

*Maîtres Alain BENEDETTI, Stéphane GROSJEAN et Marie-Aude GALLY DARISCON* et leurs collaborateurs vous remercient de la confiance que vous leur avez témoignée à l'occasion de cette affaire.

*Par ses Conseils et par ses Actes*

## **LE NOTAIRE EST TOUJOURS A VOS COTES**

### **VOTRE VIE FAMILIALE :**

- Adoption – Désignation de tuteur testamentaire
- Contrat de mariage – Changement de régime matrimonial
- Pacte civil de solidarité
- Donation entre époux – Donation entre vifs – Donation-partage
- Conventions préalables et liquidation en cas de divorce
- Partage de communauté et de succession
- Règlement de succession – Testament

### **VOTRE GESTION DE PATRIMOINE :**

- Achat, vente et échange : pavillons, appartements, terrains, fermes
- Expertise – Négociation
- Bail d'habitation
- Placement immobilier – Placements financiers
- Prêt hypothécaire – Constitution de rente viagère
- Règlement de copropriété
- Vente aux enchères publiques d'immeubles

### **VOTRE ACTIVITE PROFESSIONNELLE :**

- Achat et vente : entreprises commerciales, artisanales, industrielles ou agricoles, fonds de commerce, boutiques
- Bail commercial – Location-gérance – Cession de bail – Sous-location – Bail professionnel – Bail à construction – Bail emphytéotique – Baux ruraux
- Constitution de sociétés – Modification des statuts – Augmentation et réduction de capital – Transformation – Fusion – Scission
- Cession de parts sociales et d'actions
- Transmission des entreprises commerciales, artisanales, industrielles et agricoles
- Vente aux enchères publiques de fonds de commerce

\*  
\* \*

Dans les bons comme dans les mauvais jours, qu'il s'agisse de prendre conseil ou de rédiger un contrat, quelles que soient la nature du conseil ou la forme du contrat, fussent-ils simples en apparence, n'attendez pas, n'hésitez pas, consultez toujours votre notaire. Votre quiétude en dépend.

D'une façon générale, pour tous les actes juridiques que vous pouvez avoir à passer, recourez, sans hésitation, au ministère d'un notaire. Vos conventions seront soigneusement étudiées, correctement rédigées et toutes les formalités nécessaires à leur perfection seront accomplies en temps opportun.

La complexité des lois modernes ne laisse, en effet, aucune place aux affaires simples ; toutes recèlent un écueil, d'ordre juridique ou fiscal, écueil que le notaire ne manquera jamais d'éviter ou de réduire dans les limites légales possibles.

Ainsi, le concours du notaire vous évitera ennuis, procès, amendes ; il vous procurera sécurité et profit. On ne supplée jamais, sans risques, à l'intervention du notaire.

\*  
\* \*

DU 1er juin 2006

N°// 12.988

### **VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT**

\* \* \* \* \*

Résidence **LA BARBACANE**

*SCI LA BARBACANE*

/

*Mr Christophe LEPRON*

\* \* \* \* \*  
SG/SF/CGA/45094 01

Dispense de timbre

M<sup>e</sup> Alain BENEDETTI  
Stéphane GROSJEAN  
M.-A. GALLY-DARISCON  
NOTAIRES  
3, rue d'Alsace - B.P. 3  
31000 CARCASSONNE CEDEX

2006 D N° 9834 Volume : 2006 P N° 6260  
Publié et enregistré le 05/07/2006 à la conservation des hypothèques de  
CARCASSONNE  
Droits : 787,00 EUR  
Salaires : 138,00 EUR Reçu : Neuf cent vingt-cinq Euros  
TOTAL : 925,00 EUR  
Le Conservateur des Hypothèques,  
Frantz NEBLAI



DU 1<sup>er</sup> JUIN 2006

N°12988

Dossier n°15.838c  
45094 01  
SG/JG-ES

L'AN DEUX MIL SIX,  
Le PREMIER JUIN  
A CARCASSONNE (Aude), 43, rue d'Alsace, au siège de l'Office Notarial  
de Carcassonne, ci-après nommé,  
Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire soussigné, membre de la Société  
Civile Professionnelle «Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires  
associés» titulaire d'un Office Notarial à la résidence de CARCASSONNE  
(Aude), 43, rue d'Alsace,

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte  
authentique contenant :

**VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT**

\* \* \* \* \*

Résidence

**LA BARBACANE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**- "VENDEUR" - :**

La société dénommée **SCI LA BARBACANE**, Société civile immobilière de  
construction-vente au capital de mille cinq cents euros dont le siège est à TOULOUSE  
(31000), 4 allées Paul Sabatier, identifiée au SIREN sous le numéro 453139628 et  
immatriculée sous le numéro 453139628 auprès du Registre du Commerce et des  
Sociétés de TOULOUSE.

Constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à TOULOUSE, du 2 avril 2004,  
enregistré à TOULOUSE SUD EST, le 15 avril 2004, Bordereau 2004/228, Case 11,

Ayant pour représentant légal : la société dénommée **CABRITA PROMOTION**, société par  
actions simplifiée, au capital de trente neuf mille euros, ayant son siège social à TOULOUSE (31000), 4  
allées Paul Sabatier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, sous le  
numéro 438 734 188 ;

Ladite société **CABRITA PROMOTION** :

- nommée à cette fonction de gérant de la société **SCI LA BARBACANE**, aux termes de l'article 14 des statuts sus-visés de cette dernière, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 15 des statuts sus-visés de la société **SCI LA BARBACANE**,  
 - et ayant elle-même pour représentant : Monsieur Jean-Michel Marc **CABRITA**, Président de ladite société, domicilié es-qualité à TOULOUSE (31000), 4 allées Paul Sabatier, né à CARCASSONNE (Aude) le 22 octobre 1944, de nationalité française.

**- "ACQUEREUR" - :**

Monsieur Christophe Roger Marcel **LEPRON**, pilote de ligne, époux de Madame Frédérique Marie-Noëlle **MORELLAS**, demeurant à CHAMALIERES (63400), Les Séquoias Bât B 8 ter avenue Termale,

Né à PARIS (75012) 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 Alain LAPIERRE, Notaire à SAINT-YORRE, le 24 août 1996, préalable à son union célébrée à la mairie de CHAMALIERES (63400), 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.

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

. Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

Pour toutes inscriptions éventuellement à prendre en vertu des présentes, élection de domicile est faite en l'étude du Notaire soussigné.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée **SCI LA BARBACANE** est représentée par Mademoiselle Stéphanie SARDA, clerc de notaire, domiciliée à CARCASSONNE, 43, rue d'Alsace,

en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet, par ledit sieur Jean-Michel CABRITA, agissant en qualité de gérant de la société **CABRITA PROMOTION**, susidentifiée, es-qualités au nom et pour le compte de la société **SCI LA BARBACANE**, suivant délégation de pouvoirs sous seing privé en date à TOULOUSE, du 6 octobre 2004, dont l'original est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces ci-après vis

- Monsieur Christophe **LEPRON** est ici présent.

## TERMINOLOGIE

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

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

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

## VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, VEND en leur état futur d'achèvement, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, tels que codifiés sous les articles L 261-9 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

## DESIGNATION

### De L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à **CARCASSONNE (AUDE) 11000, Route de Saint-Hilaire - Rue Barbacane, et Rue Michèle Maurette**, dénommé « **LA BARBACANE** », en cours d'édification, à **usage de résidence avec services para-hôteliers**, soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, qui se composera à son achèvement :

# D'un groupe de deux bâtiments respectivement dénommés : « Bâtiment 1 » et « Bâtiment 2 », savoir :

\* D'un premier bâtiment dénommé « **Bâtiment Est** », élevé sur rez-de-jardin d'un rez-de-chaussée et d'un étage, et comprenant quatre Halls contenant, savoir :

- au rez-de-jardin du Bâtiment "Est" : escalier d'accès au rez-de-chaussée du "Hall A", ascenseur desservant le "Hall A", escalier d'accès aux locaux techniques du rez-de-chaussée, monte-charge, local poubelles, accès véhicules, entrée véhicules, voie de circulation, 60 emplacements pour le stationnement de véhicules automobiles dont 58 emplacements privatifs et 2 emplacements à usage commun,
- au rez-de-chaussée du "Hall Accueil" : entrée principale, entrée secondaire, hall d'accueil, banque d'accueil, bureau de direction, back office, bagagerie, sanitaires, laverie, local service, local entretien d'eau, local entretien, escalier d'accès aux parkings, escaliers d'accès à l'étage et aux parkings du rez-de-jardin, zone de réservation, plonge, salle de petits déjeuners, ascenseur,
- au rez-de-chaussée du "Hall A" : 2 entrées, local de service, escalier d'accès à l'étage, 4 appartements, local technique, local TGBT, locaux personnel, vestiaires hommes, vestiaire femmes, W.C., salle de repos, locaux de service, chaufferie, monte charge, escalier d'accès aux parkings du rez-de-jardin,
- au rez-de-chaussée du "Hall B" : 2 entrées, local de service, escalier d'accès à l'étage, et 4 appartements,
- au rez-de-chaussée du "Hall C" : 2 entrées, local de service, escalier d'accès à l'étage, et 4 appartements,
- au premier étage du "Hall Accueil" : salle de réunion, sallon mezzanine, zone de remise en forme (atrium, sauna, spa, vestiaire hommes, vestiaire femmes, salle de musculation, machinerie ascenseur),
- au premier étage du "Hall A" : escalier d'accès au rez-de-chaussée, local de service, et 6 appartements,

- au premier étage du "Hall B" : escalier d'accès au rez-de-chaussée, et 4 appartements,
- au premier étage du "Hall C" : escalier d'accès au rez-de-chaussée, et 6 appartements,

\* D'un deuxième bâtiment dénommé «**Bâtiment Ouest**», élevé sur rez-de-jardin d'un étage, et comprenant trois Halls contenant, savoir :

