



2007 D N° 2697

Volume : 2007 P N° 1460

Publié et enregistré le 29/01/2007 à la conservation des hypothèques de

BUREAU MONTPELLIER 1ER BUREAU

Droits : 1.486,00 EUR

Salaires : 248,00 EUR

TOTAL : 1.734,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Jean-Paul CORNELY

Reçu : Mille sept cent trente-quatre  
Euros

102177 02

N°20355

AK/BV/2S

**VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**  
**SARL LES GARRIGUES/LEPRON**

**PARTIE NORMALISEE**

L'AN DEUX MILLE SIX,  
Le TRENTE NOVEMBRE

A PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales), 25 Quai Vauban, en l'Office ci-après désigné,

Maître Alain KLEPPING, Notaire soussigné, membre de la Société dénommée «Alain KLEPPING, Claude FOURÈS et Patrick BAUDU», Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à PERPIGNAN, 25, Quai Vauban,

A RECU le présent acte authentique de VENTE D'IMMEUBLE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, à la requête des personnes ci-après dénommées et identifiées.

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**- "VENDEUR" - :**

La Société dénommée "**SARL LES GARRIGUES**", Société à responsabilité limitée au capital de 201 000,00 EUR, dont le siège est à MONTPELLIER CEDEX 2 (34965), Immeuble SYMBIOSE 75 Allée Willhem Roentgen - Le Millénaire - , identifiée au SIREN sous le numéro 483 399 200 RCS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

**- "ACQUEREUR" - :**

Monsieur Christophe Roger Marcel **LEPRON**, Pilote de Ligne, époux de Madame Frédérique Marie-Noëlle **MORRELLAS**, demeurant à CHAMALIERES (63400), 8 ter Avenue Thermale,

Né à PARIS (75012) (FRANCE) le 23 juin 1967,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître **LAPIERRE**, Notaire à 03270 ST YORRE, le 24 août 1996, préalable à son union célébrée à la mairie de CHAMALIERES (63400) (FRANCE), le 28 septembre 1996.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

**- "PRETEUR"-**

La Société dénommée **SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, par abréviation "SBCIC"**, Société Anonyme au capital de 155.300.000,00 EUR, dont le siège est à BORDEAUX (33000) (FRANCE), 42, Cours du Chapeau Rouge, identifiée au SIREN sous le numéro 456204809 RCS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'Etude du Notaire soussigné.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

**1 - La société dénommée SARL LES GARRIGUES**

Est représentée par :

**Monsieur Bernard VIDAL**, Clerc de notaire, domicilié professionnellement à PERPIGNAN, 25 Quai Vauban, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date au siège du 18 novembre 2005 dont le procès-verbal certifié conforme est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire soussigné le 21 Novembre 2005.

**2 - Monsieur Christophe LEPRON**

Est représenté par :

Monsieur Jean PUJOL, clerc de notaire, domicilié professionnellement à 66000 PERPIGNAN, 25, Quai Vauban, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés suivant acte reçu par Me Alain KLEPPING, Notaire soussigné, le 29 Novembre 2006.

**3 - La Société dénommée SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, par abréviation "SBCIC"**

Est représentée par

**Madame Christine VAN BEVER**, Secrétaire Notariale, domiciliée professionnellement à 66000 PERPIGNAN, 25, Quai Vauban, En vertu des pouvoirs qui lui ont été consenti par Mr Frédéric FLEURIOT, Responsable de l'unité de production crédit, agissant au nom de la SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL suivant acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 6 octobre 2006 dont l'original est demeuré annexé à l'acte de prêt reçu par le notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes

Monsieur FLEURIOT ayant lui même pouvoir à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substitution par le président, Monsieur Jean-Jacques TAMBURINI en date du 4 Janvier 2006

Ledit Monsieur TAMBURINI nommé à ces fonctions par le conseil d'Administration le 12 mai 2004.

## 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 « **PRETEUR** » désigne le ou les prêteurs.
- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

## VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant à toutes les garanties de droit en pareille matière, **VEND**, par ces présentes, **en son état futur d'achèvement**, à l'**ACQUEREUR** qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit, avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre et tous immeubles par destination pouvant y être attachés.

## DESIGNATION DES BIENS VENDUS

### SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES D'ORQUES (Hérault)

Dans un immeuble collectif situé Mijoulan  
Un ensemble immobilier dénommé "OREE DE MONTPELLIER", composé de douze lots, savoir :

- Un bâtiment destiné à l'activité de la résidence,
- Des stationnements extérieurs, dont certains réservés aux personnes à mobilité réduite, en bordure de la voie de circulation automobile ceinturant l'ensemble de la résidence,
- 236 unités d'habitation bâties sur les lots 1 à 8, avec 236 places de stationnement,
- Une piscine avec aménagements divers,
- Une construction de 1.800 m2 SHON maximum bâtie sur le lot 10,
- Une construction de 300 m2 SHON maximum bâtie sur le lot 12,

Lesdites unités d'habitations et de stationnement répartis sur huit (08) bâtiments, chacun partiellement enterrés, s'organisant en "grappe" à partir de l'axe majeur piéton, véritable "colonne vertébrale" de la composition.

Cette esplanade piétonne dessert l'ensemble immobilier et relie les deux espaces collectifs, constitués :

A l'entrée de l'axe depuis la route départementale du bâtiment de service avec locaux réservés à l'accueil, locaux techniques, professionnels, commerciaux, appartements de fonctions et locaux à aménager,

Et à la fin de l'axe, la piscine avec aménagements divers et notamment grill, espaces verts.

Les bâtiments épousent le site dans le sens de la pente, aussi les "modules" sont en R+2 du côté bas de la pente, et, R+1 du côté haut, la partie encastrée dans le sol accueille, elle, les parkings. Ceux-ci sont donc aux pieds des logements.

Chaque escalier dessert soit directement, soit par coursives, les différentes unités d'habitation, et relie donc les corps de bâtiments.

\* Bâtiment « THYM »



Sera composé de 26 appartements et 26 parkings

\* Bâtiment : « FENOUIL »

Sera composé de 20 appartements et 20 parkings

\* Bâtiment: « BASILIC »

Sera composé de 20 appartements et 20 parkings

\* Bâtiment : « LAVANDES »

Sera composé de 40 appartements, et 42 parkings,

\* Bâtiment : « ROMARIN »

Sera composé de 40 appartements, et 40 parkings

\* Bâtiment : «SARRIETTE »

Sera composé de 36 appartements et 36 parkings

\* Bâtiment : «ANETH »

Sera composé de 32 appartements et 32 parkings

\* Bâtiment : « CORIANDRE »

Sera composé de 24 appartements et 24 parkings

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section Pr. Let.	N°	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AZ	89	Mijoulan	0	72	57
AZ	170	Mijoulan	0	12	10
AZ	173	Mijoulan	0	4	80
AZ	233	Mijoulan	0	52	60
AZ	235	Mijoulan	2	4	88
AZ	232	Mijoulan	0	4	46
Contenance totale			3	51	41

## **HAMEAU ROMARIN**

### **I Les biens et droits immobiliers suivants:**

#### **Lot numéro DEUX CENT QUARANTE TROIS (243) :**

La propriété exclusive et particulière d'un EMPLACEMENT POUR VEHICULE AUTOMOBILE portant le n° 243 sur le plan ci-annexé, le 17ème à droite en entrant, par la rampe d'accès au parking rez-de-chaussée

D'une superficie de 13,30 m<sup>2</sup> environ

Et les 10/100.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les 81/100.000 èmes des parties communes spéciales au "Hameau Romarin".

#### **Lot numéro DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE (274) :**

Au niveau rez-de chaussée, cage d'escalier A, première porte à droite en entrant, depuis la coursive Parking,

Un APPARTEMENT composé de : Hall avec placards, séjour/cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C, d'une surface habitable de 38,60 m<sup>2</sup> et d'une loggia de 5,20 m<sup>2</sup>.

Portant le n° 181 sur le plan de commercialisation et et figurant en teinte Marron sur le plan du rez de chaussée.

Et les 317/100.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 2416/100.000 èmes des parties communes spéciales au "Hameau Romarin".

Tel que cet immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

## **II – Et les meubles meublants garnissant chaque appartement, savoir :**

**ENTREE** : 1 applique électrique, 1 paillason, 1 porte - manteau

**SALLE DE BAINS et WC** : 1 armoire de toilette/miroir, 2 appliques électriques, 1 poubelle, 1 accessoire wc (porte rouleau, papier toilette, nécessaire nettoyage...)

**TERRASSE - BALCON** : 1 table, 4 chaises, 1 applique électrique, 1 range chaussures, 1 étendoir à linge.

**CUISINE** : 1 machine à laver la vaisselle, 1 four micro - onde - grill, 1 frigo, 1 plaque de cuisson électrique 4 feux, poubelle, 1 table, 4 chaises, tabourets, 1 placard de rangement, appliques électriques, 1 paire de rideaux occultant, petit matériel de cuisine (couverts, verrerie, vaisselle, casseroles, etc...)

**SALON** : 1 canapé lit 2 places, 1 table basse de salon, 1 fauteuil, 1 lampe, 2 appliques électriques, 1 meuble télévision (style commode) 1 télévision, 1 paire de rideaux occultant.

**CHAMBRE N° 1** : 1 lit en 140 (sommier + matelas), 1 tête de lit ou 2 tables de nuit, 1 bureau, 1 chaise, 1 lampe, 1 poubelle, 2 appliques électriques, 1 paire de rideaux occultant.

**CHAMBRE N°2** : 2 lits en 90 (2 sommiers + 2 matelas), 1 bureau, 1 chaise, 1 lampe, 1 poubelle, 1 paire de rideaux occultant.

L'ACQUEREUR prendra chacun des biens meubles ci-dessus listés dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir demander une quelconque diminution de prix ou garantie, ni même former un quelconque recours contre "le VENDEUR" notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état ou de vétusté.

