposabilité dudit procès verbal au Syndic et vaudra mise à disposition par le vendeur au syndic des parties communes et transfert des risques inhérents.

PAIEMENT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ancien propriétaire ayant réglé, dès avant ce jour, les honoraires du Géomètre qui a établi les plans annexés à l'Etat Descriptif de Division, les honoraires du rédacteur du Règlement de Copropriété et, enfin, les frais et loyaux coûts de l'édition de ce règlement,

Le nouveau propriétaire accepte d'en prendre une partie à sa charge dans la proportion résultant des tantièmes attachés à ce bien, et il remet ce jour la somme de **CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS QUATRE VINGTS CENTIMES (193,80 €)** correspondant à ces frais, ce que l'ancien propriétaire reconnaît.

AUTORISATION DE MODIFIER LES LOTS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ACQUEREUR autorise le VENDEUR sans faire appel au concours des autres copropriétaires, à modifier l'état descriptif de division dont dépendent les biens objets des présentes, par la subdivision de lots, le détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, ou encore la privation de parties communes par la création de nouveau lots ne présentant d'utilité que pour les lots réunis entre les mains d'un seul propriétaire.

Il lui donne également tous pouvoirs pour procéder à toutes modifications de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété :

- qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme, aux obligations imposées par le permis de construire, ses modificatifs ou celui qui le remplacerait en cas d'annulation ou de retrait et pour assurer la desserte de l'immeuble ou le raccordement avec les réseaux.

- qui se révéleraient nécessaires pour une organisation plus rationnelle de l'assiette foncière de la copropriété, notamment toute acquisition ou cession de mitoyenneté, de vues ou autres.

- qui découleraient de la division de lots ou de la réunion de lots et en conséquence établir la répartition entre les nouveaux lots des charges auxquels ils contribueront.

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

10- Pouvoir de maintenir en place le dispositif publicitaire du vendeur

Le VENDEUR, ou toute personne qu'il se substituerait pour la commercialisation du programme immobilier, est expressément autorisé, jusqu'à la vente du dernier lot de l'ensemble immobilier et quelle que soit la durée de la campagne de vente, sans pour autant être tenu au paiement d'un loyer ou d'une quelconque redevance, à installer et maintenir tous panneaux publicitaires destinés à ladite commercialisation ; ces panneaux

pourront être mis en place soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur les espaces communs.

En outre, la société constructrice ou la personne qu'elle se sera substituée à cet effet aura toujours le droit d'utiliser un ou plusieurs locaux à usage principal d'habitation, lui restant à vendre dans l'ensemble immobilier, comme local-témoin et/ou bureau de vente pour la commercialisation de tout ou partie de cet ensemble, et, au fur et à mesure de la vente des locaux ainsi provisoirement affectés à cet usage, de transférer cette affectation à d'autres locaux lui restant encore à vendre dans ledit ensemble immobilier.

11- Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (Par abréviation "D.I.U.O.")

Pour l'application de l'article R. 238-38 du Code du Travail, le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier, objet des présentes, actuellement en cours d'édification, entre dans le cadre d'une opération de construction relevant du champ d'application de la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un exemplaire du D.I.U.O., visé par l'article L 235-15 du Code du Travail, qui sera remis au VENDEUR, en tant qu'exerçant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, lors de la réception des travaux, sera déposé par le VENDEUR au rang des minutes du Notaire associé soussigné. Une copie en sera remise par le vendeur au syndic de la copropriété.

SITUATION HYPOTHECAIRE DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est libre de toute inscription pouvant être prise à titre de sûreté immobilière ainsi que de toutes inscriptions de procès-verbal de saisie ou charge réelle quelconque.

Et si lors de l'accomplissement de cette formalité il y a ou survient des inscriptions grevant les biens vendus, du chef du VENDEUR ou de celui des précédents propriétaires, le VENDEUR s'oblige à en rapporter à ses frais, les mainlevées dans les deux mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu, de l'état contenant lesdites inscriptions, transcriptions ou mentions.