## **HAMEAU FENOUIL**

### **I Les biens et droits immobiliers suivants:**

**Lot numéro CENT CINQUANTE QUATRE (154)** - La propriété exclusive et particulière d'un EMPLACEMENT POUR VEHICULE AUTOMOBILE portant le n° 154 sur le plan ci-annexé, le huitième à droite en entrant, par la rampe d'accès au parking rez-de-chaussée du plan du "Hameau FENOUIL"

D'une superficie de 13,50 m<sup>2</sup> environ

Et les 10/100.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les 165/100.000 èmes des parties communes spéciales au "Hameau FENOUIL".

**Lot numéro CENT QUATRE-VINGT QUATRE (184)** - \* Au niveau R + 2 : cage d'escalier B, 1ère porte à droite au fond de la passerelle.

Un APPARTEMENT composé de : hall, séjour/cuisine, deux chambres avec placards, salle de bains, W.C, d'une surface habitable de 38,70 m<sup>2</sup>, et une loggia de 5,20 m<sup>2</sup>

Portant le n° 252 sur le plan de commercialisation et figurant en teinte bleue sur le plan du niveau R+2.

Et les 318/100.000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les 4.843/100.000 èmes des parties communes spéciales au "Hameau FENOUIL".

Tel que cet immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

## **II - Et les meubles meublants garnissant chaque appartement, ci-dessus énumérés**

L'ACQUEREUR prendra chacun des biens meubles ci-dessus listés dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir demander une quelconque diminution de prix ou garantie, ni même former un quelconque recours contre "le VENDEUR" notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état ou de vétusté.

### **Inapplication de l'article 46 de la Loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la Loi du 18 Décembre 1996.**

La présente vente, portant sur des biens en l'état futur d'achèvement, n'entre pas dans le champ d'application de la loi n°96.1107 du 18 Décembre 1996 améliorant la protection des ACQUEREURS de lots de copropriété et du décret n°97.532 du 23 Mai 1997 pris pour son application.

### **EFFET RELATIF**

**I - Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, avec le concours de Maître Gilles GAYRAUD, Notaire Associé à PIGNAN, le 22 juillet 2005,**

**La SARL LES GARRIGUES a acquis de la commune de SAINT-GEORGES D'ORQUES, rue de l'Hôtel de Ville 34680 SAINT-GEORGES D'ORQUES, identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le N° 213 482 597.**

**Diverses parcelles de terre en nature de terrain à bâtir, situées sur le territoire de la commune de SAINT-GEORGES D'ORQUES (Hérault), Lieudit « Mijoulan », figurant au cadastre de la manière suivante :**

#### **Section AZ, numéros :**

- 89 pour 72 a 57 ca
- 91 pour 53 a 88 ca
- 92 pour 02 ha 10 a 04 ca
- 170 pour 12 a 10 ca
- 173 pour 04 a 80 ca

Soit une contenance totale de **03 ha 53 a 39 ca.**

Et ce moyennant le prix de NEUF CENT DIX HUIT MILLE HUIT CENT QUATORZE EUROS HORS TAXES (918.814,00 € H.T) dont TROIS CENT SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET TRENTE TROIS CENTS (306.271,33 € ) ont été payés comptant et quittancés audit acte, et le solde soit la somme de SIX CENT DOUZE MILLE CINQ CENT QUARANTE-DEUX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTS (612.542,67 € ) stipulée payable au plus tard le 31 Décembre 2005, sans intérêt jusqu'à cette date.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 20 Septembre 2005 volume 2005 P, n°12502.

**II - Aux termes d'un acte reçu par le notaire associé soussigné le 21 Novembre 2005,**

**La SARL LES GARRIGUES a acquis de la Société « SNC PROMO LORVA »**, société en nom collectif au capital de 1.000 euros, dont le siège est à 34000 MONTPELLIER, 9, Boulevard Sarraill, inscrite au répertoire prévu par le décret n° 73-314 du 14 mars 1973 modifié, portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs établissements sous le numéro S. I. R. E. N. 483 298 022, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,

**La parcelle cadastrée Section AZ n° 232** pour une contenance de 04 a 46 ca payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 19 Janvier 2006, Volume 2006P, N°995, avec reprise pour ordre le 9 Février 2006.

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alain KLEPPING, Notaire à PERPIGNAN, le **21 novembre 2005**.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 19 Janvier 2006, Volume 2006P, N°1.000, avec reprise pour ordre le 9 Février 2006.

#### Ledit acte a fait l'objet des modificatifs suivants, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Alain KLEPPING, Notaire à PERPIGNAN, le 21 novembre 2005 (**Hameaux THYM - LAVANDES**).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 19 Janvier 2006, Volume 2006P, N° 1009 avec reprise pour ordre le 9 Février 2006.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Alain KLEPPING, Notaire à PERPIGNAN, le 12 Décembre 2005 (**Hameau FENOUIL**)

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 9 Février 2006, Volume 2006P, N° 2152.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Alain KLEPPING, Notaire à PERPIGNAN, le 12 Décembre 2005 (**Hameau BASILIC**).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 9 Février 2006, Volume 2006P, N° 2153

- aux termes d'un acte reçu par Maître Alain KLEPPING, Notaire à PERPIGNAN, le 26 Janvier 2006 (**Hameau ROMARIN**).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 24 Mars 2006, Volume 2006 P, N°4435.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Alain KLEPPING, Notaire à PERPIGNAN, le 10 Février 2006 (**Hameau SARRIETTE**).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 7 Avril 2006, Volume 2006 P, N°5126.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Alain KLEPPING, Notaire à PERPIGNAN, le 10 Février 2006 (**Hameaux ANETH - CORIANDRE**).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 7 Avril 2006, Volume 2006 P, N°5134.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles définies ci-après à la suite de la partie normalisée.



### DELAI DE LIVRAISON

La livraison des biens objet des présentes est prévue au plus tard le 30 Novembre 2006.

### PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** devient, à compter de ce jour, propriétaire des lots vendus, tels qu'ils existent, compte tenu de l'état d'avancement des travaux.

Il deviendra propriétaire et copropriétaire des ouvrages restant à réaliser au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité ou autre.

L'**ACQUEREUR** aura la jouissance des lots de copropriété vendus lors de leur achèvement et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction. Jusque là, L'**ACQUEREUR** s'interdit de consentir à qui que ce soit, et sous quelque forme que ce soit, un droit quelconque à la jouissance et à l'occupation des lots vendus.

Le **VENDEUR** devra achever les locaux vendus au cours du 4ème trimestre 2006, ainsi qu'il est dit plus loin au paragraphe "Délai d'achèvement".

### JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** aura à compter de leur achèvement par le vendeur tel que défini ci-après la jouissance des biens et droits immobiliers présentement acquis par lui exclusivement par la perception du loyer afférent audits biens immobiliers, provenant de la location, à titre commercial, de l'entier immeuble dont ils dépendent consenti par ce dernier à EUROGEST EURL, au capital de 100.000 €, dont le siège est à PARIS (10°), 5 Rue Taylor aux termes du bail SSP en date de ce jour, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Par le seul fait des présentes, L'**ACQUEREUR** est subrogé, en ce qui concerne lesdits biens et droits immobiliers, dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** par les effets du bail commercial, dont une photocopie intégrale demeurera annexée aux présentes après visa par L'**ACQUEREUR**.

### MONTANT DU PRIX DE VENTE

#### Détermination du prix :

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal, taxe sur la Valeur Ajoutée incluse, de **DEUX CENT CINQUANTE NEUF MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS (259.340,00 EUR)**.

Le prix afférent à cet immeuble se décompose comme suit :

- Prix hors taxe de : **DEUX CENT SEIZE MILLE HUIT CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUARANTE SIX CENTS (216.839,46 EUR)**,

- Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, de : **QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS ET CINQUANTE QUATRE CENTS (42.500,54 EUR)**.

Le prix de vente stipulé ci-dessus, s'applique :

- aux biens et droits immobiliers, à concurrence de **DEUX CENT QUARANTE SEPT MILLE SEPT CENT VINGT DEUX EUROS ET SIX CENTS (247.722,06 EUR)**.

- et au mobilier garnissant lesdits biens et droits immobiliers à concurrence de **ONZE MILLE SIX CENT DIX SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT QUATORZE CENTS (11.617,94 EUR)**.

Le prix d'acquisition ci-dessus s'applique, savoir :

1° - Aux lots 274 et 243 du Hameau **ROMARIN** à hauteur de la somme de 129.670,00 euros.

2° - Aux lots 184 et 154 du Hameau **FENOUIL** à hauteur de la somme de 129.670,00 euros .



Le prix ci-dessus est payé et sera payable comme suit :

**PAIEMENT DU PRIX**

**Hameau ROMARIN**

Lots : 274 et 243

129.670,00 euros

1°) Partie du prix exigible comptant :

La somme de **CENT SEIZE MILLE SEPT CENT TROIS EUROS (116.703,00 euros)** formant la partie exigible du prix de la présente vente , non supérieure à **90%** du prix de vente, a été payée comptant, à l'instant même par L'ACQUEREUR au VENDEUR , qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance d'autant.

**DONT QUITTANCE D'AUTANT**

Ce paiement a eu lieu à la vue et par la comptabilité du notaire soussigné.

2°) Partie du prix payable à terme :

Le solde du prix, soit la somme de **DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE SEPT EUROS (12.967,00 euros)** est stipulé payable par fractions échelonnées en fonction de l'avancement de travaux, savoir :

- à concurrence de **5,00 %** soit la somme de **6483,50 Euros** lors de l'achèvement
- à concurrence de **5,00 %** soit la somme de **6483,50 Euros** lors de la mise à disposition.

**Hameau FENOUIL**

Lots : 184 154

129.670,00 euros

1°) Partie du prix exigible comptant :

La somme **CENT SEIZE MILLE SEPT CENT TROIS EUROS (116.703,00 euros)** formant la partie exigible du prix de la présente vente , non supérieure à **90%** du prix de vente, a été payée comptant, à l'instant même par L'ACQUEREUR au VENDEUR , qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance d'autant.