D'autre part, il déclare n'avoir fait état d'aucun prêt visé à l'article R 261-26 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ASSURANCES

1- 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'acquéreur.

Après cet événement, il sera aux risques de l'acquéreur.

En conséquence :

En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à disposition de l'acquéreur, 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'acquéreur soit

devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

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

En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble présentement vendu avant la complète libération de l'acquéreur, la société venderesse exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances, qu'il s'agisse d'une police souscrite par l'acquéreur ou d'une police souscrite pour le compte de la collectivité des copropriétaires, les droits que les dispositions de l'article L.123-12 du Code des assurances réservent aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

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

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée, à la diligence de la société venderesse et aux frais de l'acquéreur.

2- Assurances Dommages — Ouvrage et Responsabilité

Le présent acte est de plein droit soumis aux dispositions de la Loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978 et de son Décret d'application du 17 novembre 1978 relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

En conséquence, LE VENDEUR doit souscrire :

- un contrat d'assurance "dommages-ouvrage" conforme à l'article L242-1 du Code des Assurances.

- un contrat d'assurance de responsabilité obligatoire "CNR" conforme à l'article L241-2 du Code des Assurances.

LE VENDEUR a obtenu une note de couverture, en vue de l'établissement du contrat numéro 445 749 S 0653 075, auprès de la Compagnie SAGEBAT dont le siège est à PARIS 15^{ème} arrondissement - 56 Rue Violet et dont le courtier dénommé ASSURANCES DELEPLANQUE, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée en date à MARCQ EN BAROEUL du 07 septembre 2006, dont une copie certifiée conforme à l'original est demeurée annexée à un acte en contenant le dépôt reçu par Maître JARROSSAY, notaire soussigné, le 06 octobre 2006.

Il est ici précisé que cette garantie joue en dehors de toute recherche de responsabilité et que l'assureur est tenu de fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil.

En ce qui concerne ces assurances, il est précisé que l'ensemble des intervenants à la construction est tenu de souscrire une assurance de responsabilité des dommages prévus par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette obligation d'assurance ne s'applique pas à la garantie de bon fonctionnement ni à la garantie de parfait achèvement.

Le VENDEUR s'oblige à vérifier lors de la signature de chacun des marchés de travaux l'existence d'une police d'assurance conforme à l'article L 241-1 du Code des assurances.

La police d'assurance "dommages-ouvrage" souscrite par LE VENDEUR bénéficie aux propriétaires successifs.

En conséquence, les obligations imposées par la police d'assurance, et qui doivent être exécutées postérieurement au transfert de propriété, incomberont à L'ACQUEREUR et à ses ayants droit.

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné l'a informé des obligations mises à la charge de l'assuré, d'après l'annexe 2 de l'article L 241-1 du Code des Assurances fixant les clauses types de polices d'assurances dommages.

L'ACQUEREUR a la qualité d'assuré, ce qui signifie qu'il demeure tenu

- au cas où des travaux seraient effectués au titre de la garantie de parfait achèvement, de notifier à l'assureur le constat de leur exécution, et ce dans le mois de sa date ;

- en cas de sinistre susceptible de mettre en jeu la garantie de ce contrat, de le notifier à l'assureur dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans le délai fixé par le contrat, ce délai ne pouvant être inférieur à cinq jours ouvrés.

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge L'ACQUEREUR dans tous les droits découlant du contrat afférent à l'opération de construction.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il ne pourra, avant l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement, mettre en cause la compagnie d'assurance sus visée sauf dans les deux cas prévus par l'article L. 242-1 du Code des assurances.

L'ACQUEREUR donne mandat au VENDEUR pour remplir les obligations de l'assuré et percevoir tout indemnité jusqu'à la prise de possession, et au-delà de cette date si la déclaration de sinistre lui est antérieure.