**DONT QUITTANCE D'AUTANT**

Ce paiement a eu lieu à la vue et par la comptabilité du notaire soussigné.

2°) Partie du prix payable à terme :

Le solde du prix, soit la somme de **DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE SEPT EUROS (12.967,00 euros)** est stipulé payable par fractions échelonnées en fonction de l'avancement de travaux, savoir :

- à concurrence de **5,00 %** soit la somme de **6483,50 Euros** lors de l'achèvement
- à concurrence de **5,00 %** soit la somme de **6483,50 Euros** lors de la mise à disposition.



### **PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE**

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

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

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec effet jusqu'au **30 Juin 2007**.

### **DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS**

L'**ACQUEREUR** déclare que la somme ci-dessus payée, soit **DEUX CENT TRENTE TROIS MILLE QUATRE CENT SIX EUROS (233.406,00 EUR)** représentant partie d'un prêt d'un montant global de **DEUX CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE DEUX CENT DEUX EUROS (279.202,00 euros)**, provient de fonds empruntés à cet effet, auprès **SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, par abréviation "SBCIC"**, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Durée totale du prêt 300 mois, amortissement en 300 termes successifs de 1496, 95 euros ( précédés de 24 mois maximum de période de franchise).
- Taux d'intérêt 4,150%, stipulés à **TAUX VARIABLE CAPE** et ne pourra être supérieure à 5,15000%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 Décembre 2006 et celui de la dernière échéance le 5 Novembre 2038, date extreme d'inscription 5 Novembre 2039.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial du notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes .

### **AFFECTATION HYPOTHECAIRE** **279.202,00 euros**

A la sûreté et garantie de toutes les sommes qui pourront être dues au **PRETEUR** à raison des présentes, ainsi que de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, mais dans la limite de la somme de **DEUX CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE DEUX CENT DEUX EUROS (279.202,00 EUR)** formant le montant du prêt consenti à l'**EMPRUNTEUR** en principal, à laquelle il y a lieu d'ajouter les intérêts, commission, indemnités, frais de mise à exécution et autres accessoires, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque spécialement au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant es-qualité, l'ensemble, sans aucune exception ni réserve, du **BIEN** objet de la présente acquisition.

**Précision étant ici faite que le VENDEUR la société dénommée la "SARL LES GARRIGUES" cède son rang hypothécaire au PRETEUR ci-dessus nommé ainsi que cela est plus amplement développé dans la deuxième partie de l'acte.**

### **GARANTIE D'ACHEVEMENT RESULTANT DES CONDITIONS PROPRES** **A L'OPERATION DE CONSTRUCTION**

Le **VENDEUR** déclare fournir à l'**ACQUEREUR** la garantie intrinsèque résultant des conditions propres à l'opération prévue à l'article R 261-18 b du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après rapporté .

La constatation de cette garantie a été établie suivant acte reçu par le Notaire soussigné le **21 Mars 2006 pour le hameau ROMARIN** et le **19 Avril 2006 pour le hameau FENOUIL** dont une copie authentique est en cours de publication au bureau des hypothèques de **MONTPELLIER I**.

### PRIX NON REVISABLE

Le prix ci-dessus convenu est ferme et définitif. Il n'est pas susceptible de révision, pour quelque raison que ce soit.

### DECLARATIONS FISCALES

Les biens, objet de la vente, sont affectés à usage d'habitation et ne sont pas achevés.

#### **Taxe sur la valeur ajoutée :**

La présente mutation d'immeuble 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 par suite assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de DIX NEUF virgule SOIXANTE pour cent (19,60 %).

Le **VENDEUR** déclare être redevable légal de la TVA.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par lui sur imprimé CA3, à la Recette des impôts de MONTPELLIER, et qu'il est immatriculé à l'INSEE sous le n° 483 399 200.

#### **Conseil :**

**L'ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné l'a informé sur les conséquences de la présente acquisition réalisée en l'état futur d'achèvement dans le cas où il serait amené à revendre dans le délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'immeuble.

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

#### **Taxation des plus-values :**

Le **VENDEUR** déclare que le profit éventuellement dégagé par la présente vente constitue un profit de construction. En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application des articles 150 U et suivants et 244 Bis A du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

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,
- qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- qu'elle dépend du Centre des Impôts de MONTPELLIER-NORD, 40, rue Louvois 34000 Montpellier.

En conséquence :

- la société venderesse est exclue du champ d'application des dispositions des articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts relatifs au régime d'imposition des plus values immobilières,
- aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 150 VG, III du Code Général des Impôts.

Il ajoute qu'elle a acquis le terrain ainsi qu'il est indiqué ci-dessus en l'EFFET RELATIF moyennant le prix principal de 927 759,38 Euros.

#### **Taxation de publicité foncière :**

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente vente est, en outre, soumise à la taxe de publicité foncière au taux de 0,60 %, conformément à l'article 692 du Code général des impôts, sur le prix de vente de l'immobilier hors taxe, soit la somme de **207.125,46 euros**.

A laquelle, il y a lieu d'ajouter la somme de **SEPT CENTS EUROS (700,00 EUR)**, 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 une base taxable de **207826,00 euros.**

**DROITS**

	<u>Mt. à payer</u>
207.826,00 x 0,60% =	1.247,00 EUR
207.826,00 x 0,10% =	208,00 EUR
1.247,00 x 2,50% =	31,00 EUR
<b>TOTAL</b>	<b>1.486,00 EUR</b>

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

### ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits vendus appartenait à la Commune de SAINT-GEORGES D'ORQUES pour les avoir acquis, avec d'autres immeubles, de la Société SEML DE SAINT-GEORGES D'ORQUES, société d'économie mixte, au capital de 228.673,53 € dont le siège social est à 34680 SAINT-GEORGES D'ORQUES, Mairie de SAINT-GEORGES D'ORQUES.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le N°382 593 101.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles GAYRAUD, Notaire à PIGNAN (Hérault), le 8 Septembre 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix converti en l'obligation par la Commune de SAINT-GEORGES D'ORQUES, de prendre à sa charge le passif restant du sur les terrains objets dudit acte, d'un même montant, correspondant au solde du prêt initialement souscrit par le vendeur.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER I, le 24 Septembre 2003, volume 2003P, n° 12.264.

Les parties dispensent le Notaire d'établir plus longuement ici l'origine de propriété des biens vendus, et déclarent vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

Antérieurement, ces parcelles appartenait à la SEML par suite des faits et actes suivants :

- les parcelles numéros 49, 89, 91, 92 et 174 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Me GAYRAUD, notaire sus nommé en date du 15 juin 1995, de la commune de SAINT GEORGES D'ORQUES, moyennant un prix principal payé comptant pour partie, le solde stipulé payable à terme, payé depuis ainsi déclaré.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 6 juillet 1995, volume 1995 P n° 7629.

- les parcelles numéros 170 et 173, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte reçu par Me GAYRAUD, notaire sus nommé le 9 juin 1995, de Monsieur René Vincent CARDONA et Madame Denise Lucette LIVERATO, son épouse, nés savoir : Monsieur à RIO SALADO (Algérie) le 7 octobre 1939 et Madame à MALHERBE (Algérie) le 1er octobre 1940, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 6 juillet 1995, volume 1995 P n° 7632.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE L'ACQUEREUR

#### CONTRAT PRELIMINAIRE :

Aux termes d'un acte sous signatures privées, en date du 1 juin 2006, le **VENDEUR** s'est engagé, vis à vis de l'**ACQUEREUR**, à lui vendre les locaux formant l'objet de la présente vente.

#### **Loi du 13 Décembre 2000 :**

Conformément aux dispositions de l'article L 271 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de réservation a été adressé à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les parties déclarent que l'**ACQUEREUR** n'a pas usé de son droit de rétractation pendant le délai de SEPT JOURS, qui lui était imparti par la Loi, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec AR lui notifiant l'acte ou du lendemain de la remise contre récépissé dudit contrat.



### NOTIFICATION :

Conformément à la loi, le **VENDEUR** a notifié en date du 2 octobre 2006 le projet du présent acte à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'**ACQUEREUR** déclare expressément, en tant que de besoin, renoncer au délai de réflexion prévu par l'article R 261.30 du Code de la construction et de l'habitation.

L'**ACQUEREUR** déclare :

1°) Avoir été dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes,

2°) Avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE dont copie lui a été remise, ce qui est attesté par le notaire soussigné.

3°) Reconnaître que le projet du présent acte et les pièces y annexées lui ont été notifiés le 2 octobre 2006 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le notaire soussigné.

Les plans et notices annexés après mention prévaudront à tous ceux remis précédemment à l'**ACQUEREUR** et notamment ceux remis lors de la signature du contrat de réservation.

Etant précisé que si une différence apparaissait entre les plans annexés à l'acte reçu par le notaire soussigné le pour le hameau et pour le hameau FENOUIL le 19 Avril 2006 et les plans annexés aux présentes, ce sont ces derniers qui prévaudront.

### CONVENTIONS RELATIVES AU RANG HYPOTHECAIRE

1°) Le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au **VENDEUR** et au **PRETEUR** sera le suivant :

- viendra d'abord le privilège de l'article 2374 -2° du Code Civil ou éventuellement l'hypothèque conventionnelle, conférés au **PRETEUR**,
- viendra ensuite le privilège de l'article 2374 -1° dudit Code dont bénéficie le **VENDEUR**.

2°) L'ordre ci-dessus convenu, s'appliquerait le cas échéant aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles.

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** serait dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des biens présentement vendus ou l'indemnité d'assurance en cas de sinistre, colloqué par préférence au **VENDEUR**.

Il en serait de même de tous tiers qui pour une cause quelconque seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles.

Ce qui est expressément accepté par le représentant de la Société Venderesse, spécialement habilité à cet effet en vertu de la délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 18 Novembre 2005, sus-relatée.

Le représentant ès-qualités de la société venderesse déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, pour les compagnies d'assurances, qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité à sa mandante dans les caisses du **PRETEUR**.