3- Assurance Multirisques Incendie en cours de Construction

Le VENDEUR a obtenu une note de couverture, en vue de l'établissement du contrat numéro 35978800103187, auprès de la Compagnie AXA située à PARIS 8^{ème} arrondissement 370 Rue Saint Honoré ainsi qu'il résulte d'une attestation en date à LILLE (Nord) du 22 septembre 2006 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le courtier ASSURANCES DELEPLANQUE susnommé, et dont une copie certifiée conforme à l'original est demeurée annexée à un acte en contenant le dépôt reçu par le notaire soussigné, le 06 octobre 2006.

Le vendeur a intégralement payé les primes qui correspondent à ces contrats d'assurance dommages-ouvrage et d'assurance multirisques incendies, ainsi qu'il résulte d'un courrier d'attestation du cabinet ASSURANCES DELEPLANQUE, en date à LILLE (Nord) du 22 septembre 2006, dont une copie est demeurée annexée à un acte en contenant le dépôt reçu par le notaire soussigné, le 06 septembre 2006.

ORIGINE DE PROPRIETE

-1. Le terrain d'assiette, appartient à la SCI MANTES LA VILLE DAMMARTIN pour l'avoir acquis de :

Madame Monique Jeanne Simonne LEFEVRE, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Jacques Maurice Antoine Albert HUET demeurant à SAINT MARTIN DU VIVIER (Seine-Maritime) 27 clos Jersey

Née à MANTES LA JOLIE (Yvelines) le 20 Décembre 1944

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie d'ÉVREUX (27000) le 26 Octobre 1967.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François DECLETY, notaire à MANTES LA JOLIE, le 31 août 2006.

Cette acquisition a eu lieu, moyennant un prix payé comptant quittancé audit acte ; auquel acte ont été faites diverses déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE (Yvelines) le 27 septembre 2006 volume 2006 P numéro 4650.

- 2. Les constructions, pour les faire édifier, dans les limites du terrain susvisé :

Conformément au permis de construire accordé à la société dénommée «SCI MANTES LA VILLE DAMMARTIN» par Madame le Maire de MANTES LA VILLE, le 28 mars 2006 sous le n° PC 78 362 0601002, un arrêté de permis de construire autorisant la construction de huit bâtiments contenant 86 logements pour 5 700 m2 S.H.O.N. complété par un arrêté portant le même numéro en date du 23 mai 2006.

ORIGINE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à Madame Monique LEFEVRE, épouse HUET, avant son mariage par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître Pierre DUBOIS, notaire à MANTES LA JOLIE, le 19 juillet 1951 contenant :

1°/ DONATION entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par :

Monsieur Henri Léon LEFEVRE luthier et Madame Marguerite Georgette SELMER son épouse, demeurant ensemble à MANTES LA VILLE (78711) 28 Route de Houdan

2°/ Et PARTAGE entre les DONATAIRES des biens ainsi donnés.

- RESERVES et CHARGES :

Cette donation a été faite sans aucune charge ni réserve.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge du disposant.

Les DONATEURS sont décédés, savoir : Monsieur Henri LEFEVRE en son domicile le 4 mars 1968 et Madame Marguerite SELMER, son épouse, est survenu à Haute-Isle (Val d'Oise) le 12 décembre 1978.

La donation a pu recevoir son entière exécution.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE le 10 septembre 1951, volume 3195, numéro 4.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Une note contenant l'origine de propriété antérieure est demeurée jointe et annexée après mention à un acte contenant état descriptif de division/règlement de copropriété reçu par le notaire soussigné le 06 octobre 2006.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de l'ancien propriétaire.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les comparants affirment, sous les peines édictées par l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que cet acte exprime l'intégralité du prix convenu ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, cet acte n'est ni modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE EN TRENTE-SIX PAGES

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte.

Suivent les signatures

POUR COPIE

Le notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Il certifie que l'identité complète des parties susnommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie délivrée sur 36 pages, dont 10 pages pour la première partie, conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication et en ce qui concerne la Société dénommée SCI MANTES LA VILLE DAMMARTEVILLE civile au vu de ses statuts.

A MANTES LA JOLIE, le



[Handwritten signature]