Chacune des parties ou ses ayants-droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause. En aucun cas ne pourra être recherchée la responsabilité du Conservateur des hypothèques qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

Le **VENDEUR** s'interdit d'exercer l'action résolutoire dont il bénéficie sans l'accord du **PRETEUR** tant que dureront les causes du prêt sus-énoncé.

Conformément aux dispositions de l'article 2158 alinéa 2 du Code Civil, le notaire soussigné certifie exact l'état, la capacité, la qualité et les pouvoirs des comparants et de leurs représentants.

### APPLICATION DES ARTICLES L 312-15 A L 312-17 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L 312-15 à L 312-17 du Code de la Consommation, l'**ACQUEREUR** déclare financer le prix de la présente acquisition de la manière suivante :

- à due concurrence au moyen du prêt sus-relaté ;

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un autre prêt, cette condition étant d'ores et déjà réalisée, ainsi qu'il résulte des faits sus-analysés.

La présente vente est donc définitive, le solde du prix étant couvert par le solde du prêt consenti par la **BANQUE**.

### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire sera délivrée au **VENDEUR**.

### DISPOSITIONS D'URBANISME

#### SERVITUDES :

L'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude que celles qui pourraient résulter de la situation actuelle des lieux, des dispositions d'urbanisme ou de la loi et celles relatives aux termes de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

L'immeuble présentement vendu est situé dans le champ d'application territorial du DROIT DE PREEMPTION URBAIN, dont l'aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 211-1 et L 213-1 du Code de l'urbanisme.

La présente mutation n'est pas soumise au droit de préemption institué par l'article L 211-2 du Code de l'urbanisme.

Celle-ci constitue une vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil, portant sur un bâtiment neuf, ce type de vente étant exclu du droit de préemption.

### CONDITIONS TECHNIQUES

#### AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :

##### **Permis de construire :**

Le **VENDEUR** a obtenu le permis de construire nécessaire à la réalisation de l'opération sus-visée, aux termes d'un arrêté délivré par la mairie de SAINT GEORGES D'ORQUES, en date du 31 Mars 2005, sous le numéro PC 34 25904M0046, accordé à la SCI LES GARRIGUES HAUTES autorisant la construction d'un ensemble destinés à l'habitation d'une Superficie Hors Œuvre Nette de 10 773 m<sup>2</sup>.

**Précision étant ici faite** qu'aux termes dudit permis l'obligation suivante ci-après littéralement retranscrite a été mise à la charge du titulaire du permis, savoir :

**"une cession gratuite de 550 m2, estimée à 7.150 Euros sera effectuée à première réquisition du Conseil Général de l'Hérault pour l'aménagement et l'élargissement à 12 m "d'emprise depuis la limite des zones IVNA et Ueb jusqu'au carrefour du chemin du Devevou "et de la rue de Bel Air (opération n°3)"**

Une copie de ce permis de construire et des divers plans y annexés ont été annexés à un acte reçu par Maître KLEPPING, notaire associé susnommé le 21 Novembre 2005.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage sur le terrain et en mairie, ce qui est constaté par Me François BABAU, huissier de justice à MONTPELLIER, en date du 31 Mars 2005.

Ils sont devenus définitifs en l'absence de tout recours gracieux et contentieux.

- Le permis de construire sus-visé a fait l'objet d'une autorisation de transfert au profit de la SARL LES GARRIGUES en date du 11 octobre 2005, sous le numéro PC 34 25904M0046 1.

**Absence de recours :**

Le VENDEUR déclare que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux.

**Déclaration d'ouverture du chantier :**

Le VENDEUR déclare avoir fait en la mairie compétente une déclaration d'ouverture de chantier le 26 Octobre 2005.

La déclaration d'ouverture de chantier est demeurée annexée à un acte reçu par le notaire soussigné le 21 Novembre 2005.

En conséquence, le VENDEUR est tenu de respecter les dispositions édictées par la Loi n° 78.12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction s'appliquant à cet immeuble en construction.

**Achèvement des fondations :Hameau ROMARIN**

Les fondations du bâtiment dans lequel sont situés les biens objet de la présente vente, sont achevées depuis le **5 décembre 2005**, ainsi qu'il résulte d'une attestation du **5 décembre 2005**, de la SARL BOYON PUECH Architectes DPLG à MAUGUIO, annexée à l'acte reçu par le notaire soussigné le 26 Janvier 2006

**Stade d'avancement : Hameau ROMARIN**

Le bâtiment dont dépendent les biens, objet de la présente vente, a atteint le stade **CLOISONS TERMINEES** depuis le **6 Juillet 2006**, ainsi qu'il résulte d'une attestation du **6 Juillet 2006**, de la société BOYON PUECH, dont copie est demeurée annexée aux présentes.

**Achèvement des fondations :Hameau FENOUIL**

Les fondations du bâtiment dans lequel sont situés les biens objet de la présente vente, sont achevées depuis le **31 octobre 2005**, ainsi qu'il résulte d'une attestation du **31 octobre 2005**, de la SARL BOYON PUECH Architectes DPLG à MAUGUIO, annexée à l'acte reçu par le notaire soussigné le 12 Décembre 2005.

**Stade d'avancement : Hameau FENOUIL**

Le bâtiment dont dépendent les biens, objet de la présente vente, a atteint le stade **CLOISONS TERMINEES** depuis le **5 Juillet 2006**, ainsi qu'il résulte d'une attestation du **5 Juillet 2006**, de la société BOYON PUECH, dont copie est demeurée annexée aux présentes.

**CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

La consistance des fractions vendues est définie et figurée :



Pour ce qui concerne les fractions vendues par le plan côté de l'appartement indiquant les surfaces de chacune des pièces et dégagements et qui, après visa par les parties et mention d'annexe par le notaire soussigné, est annexé au présent acte,

Pour ce qui concerne le bâtiment dans lequel sont comprises les fractions vendues, par les plans ci-après visés.

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment, de ses équipements extérieurs et réseaux divers s'y rapportant résultent :

D'une notice descriptive conformée, laquelle a fait l'objet de l'acte de dépôt ci-après visé,

D'une notice établie par le **VENDEUR** indiquant les éléments d'équipements propres aux fractions vendues et qui est annexée au présent acte après visé par les parties et mention par le notaire.

#### **ABSENCE DE PRIMES OU DE PRETS DESTINES AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION**

Aucune demande d'aide financière de l'Etat pour la construction de locaux d'habitation telle qu'elle est prévue par la législation relative aux primes et aux prêts spéciaux à la construction n'a été formulée par le **VENDEUR**.

En conséquence, cette vente n'est pas soumise à la condition résolutoire édictée par l'Article 7 de la Loi n°67-3 du 3 janvier 1967.

#### **DEPOT DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (DIUO)**

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

En conséquence, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage 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 soussigné. Une copie en sera remise au syndic de la copropriété et à l'**ACQUEREUR**.

#### **REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il ne sera pas utilisé d'amiante dans la construction de l'ensemble immobilier.

#### **ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

##### **Engagement d'achever les travaux :**

Le **VENDEUR** s'oblige à achever l'immeuble dont dépendent les locaux vendus et à installer ceux des éléments d'équipement communs prévus, conformément aux énonciations de la notice descriptive propres à l'immeuble, qui présenteront de l'utilité pour ces locaux, le tout conformément aux règles de l'Art.

Il s'oblige également à réaliser ou à faire réaliser les réseaux divers prévus aux documents ci-dessus visés, qui sont nécessaires à la desserte de cet immeuble.

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini à l'alinéa 1er de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

*" L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601.2 du Code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent code, et de l'article L 261.11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.*

*La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'ACQUEREUR tient de l'article 1642.1 du Code civil, reproduit à l'article L 261.5 du présent code "*

#### **Conditions d'exécution des travaux :**

Pour l'exécution des travaux restant à faire et ci-dessus définis, la société **VENDERESSE** s'oblige à se conformer aux plans et à la notice descriptive visés ci-dessus.

Il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans annexés à la présente vente, notamment pour des raisons techniques, mais que la surface habitable totale des biens vendus ne pourra varier en aucun cas de plus de cinq pour cent.

La surface habitable à prendre en compte étant celle définie par l'article R 111.2 (2<sup>ème</sup> alinéa) du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le **VENDEUR** pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et d'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées par le **VENDEUR** en accord avec l'architecte au cours des travaux.

Le **VENDEUR** pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

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

#### **Délai d'exécution des travaux :**

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments définis au premier alinéa du 1°) du présent paragraphe soient achevés et livrés le 30 Novembre 2006 au plus tard, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

Des journées d'intempéries prises en compte au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de construction et dûment constatées par une attestation de l'architecte auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard, et les interruptions de chantier résultant de l'état du terrain par suite de pluies, inondations ou remontées d'eau,

La grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier,

La déclaration de cessation de paiement, le dépôt de bilan, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire de l'une des entreprises effectuant les travaux,

Le retard consécutif aux concessionnaires de service public, sauf si ce retard est imputable aux négligences du **VENDEUR**,

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

Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au **VENDEUR**,

Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

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

#### **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 Maître KLEPPING, Notaire à PERPIGNAN soussigné.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit de faire effectuer dans les locaux vendus après sa prise de 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 12 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.

#### **Travaux modificatifs ou complémentaires :**

##### *a) Travaux de l'ACQUEREUR :*

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

Pour le cas où l'**ACQUEREUR**, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées à sa construction ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR**, lequel appréciera si les modifications demandées sont réalisables.

Le cas échéant, le **VENDEUR** établira en accord avec l'**ACQUEREUR**, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications ou travaux complémentaires à réaliser, leur coût, leurs conditions de paiement l'incidence de ces travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

Le **VENDEUR** donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires sera indépendant du prix de vente fixé ci-dessus, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

##### *b) Travaux du VENDEUR :*

A titre de conditions essentielles des présentes, le **VENDEUR** se réserve le droit de modifier la disposition intérieure des lots invendus sans l'intervention ni de l'**ACQUEREUR** ni des autres copropriétaires et sans modification des tantièmes attribués à ces lots, et ceci, notamment, par incorporation de partie d'un lot sur un autre lot.

#### **QUALITE ET POUVOIRS DU VENDEUR**

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR** et afin de le rendre en mesure de remplir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

*a) Qualité de Maître d'Ouvrage :*

Le **VENDEUR** conserve et conservera, malgré la présente vente, la qualité de MAITRE DE L'OUVRAGE vis-à-vis de tous tiers et notamment vis-à-vis des architectes, bureaux techniques, entrepreneurs, techniciens et hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services publics concédés ou non.

En conséquence, seul le **VENDEUR** restera qualifié pour donner toutes instructions nécessaires à la continuation et à l'achèvement des travaux et pour prononcer la réception des ouvrages.

Il conservera cette qualité vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** jusqu'à la réception des locaux vendus.

*b) Mandat – Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier et mise en état d'habitabilité :*

L'**ACQUEREUR** donne pouvoir au **VENDEUR** de passer toutes conventions nécessaires à la construction de l'immeuble et à sa mise en état d'habitabilité et, notamment celles suivantes :

Conventions avec Electricité de France et Gaz de France, l'Administration des Postes et Télécommunications, le Service des Eaux et tous autres services publics concédés ou non,

Conventions utiles à la desserte de l'immeuble projeté ou à celles de ses éléments d'équipements.

A cette fin, le **VENDEUR** pourra constituer toutes servitudes de passage consenti, tous baux ou toutes cessions de terrains, dans la mesure où les parties privatives comprises dans la présente vente n'en seront pas affectées.

En outre, l'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR**, de manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

Pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,

Pour satisfaire aux obligations imposées par le Permis de Construire,

Pour assurer la desserte de l'immeuble et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

L'**ACQUEREUR** donne au **VENDEUR**, tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vue de droit de passage de terrains et d'une manière générale, à l'effet d'effectuer toutes acquisitions quel que soit l'objet ou la forme et qui seront nécessaires ou utiles à la réalisation de l'ensemble immobilier ou à sa desserte.

L'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR** le pouvoir d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division toutes modifications qu'il jugera utiles.

Toutefois, les modifications ne devront ni porter atteinte aux droits de l'**ACQUEREUR**, tant sur ses parties privatives que sur les parties communes, ni accroître les obligations de l'**ACQUEREUR**.

De plus, ces modifications ne devront pas avoir pour objet ou pour effet de modifier la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

Le **VENDEUR** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de sa qualité de Maître d'œuvre de l'ouvrage pour coordonner des modifications aux plans et devis descriptifs, concernant ces locaux qui n'auraient pas reçu l'approbation préalable et écrite de l'**ACQUEREUR**, sans préjudice toutefois des stipulations contenues dans le règlement de copropriété sus-énoncé.

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents **ACQUEREURS** et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront lors de la délivrance du certificat de conformité de l'ensemble immobilier.

Les pouvoirs ainsi conférés au **VENDEUR** se transmettront de plein droit aux ayants droit ou ayants cause de l'**ACQUEREUR**.

En application de l'article 1993 du Code civil, le **VENDEUR** devra rendre compte à l'**ACQUEREUR**. Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers en cas notamment, d'achats de servitudes, de mitoyenneté, de vue, de droits de passage, d'acquisition des terrains, de soultes d'échanges et d'exécution des conventions passées par le **VENDEUR**, seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la présente vente, et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le **VENDEUR** serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers l'**ACQUEREUR**.

### **TRAVAUX DE PARACHEVEMENT ET REPRISE DES MALFAÇONS**

#### **TRAVAUX DE PARACHEVEMENT :**

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, et le cas échéant, des plantations, pour achever les parties communes extérieures et d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les documents descriptifs contractuels.

Le délai ci-dessus visé tiendra compte le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation du programme immobilier.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art, de telle manière qu'ils soient achevés dans les meilleurs délais.

L'**ACQUEREUR** souffrira ces travaux sans indemnité.

#### **LEVEE DES RESERVES – REPRISE DES MALFAÇONS :**

Le **VENDEUR** fera procéder aux travaux de levées des réserves et de reprise 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, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, etc....

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

L'**ACQUEREUR** s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant l'immeuble, au cas où il ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux. Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, son passage ainsi que le motif de celui-ci, sans que cette attestation préjuge de la qualité de l'exécution des travaux.

### **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 sus-visé du Code de la construction et de l'habitation précité.

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

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 prévisions du contrat.

A ce sujet, il est rappelé qu'aux termes de l'article R. 261-1 alinéa 2 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.

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**.

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 clés à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession et l'**ACQUEREUR** procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

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

Au cas où l'**ACQUEREUR** 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 signifié à l'**ACQUEREUR**. Cette signification emportera opposabilité du procès-verbal du procès-verbal à l'**ACQUEREUR** et vaudra mise à disposition des biens. En toute hypothèse, toutes les charges qui pourraient être prévues au règlement de copropriété sus-énoncé seront dues par l'**ACQUEREUR**, à compter de la date de la première convocation.

### **CONSTATATION DU PARACHEVEMENT DES OUVRAGES**

L'**ACQUEREUR** déclare donner son accord à ce que le syndic de la copropriété, éventuellement assisté par le Conseil Syndical, procède à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes.

Cette constatation sera faite selon la même procédure décrite ci-dessus pour les locaux de l'**ACQUEREUR**.

### **RECEPTION DES TRAVAUX**

Le **VENDEUR**, Maître de l'Ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux, s'engage à recevoir l'ouvrage dans les conditions prévues dans le premier alinéa de l'article 1792.6 du Code civil ci-après relaté :

#### **Article 1792-6 alinéa 1 :**

*"La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement."*

### **GARANTIES DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE**

Le **VENDEUR** est tenu de fournir à l'**ACQUEREUR** les garanties prévues par le Code civil, en sa qualité de **VENDEUR** d'immeuble à construire.

#### **GARANTIE DECENNALE :**

En application des dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, ci-après littéralement rapporté, il sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil.

#### **Article 1646-1 :**

*"Le **VENDEUR** d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1793-3 du présent Code. s*

*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".*

Pour l'information des parties, sont littéralement rapportées les dispositions du Code civil visées dans l'article 1646-1 du Code précité :

**Article 1792 :**

*"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le Maître ou l'**ACQUEREUR** 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 :**

*"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 :**

*"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipements d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec l'un des 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".*

**GARANTIE BIENNALE :**

Il sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'article 1792-3 du Code précité, ci-dessous littéralement rapporté :

**Article 1792-3 :**

*"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".*

**GARANTIE DES VICES APPARENTS**

Le **VENDEUR** sera également tenu à la garantie des vices, telle qu'elle est édictée par l'article 1642.1 et par le second alinéa de l'article 1648 du Code civil, ci-dessous littéralement rapportés.

**Article 1642-1 :**

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

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

**Article 1648 alinéa 2 :**

*"Dans les cas prévus à 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".*

**CONVENTION SUR LA GARANTIE DES VICES APPARENTS**

Il est convenu entre les parties que le VENDEUR notifie à l'ACQUEREUR, dans les meilleurs délais, la date de réception des travaux, telle qu'elle est définie dans l'article 1792.6 alinéa 1 ci-dessus relaté.

Dans le cas où l'ACQUEREUR ne ferait pas connaître au VENDEUR l'existence de vices apparents dans un délai d'un mois à compter de la date de réception des travaux, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier sera déchargé de la garantie des vices apparents, de façon définitive et sans aucune formalité.

**GARANTIE DU PARFAIT ACHEVEMENT :**

Il est ici rappelé par le notaire soussigné aux parties les dispositions de l'article 1792.6 alinéa second et suivant du Code civil :

**Article 1792-6 :**

*" ... la garantie du parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le Maître d'Ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.*

*Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le Maître de l'Ouvrage et l'entrepreneur concerné.*

*En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.*

*L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord ou à défaut judiciairement.*

*La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".*

**CONVENTION SUR LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT**

L'ACQUEREUR s'engage à signaler au VENDEUR tous les désordres apparaissant pendant la durée de la garantie de parfait achèvement, dans les meilleurs délais 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 d'informer l'ACQUEREUR de toutes réserves additionnelles faites au procès-verbal de réception et de faire, tout ce qui sera nécessaire pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de cette garantie.

**GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE :**

Il est ici rappelé aux parties par le notaire soussigné les dispositions édictées par l'article L.111.11 du Code de la construction et de l'habitation :

**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 et 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.*



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

#### **DUREE DES GARANTIES :**

##### **Point de départ :**

Il est rappelé que les garanties prévues par la Loi ci-dessus énoncées, savoir

La garantie de parfait achèvement,  
La garantie de bon fonctionnement des éléments dissociables,  
Et la présomption décennale de responsabilité des constructeurs pour l'ensemble de la construction, commencent toutes trois à courir à compter de la date de réception des travaux.

Et que la garantie de l'isolation phonique commence à courir à compter de la prise de possession par le premier occupant.

##### **Expiration des délais :**

En ce qui concerne les trois premières garanties ci-dessus visées, les délais prennent fin dans les conditions édictées par l'article 2270 du Code civil ci-après rapportées littéralement :

##### **Article 2270 :**

*"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".*

Toutefois, le délai pour invoquer le bénéfice de la garantie de l'isolation phonique, telle qu'elle est édictée par l'article L 111.11 du Code de la construction et de l'habitation est d'un an.

#### **BENEFICIAIRES DE LA GARANTIE :**

Il est ici rappelé par le notaire soussigné qu'en application des dispositions de l'article 1646.1 du Code civil, ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Toutefois, la garantie de l'isolation phonique ne bénéficie, quant à elle, qu'au premier occupant. Et, à cet égard, l'ACQUEREUR s'engage à communiquer à première réquisition du VENDEUR le nom ou les noms du ou des premiers occupants de l'immeuble.

#### **GARANTIES LEGALES ET GARANTIES DE DROIT COMMUN :**

Le VENDEUR ne donne à l'ACQUEREUR aucune autre garantie des dommages consécutifs à la construction que celles ci-dessus énoncées.

Ce régime se substitue à celui des garanties de droit commun de la vente des articles 1641 à 1649 du Code civil en ce qui concerne ces dommages.

#### **CHARGES ET CONDITIONS**

##### **CONDITIONS GENERALES :**

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment, sous celles que les parties devront respectivement exécuter et accomplir, savoir :



**Servitudes :**

L'**ACQUEREUR** souffrira les servitudes passives et profitera de celles actives pouvant grever l'immeuble présentement vendu sans recours contre le **VENDEUR** qui déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou de la loi et celles relatées et constituées dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE.

**Contrats d'abonnements :**

Les contrats d'abonnements tels que ceux relatifs à l'eau, le gaz et l'électricité souscrits par le **VENDEUR** seront continués par le syndicat des copropriétaires, pour les parties communes, et par l'**ACQUEREUR**, pour les parties privatives.

A défaut par le **VENDEUR** d'avoir souscrit à ce contrat le syndicat des copropriétaires pour les parties communes et l'**ACQUEREUR** pour les parties privatives y souscriront.

Etant précisé qu'en cas de défaillance du syndicat des copropriétaires dans sa mission, les **ACQUEREURS** feront leur affaire personnelle de la souscription de ce contrat d'abonnement afférent aux parties communes sans recours contre le **VENDEUR**.

Les sommes réglées à ce titre à compter du jour de l'entrée en jouissance figureront parmi les charges de copropriété.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de souscrire les contrats propres à la desserte des locaux présentement vendus.

**Impôts :**

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donnent lieu les biens vendus seront à la charge de l'**ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

Il est rappelé que l'article 1383 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 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire sus-visé à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les 90 jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement.

**CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE :**

La présente vente a lieu, également, sous toutes les charges, clauses et conditions résultant au profit ou à la charge de L'**ACQUEREUR** du règlement de copropriété sus-énoncé, fixant ces charges et rapports des copropriétaires de l'ensemble immobilier dont partie est présentement vendue.

**L'ACQUEREUR déclare :**

Avoir parfaite connaissance des clauses et conditions contenues dans ce règlement de copropriété reconnaissant qu'il en est en possession,

Adhérer aux clauses et conditions de ce règlement,

S'obliger à en exécuter toutes les obligations en résultant, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** devra supporter sa quote-part dans les charges de la copropriété à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié que les biens vendus sont mis à sa disposition, à moins que L'**ACQUEREUR** ne prenne possession des lieux sans attendre cette notification, auquel cas, il devra supporter sa part dans les charges de copropriété à compter de son entrée dans les lieux.

**VISITE DU CHANTIER :**

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

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.

**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.

**TRANSMISSION DE 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 poursuivent entre le cessionnaire éventuel et la société **VENDERESSE**.

**POUVOIR DE MODIFIER LA COMPOSITION DES LOTS NON ENCORE VENDUS**

Le **VENDEUR** est autorisé pour les lots dont il est encore propriétaire, à procéder à leur subdivision ou à leur réunion, totale ou partielle, à condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de cette autorisation 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.

**ASSURANCES****ASSURANCE DU VENDEUR :**

Le **VENDEUR** a souscrit une assurance de responsabilité civile des constructeurs non réalisateurs imposée par l'article L 241-1 du Code des Assurances, auprès de la Compagnie d'assurance ALBINGIA, ayant son siège à PARIS (9°), 54 Rue de Chateaudun, sous numéro DO 05 07441 par l'intermédiaire de Cabinet VERSPIREN BP57 34935 MONTPELLIER CEDEX 09.

Une attestation de ladite Compagnie d'Assurances a été annexée à un acte reçu par Maître Alain KLEPPING, Notaire soussigné, suivant acte en date du 21 novembre 2005.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

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

<b>TYPE GARANTIE</b>	<b>DE</b>	<b>NATURE DES TRAVAUX GARANTIES</b>	<b>DELAI</b>	<b>POINT DE DEPART</b>	<b>TEXTES</b>
<b>VICES APPARENTS</b>		Tous les vices de constructions alors apparents.	1 an (délai de dénonciation et d'action selon la jurisprudence)		Code Civil 1642-1 et 1648 al. 2

		pour agir à compter du plus tardif des 2 événements : réception ou expiration du délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur		
<b>PARFAIT ACHEVEMENT</b> Bénéficie au maître de l'ouvrage à l'encontre des entrepreneurs.	Tous désordres sauf ceux dus aux effets de l'usure normale ou de l'usage	1 an (délai de dénonciation et d'action)	Réception des travaux	Code Civil 1792-6 al. 2
<b>ISOLATION PHONIQUE</b> Action spécifique du premier occupant d'un immeuble d'habitation qui n'exclut pas les garanties décennale et biennale de l'acquéreur à l'encontre du vendeur.		1 an (délai de dénonciation et d'action)	Prise de possession (même régime juridique que la garantie de parfait achèvement	Code de la Construction et de l'habitation L 111-11
<b>BON FONCTIONNEMENT</b>	Eléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des travaux (concerne les désordres non apparents et non réservés à la réception	Code Civil 1646-1, 1792-3 et 2270
<b>DECENNALE (couverture par l'assurance DOMMAGES OUVRAGES d'une durée de 10 ans) Bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble</b>	Tous dommages, même résultant d'un vice du sol, compromettant la solidité de l'ouvrage, affectant un de ses éléments constitutifs ou d'équipement ou le rendant impropre à sa destination	10 ans	Réception des travaux	Code Civil 1646-1 1792 et 1792-1, 1792-2, et 2270
<b>GARANTIE DU FABRIQUANT</b>	- éléments d'équipement dissociables - éléments d'équipement indissociables	2 ans  10 ans	Réception des travaux (responsabilité solidaire du fabricant qui concerne les ouvrages ou éléments d'équipement	Code Civil 1792-4

			nts conçus et produits pour satisfaire en état de service à des exigences précises et déterminées à l'avance	
<b>DOMMAGES INTERMEDIAIRES</b> Bénéficiaires aux propriétaires successifs de l'immeuble	Les dommages qui n'affectent pas la solidité de l'ouvrage, ne le rendent pas impropre à sa destination et ne touchent pas les éléments d'équipement	10 ans (application jurisprudentielle de l'article 2270 du Code Civil)	réception des travaux	Code Civil article 1137, 1147 et 2270
<b>DEFAUT DE CONFORMITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apparents à la livraison,</li> <li>- révélés après réception et répondant aux caractéristiques de l'article 1792 du code civil,</li> <li>- révélés après livraison et ne répondant pas aux caractéristiques de l'article 1792 du code civil.</li> </ul>	1 an  10 ans  30 ans	livraison  réception des travaux  livraison	Code Civil 1147  Code Civil 1646-1 et 1792, 1792-2  Code Civil 1147 et 2262
<b>RESPONSABILITE CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dommages survenus avant réception,</li> <li>- dépassement des délais,</li> <li>- non respect du contrat,</li> <li>- dommages causés par une faute intentionnelle ou un comportement dolosif du vendeur.</li> </ul>	30 ans	livraison	Code Civil 1197; 1137, 1147 à 2262
<b>RESPONSABILITE EXTRA-CONTRACTUELLE POUR LES DOMMAGES CAUSES AUX TIERS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- du fait des travaux,</li> <li>- pour troubles anormaux de voisinage,</li> <li>- par la ruine du bâtiment suite à un vice de construction</li> </ul>	10 ans article 2270-1 du code civil	manifestation du dommage ou de son aggravation	Code Civil 1382 et suivants, jurisprudence, article 1386

INFORMATION DE L'ACQUEREUR :

Pour l'information de l'**ACQUEREUR**, le Notaire soussigné lui a rappelé qu'aux termes du premier alinéa de l'article L 242-1 du Code des assurances, sa qualité d'**ACQUEREUR** emporte celle d'assuré quant à l'assurance dommages-ouvrages.

Du fait des présentes, il bénéficiera de toutes les prérogatives attachées à cette qualité. Il pourra se faire remettre tous documents juridiques ou techniques se rattachant à la construction.

OBLIGATION DU VENDEUR :

Le **VENDEUR**, tant qu'il conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage en vertu de la Loi, sera tenu envers l'entreprise d'assurance de lui déclarer la réception des travaux, de lui adresser un dossier technique comprenant plan et devis descriptifs, dans le mois de l'achèvement des travaux, de lui déclarer tous arrêts dans les travaux excédant trente jours, de dénoncer les sinistres dans les cinq jours, de permettre à l'assureur ou à toute personne mandatée par ce dernier d'accéder au chantier et de lui fournir, à première demande, la preuve de l'existence des contrats d'assurance-responsabilité professionnelle du **VENDEUR** et des divers intervenants à la construction.

Le **VENDEUR** fournira, à première demande de l'**ACQUEREUR**, toutes les justifications afférentes aux obligations qui précèdent.

Après la réception des locaux par l'**ACQUEREUR**, ce dernier sera tenu de toutes les obligations attachées à la qualité d'assuré.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter régulièrement de ses obligations, le **VENDEUR** lui fournira ou fournira au Syndic de l'immeuble toutes les indications et justifications utiles.

COPIE DU CONTRAT D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu, antérieurement aux présentes, une copie de ce contrat d'assurance dommages-ouvrages.

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**Par le VENDEUR :**

Le **VENDEUR** sera tenu d'assurer l'immeuble à compter de la réception du gros œuvre contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, pour une somme égale à la valeur de reconstruction et ce jusqu'à la livraison à l'**ACQUEREUR**.

Si une somme était due par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** postérieurement à la livraison de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** s'oblige, vis-à-vis du **VENDEUR**, à contracter une nouvelle assurance dès sa prise de jouissance de façon que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme au moins égale au prix de la vente.

En cas de sinistre, le **VENDEUR** exercerait sur l'indemnité qui serait alors allouée à l'**ACQUEREUR** en vertu des polices par lui souscrites en exécution des dispositions ci-dessus, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930.

Tant qu'il lui sera dû quelque somme que ce soit, le **VENDEUR** aura toujours le droit de se substituer à l'**ACQUEREUR** pour payer les primes des assurances par lui contractées. Il aura également toujours le droit de souscrire les polices complémentaires si l'**ACQUEREUR** ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une et l'autre de ces hypothèses, l'**ACQUEREUR** devra rembourser au **VENDEUR** le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription de nouvelles primes s'il y a lieu.

**Par l'ACQUEREUR :**

L'ACQUEREUR devra, à compter de la livraison, assurer l'immeuble contre tout vol, dégât des eaux, incendie.

Et devra assurer la responsabilité de tous dégâts aux ouvrages tels que non-respect des surcharges de planchers, dégradations des parties communes, intervention de ses entreprises chargées d'aménager les locaux.

Le VENDEUR sera dégagé de toute responsabilité, quant à l'usage, à partir du moment où l'immeuble aura été livré sans réserve à l'ACQUEREUR.

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX  
STIPULEES PAYABLES A TERME**

Il est convenu ce qui suit :

**Information de l'ACQUEREUR :**

Le VENDEUR informera l'ACQUEREUR de la survenance des événements ci-dessus prévus. La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle rappellera le montant de la somme stipulée payable lors de l'événement survenu, et le lieu de paiement.

**Délai de paiement :**

L'ACQUEREUR devra verser la somme due dans un délai de dix jours à compter de la réception de la lettre recommandée envoyée par le VENDEUR.

**Lieu de paiement :**

Toutes les sommes dues seront obligatoirement payables au siège de la SARL LES GARRIGUES, en un chèque émis à son ordre et sous un compte ouvert au nom de la société VENDERESSE dans les livres de la banque, à l'exclusion de toute autre modalité de paiement.

Etant expressément stipulé que seuls seront libératoires les paiements effectués au compte ci-dessus désigné du VENDEUR à l'exclusion de toute autre modalité de paiement.

Ces dispositions concernent tous les règlements incombant à l'ACQUEREUR, par deniers personnels ou par prêts à lui consentis.

**Pénalités de retard :**

Toute somme formant partie du prix et stipulée payable à terme ne produira pas d'intérêts jusqu'à son terme d'exigibilité. En revanche, lorsque les travaux auront atteint les différents stades fixés, et si elle n'était pas payée à son exacte échéance, elle serait de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible à compter de l'échéance considérée. Son versement ne vaudra pas, de la part du VENDEUR, accord de délai de règlement.

**Indivisibilité :**

Les sommes dues sont stipulées indivisibles.

En cas de décès de l'ACQUEREUR avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

De même en cas de fusion, scission, apport partiel d'actif avant complète libération, tout ayant droit de l'ACQUEREUR sera tenu de la dette.

**Vente forcée :**

En cas de mise en vente forcée, le VENDEUR aura droit à une indemnité forfaitaire fixée à 10 % du solde du prix, dès que le VENDEUR aura dû faire délivrer assignation, indépendamment de tous autres dommages et intérêts.

Toutefois, les parties conserveront la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.



**Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance :**

En outre, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la présente vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile ci-après élu par l'**ACQUEREUR** en indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de présente clause.

Par application de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** pourra pendant le délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice, l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244 du Code civil.

Pendant le cours des délais qui seraient judiciairement octroyés à l'**ACQUEREUR** dans les conditions prévues à l'article 1244 du Code civil, les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenue seraient suspendus.

Cette clause serait réputée n'avoir jamais joué, si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

**Promesse de convention de rang :**

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** envisagerait de recourir à un prêt garanti par une affectation hypothécaire, le **VENDEUR** promet :

De renoncer à exercer l'action résolutoire au détriment du prêteur et tant que ce dernier ne sera pas complètement désintéressé,

De s'obliger à céder le premier rang hypothécaire dont il bénéficie au profit du prêteur, à concurrence de la somme prêtée par ce dernier, en principal, intérêts, frais et accessoires.

Cette convention de rang s'appliquerait également aux droits résultant au profit du créancier privilégié, de la Loi du 13 Juillet 1930 sur l'indemnité d'assurance en cas d'incendie.

Il est enfin stipulé comme condition des présentes que l'inscription de privilège de vendeur, dont le rang serait cédé au profit du prêteur, devrait être radiée en vertu de la mainlevée donnée par la société venderesse et ses ayants cause seuls, laquelle s'interdirait de consentir aucune cession d'antériorité sur l'inscription de privilège sus-indiquée, sans accord du prêteur, et qu'en opérant la radiation sans le concours et hors la présence du prêteur, le conservateur serait bien et valablement déchargé, la présente clause devant produire son entier effet qu'elles que soient la qualité du représentant de la société venderesse et la forme de son mandat.

**GARANTIE D'ACHEVEMENT RESULTANT  
DES CONDITIONS PROPRES DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION**

**Garantie d'achèvement résultant des conditions propres de l'opération de construction :**

Le **VENDEUR** déclare fournir à l'**ACQUEREUR** la garantie intrinsèque résultant des conditions propres de l'opération prévue à l'article R 261-18 b du Code de la construction et de l'habitation.

**a) Rappel des textes :**

Article R 261-18 du Code de la construction et de l'habitation :

*" La garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou à l'autre des conditions suivantes :*

*a) Si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque ;*

*b) Si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de 75 p. 100 du prix de vente prévu :*

*- par les fonds propres au **VENDEUR** ;*

*- par le montant du prix des ventes déjà conclues ;*



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

Toutefois, le taux de 75 p. 100 est réduit à 60 p. 100 lorsque le financement est assuré à concurrence de 30 p. 100 du prix de vente par les fonds propres du vendeur.

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

Article R 261-20 du Code de la construction et de l'habitation :

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

- que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur desdites garanties ;
- que le **VENDEUR** tient à tout moment à la disposition de l'acheteur justification de ces garanties, en l'étude du notaire ayant reçu l'acte de vente.

Les justifications sont constituées :

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

- en ce qui concerne les crédits confirmés ou les fonds propres, par une attestation délivrée par une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier."

#### **b) Mentions obligatoires :**

En application de l'article R 261-20 du Code de la construction et de l'habitation :

L'acheteur reconnaît être averti de la teneur de la garantie d'achèvement fournie ;

Le **VENDEUR** s'engage à tenir à tout moment à la disposition de l'**ACQUEREUR** la justification de la garantie, en l'Etude du Notaire soussigné.

#### **c) Acceptation de l'ACQUEREUR :**

L'**ACQUEREUR** déclare accepter expressément le bénéfice de la garantie fournie.

### **HAMEAU ROMARIN**

#### **d) Détermination de la garantie:**

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le **21 Mars 2006**, le représentant de la SARL Venderesse a déclaré :

"- **Que les fondations du Hameau ROMARIN sont achevées depuis le 05 Décembre 2005**, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la SARL BOYON-PUECH, Architecte DPLG, 60, rue des Lavoirs à 34130 MAUGUIO, demeurée jointe "et annexée à un acte reçu par le Notaire soussigné le 26 Janvier 2006.

"- **Que chacun des bâtiments de la Résidence "L'OREE DE "MONTPELLIER" est viable et autonome intrinsèquement**, ainsi qu'il résulte d'une "attestation délivrée par la SARL BOYON-PUECH, Architecte DPLG, 60, rue des "Lavoirs à 34130 MAUGUIO, demeurée ci-jointe et annexée après mention.

"- **Qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur Rodolphe CAYZAC, "Expert Comptable, Commissaire aux comptes, Gérant de la SARL REVI-SUD, "Société d'Expertise comptable dont le siège est à 34980 SAINT CLEMENT DE "RIVIERE, Campus de Bissy, Route de Ganges, en date du 14 Mars 2006 demeurée "ci-annexée après mention**

"

\* **Bâtiment ROMARIN :**

"- Le prix de revient prévisionnel s'établit à QUATRE MILLIONS TRENTE QUATRE MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN EUROS et ONZE CENTIMES D'EUROS ( 4 034 851,11 €)

"- le montant des apports en fonds propres concernant ce bâtiment s'établit à UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE HUIT CENT QUATRE IVNGT TREIZE EUROS et SOIXANTE CINQ CENTIMES D'EUROS (1.370.893,65 €)

"Le montant ci-dessus étant supérieur à 30 % du prix de revient s'établissant à UN MILLION DEUX CENT DIX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE CINQ EUROS et TRENTE TROIS CENTIMES D'EUROS (1.210.455,33 €), en application de l'alinéa 3 de l'Article R 261-18 b) du Code de la Construction et de l'Habitation, le financement doit être assuré à concurrence de 60 % du prix de vente prévu soit la somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT VINGT MILLE NEUF CENT DIX EUROS et SOIXANTE SEPT CENTIMES D'EUROS (2 420 910,67 €),

"ci, **2 420 910,67.**

" - Fonds Propres : 1.370 893,65

"- Prix de ventes

** VAN DEN BROEKE	119.360,80
** GALLAGHER	119.360,80
** WHATMORE	119.360,80
** CHAMPIAT	119.360,80
** CHAMPIAT	119.360,80
** CHAMPIAT	119.360,80
** GABOYER	119.360,80
** VAYSSIER	<u>238.721,60</u>

\*\*

"ENSEMBLE = 1.074.247,20 1.074.247,20

"TOTAL = 2 445.140,85 > 2 420 910,67

**"EN CONSEQUENCE,**

"La condition qui affectait les ventes sous la conditions suspensive sus-visée est advenue et ces ventes sont devenues parfaites.

"La SOCIETE tient à la disposition des acquéreurs les justifications et attestations dont il est fait état ci-dessus, en l'Office Notarial sus-dénommé.

"Les présentes déclarations et production d'attestations sont faites dans un délai qui n'exède pas six mois après l'achèvement des fondations effectué le 5 Décembre "2005"

**e) Justification de la garantie:**

Sont demeurées annexées à l'acte du 21 Mars 2006 les justifications de la garantie, savoir:

L'attestation des fonds propres

L'attestation des prix des ventes constatées par acte de Maître Alain KLEPPING , notaire à PERPIGNAN.

**HAMEAU FENOUIL**

**d) Détermination de la garantie:**

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le **19 Avril 2006**, le représentant de la SARL Venderesse a déclaré:

Le représentant de la SARL LES GARRIGUES déclare ici :

- **Que les fondations du Hameau FENOUIL sont achevées** depuis le 31 Octobre 2005, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la SARL BOYON-PUECH, Architecte DPLG, 60, rue des Lavoirs à 34130 MAUGUIO, demeurée jointe et annexée à un acte reçu par le Notaire soussigné le 12 Décembre 2005.

- **Que chacun des bâtiments de la Résidence "L'OREE DE MONTPELLIER" est viable et autonome intrinsèquement**, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la SARL BOYON-PUECH, Architecte DPLG, 60, rue des Lavoirs à 34130 MAUGUIO, demeurée jointe et annexée après mention à un acte reçu par le notaire soussigné le 6 Mars 2006.

- **Qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur Rodolphe CAYZAC, Expert Comptable, Commissaire aux comptes, Gérant de la SARL REVI-SUD, Société d'Expertise comptable dont le siège est à 34980 SAINT CLEMENT DE RIVIERE, Campus de Bissy, Route de Ganges, en date du 10 Avril 2006 demeurée ci-annexée après mention :**

**\* Bâtiment FENOUIL :**

- **Le prix de revient prévisionnel s'établit à DEUX MILLIONS CENT TRENTE ET UN MILLE CENT SEIZE EUROS et QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES D'EUROS ( 2 131 116,96 €)**

- **le montant des apports en fonds propres concernant ce bâtiment s'établit à NEUF CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUARANTE TROIS EUROS et ONZE CENTIMES D'EUROS (952.043,11 €)**

Le montant ci-dessus étant supérieur à 30 % du prix de revient s'établissant à SIX CENT TRENTE NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS et NEUF CENTIMES D'EUROS (639.335,09 €), en application de l'alinéa 3 de l'Article R 261-18 b) du Code de la Construction et de l'Habitation, le financement doit être assuré à concurrence de **60 %** du prix de vente prévu soit la somme de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX EUROS et DIX HUIT CENTIMES D'EUROS (1 278 670,18 €),

ci, **1 278 670,18.**

- Fonds Propres : 952 043,11  
- Prix de ventes

* VILLET	119.360,80	
* TAGNON (149&186)	119.360,80	
* TAGNON (150&185)	119.360,80	
ENSEMBLE =	358.082,40	<u>358.082,40</u>
Ensemble	=	<u>1 310.125,51</u> > <u>1 278 670,18</u>

**EN CONSEQUENCE**

**La condition qui affectait les ventes sous la conditions suspensive sus-visée est advenue et ces ventes sont devenues parfaites.**



La SOCIETE tient à la disposition des acquéreurs les justifications et attestations dont il est fait état ci-dessus, en l'Office Notarial sus-dénommé.

Les présentes déclarations et production d'attestations sont faites dans un délai qui nexède pas six mois après l'achèvement des fondations effectué le 31 Octobre 2005.

**e) Justification de la garantie:**

Sont demeurées annexées à l'acte du 19 Avril 2006 les justifications de la garantie, savoir:

L'attestation des fonds propres

L'attestation des prix des ventes constatées par acte de Maître Alain KLEPPING, notaire à Perpignan.

**REGIME FISCAL - ARTICLE 261 - D - 4° du code général des impôts**

\* 1) - Destination de l'immeuble - Bail Commercial.

Il est ici précisé que l'entier immeuble, dont les fractions sont présentement vendues, est destiné à être exploité commercialement au titre d'une résidence pour étudiants, dans le cadre duquel la société gestionnaire, la société EUROGEST EURL, fournit aux résidents des prestations similaires à de la para-hotellerie.

Il est en outre rappelé que l'Acquéreur consentira ce jour un instant après les présentes un bail commercial avec EUROGEST EURL portant sur les lots vendus aux présentes.

\* 2) - Réglementation fiscale :

L'Acquéreur est en outre parfaitement informé :

- que les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérées de TVA à l'exception des cas visés à l'article 261-D-4° du Code Général des Impôts, ci-après littéralement rapporté :

"4 Les locations occasionnelles permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.

"Toutefois, l'exonération ne s'applique pas:

"a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat;

"b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle: le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

"c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au a ou au b.

"d. Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

"Ces villages résidentiels de tourisme s'inscrivent dans une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs définie par l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme."

Il déclare être parfaitement informé des dispositions ci-dessus relatives à la TVA et des conséquences et obligations comptables et fiscales imposées par la loi, déchargeant expressément le notaire, dès à présent, de toute responsabilité à ce sujet, déclarant avoir réglé les effets et engagements fiscaux directement avec les conseils compétents, le notaire soussigné n'étant chargé que de la régularisation du présent acte authentique constatant exclusivement la mutation de propriété.

L'Acquéreur déclare parfaitement connaître cette législation, déchargeant le notaire de lui donner toutes explications complémentaires, déclarant détenir une étude complète sur l'aspect financier, juridique, comptable et fiscal de ce type d'opération, qu'ils se sont procurés directement auprès des professionnels et conseils compétents en pareille matière.

L'acquéreur devra faire son affaire personnelle de l'établissement de l'ensemble des déclarations comptables et fiscales liées au régime fiscal sus évoqué, ainsi que de son éventuelle immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

#### **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE**

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

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

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

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

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

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

#### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été prescrit.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques visé par l'acquéreur est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.



**PRISE DE CONNAISSANCE PREALABLE DES PLANS DE PREVENTION  
POUVANT EXISTER**

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet des présentes à l'intérieur d'un plan de prévention.

Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS**

Les parties reconnaissent avoir été informées, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par elles-mêmes, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations applicables en l'espèce

Ces risques relatifs aux crues de la "MOSSON" sont définis par un arrêté pris par Commune le 9 mars 2001 .

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attaché à l'immeuble concerné.

Le bénéficiaire prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques visé par l'ACQUEREUR est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE FEUX DE FORET**

Les parties reconnaissent avoir été informées, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par elles-mêmes, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles de feux de forêt applicables en l'espèce

Ces risques relatifs aux incendies de forêt sont définis par un arrêté pris par Commune le 26 Juillet 2005 .

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attaché à l'immeuble concerné.

Le bénéficiaire prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques visé par l'ACQUEREUR est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par la société CECIM.

La rémunération des frais honoraires de conseil en ingénierie et commercialisation engagés pour la présente opération d'un montant de TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS ET QUATRE VINGT QUATORZE CENTS (37.550,94 euros)T.V.A. incluse, sera acquittée par le Vendeur.

## POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à Mesdames Sophie SIXOU, Nathalie BELMAS, et Monsieur Bernard VIDAL, tous trois Clercs de Notaire, demeurant à PERPIGNAN (66) - 25, Quai Vauban,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

Pour payer les fractions du prix stipulées payables comptant et en recevoir quittance: de plus, passer et signer tous actes et généralement faire le nécessaire,

## DECLARATIONS DES PARTIES

### **DECLARATIONS GENERALES :**

Les parties déclarent :

Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes,

Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,

Et que ce bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire.

Ainsi que les déclarations de l'ancien propriétaire concernant les droits grevant ce bien sont confirmés sur un état hypothécaire hors formalité délivré par le bureau des hypothèques compétent.

### **DECLARATIONS DU VENDEUR :**

Le VENDEUR déclare :

Qu'il n'existe sur le bien vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

Que ledit bien est franc et libre de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial et de saisie.

Que le syndic actuel de l'immeuble est : SARL LES GARRIGUES.

Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur le bien présentement vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles éventuellement énoncées tant aux présentes qu'aux pièces ci-jointes et annexées, celles résultant de l'immeuble, notamment, celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi et des anciens titres de propriété, et celles demeurées annexées au règlement de copropriété sus-visé.

### **DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR :**

L'ACQUEREUR 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,

Le plan des biens vendus.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de ces pièces et confirme la réception de ces documents.

Il 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.

### **FRAIS :**

L'ACQUEREUR acquittera les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

L'ACQUEREUR acquittera les frais d'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété évalués comme ci-dessus.



### **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'état civil, cadastraux ou hypothécaires.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique des présentes sera publiée au Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER I.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2379, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble présentement vendu du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter la mainlevée et le certificat de radiation à ses frais dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

### **NOTIFICATION AU SYNDIC**

Conformément à l'article 6 du décret n°67.223 du 17 Mars 1967, portant règlement d'Administration publique pour l'application de la loi n°65.557 du 10 Juillet 1965, le transfert de propriété résultant de la présente vente sera notifié, par les soins de Maître Alain KLEPPING, Notaire soussigné, au syndic provisoire.

### **REMISE DE TITRES**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Conformément à la loi, les parties ont été informées de l'existence des sanctions applicables aux dissimulations de prix édictées dans les articles 1829, 1837 et 1840 du Code Général des Impôts.

Les parties ont affirmé expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

De son côté, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation de prix.

Avant de clore et conformément à la Loi, le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent, des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix ainsi qu'aux fausses affirmations de sincérité.



**DONT ACTE** sur QUARANTE ET UNE pages.

Dont DOUZE pour la partie normalisée.

**Comprenant :**

- renvoi approuvé :0
- barre tirée dans des blancs :0
- blanc bâtonné :0
- ligne entière rayée :0
- chiffre rayé nul :0
- mot nul :0

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

**SUIVENT LES SIGNATURES**

**Copie Authentique sur 41 pages**

**Contenant :**

- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

**POUR COPIE AUTHENTIQUE**

**Collationnée et certifiée conforme à la minute**



*[Handwritten signature]*