- au rez-de-jardin du "Hall D" : 2 entrées, local de service, et 10 appartements,
- au rez-de-chaussée du "Hall D" : 2 entrées, combles techniques et 2 appartements,
- au rez-de-jardin du "Hall E" : 2 entrées, local de service, et 6 appartements,
- au rez-de-jardin du "Hall F" : entrée, local de service, un escalier d'accès au rez-de-chaussée, et 14 appartements,
- au rez-de-chaussée du "Hall F" : palier, local de service et 8 appartements,

# 12 places privatives de parkings en surface pour le stationnement des véhicules automobiles,

# Accès véhicules depuis la rue Michèle Maurette et la route de Sainte-Hilaire, local poubelles, locaux climatisation, transformateur EDF, local vélos, voies de desserte des divers bâtiments et leurs équipements, voies de circulation, canalisations et réseaux divers (eau, électricité, tout-à-l'égout, etc.),

Le tout à édifier sur un terrain confrontant :

- au nord : la parcelle AT n°285,
- au sud et à l'ouest : la rue Michèle Maurette,
- à l'est : la route de Saint-Hilaire - rue Barbacane,

plus amplement décrit dans son état futur d'achèvement dans l'acte ci-après visé contenant cahier des charges des ventes,

à édifier sur un terrain figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	389	Rue Barbacane	00ha 51a 26ca

#### **Des BIENS :**

##### **Lot numéro trente (30) :**

Dans le bâtiment «Est», au premier étage du "Hall C",

Un appartement T2 comprenant entrée avec placard, un séjour-kitchenette, une chambre avec placard, dégagement, un W.C., une salle de bains, portant le numéro "30" du plan du premier étage, d'une surface habitable de 37,34 mètres carrés..

Avec les cent vingt cinq/dix millièmes (125/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### **Lot numéro mille trente (1.030) :**

Dans le bâtiment «Est», au rez-de-jardin,

Un emplacement de stationnement couvert pour véhicule automobile portant le numéro "27" du plan de repérage des parkings..

Avec les sept/dix millièmes (7/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits lots sont désignés et décrits dans l'Etat Descriptif de Division ci-après visé.

Et tels que lesdits biens existeront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

Lesdits biens étant définis par le plan côté et la notice sommaire rappelant les éléments d'équipement propres aux lots de copropriété vendus, demeurés joints et annexés aux présentes après mention, conformément aux dispositions de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation et dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu un exemplaire lors de la signature du contrat de réservation.

Pour le cas où le plan de(s) lot(s) privatif(s) présentement vendu(s) serait différent de celui déposé en annexe de l'état descriptif de division ci-après visé, l'**ACQUEREUR** déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le **VENDEUR**.

Les parties déclarent, qu'en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

En outre, le **VENDEUR** déclare que les distorsions pouvant éventuellement exister entre ces plans ne concernent que le seul aménagement intérieur du lot considéré, n'affectent pas la destination ou l'affectation de l'immeuble et n'emportent aucune modification de son aspect extérieur.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES**

Le présent acte porte sur la TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE des **BIENS** sus-désignés ; lesquels appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain BENEDETTI, Notaire à CARCASSONNE le 7 mai 2004, publié au Bureau des Hypothèques de CARCASSONNE, le 16 juin 2004, Volume 2004-P, Numéro 6039.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé en date à CARCASSONNE, du 26 novembre 2004, déposé au rang des minutes de Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire à CARCASSONNE, aux termes d'un acte en date du 26 novembre 2004, publié au Bureau des Hypothèques de Carcassonne le 8 décembre 2004, Volume 2004P, N° 12035.

### **CAHIER DES CHARGES**

Le **VENDEUR** a établi à la date du 26 novembre 2004, suivant acte reçu par Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire à CARCASSONNE, un document portant cahier des charges des ventes et contenant l'ensemble des informations à caractère général concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus, ainsi que les conditions générales des ventes des locaux dépendant du programme objet des présentes.

Une expédition a été publiée au Bureau des hypothèques de CARCASSONNE le 8 décembre 2004, Volume 2004P, N° 12035.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles définies au présent acte que dans le **CAHIER DES CHARGES DES VENTES** sus-visé, que les parties s'obligent respectivement à exécuter et accomplir.

## PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire des lots de copropriété vendus et des quotes-parts de parties communes y attachées, ainsi que des constructions existantes y relatives, tels qu'ils existent au regard de l'état d'avancement des travaux, à compter de ce jour.

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

Il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés, l'achèvement des travaux en cours devant être constaté, contradictoirement, dans un procès-verbal d'entrée dans les lieux, le tout dans les conditions définies au CAHIER DES CHARGES DES VENTES sus-visé.

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

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.261-11 c) du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que les biens vendus devront être achevés, au sens de l'article R.261-1 dudit Code, pour être livrés, savoir :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.261-11 c) du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que les biens vendus devront être achevés, au sens de l'article R.261-1 dudit Code, pour être livrés au plus tard **LE 15 JUIN 2006**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou autre cause légitime de suspension de délai, définies dans le CAHIER DES CHARGES DES VENTES sus-visé.

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard à cette date.

L'achèvement de l'ensemble des locaux et équipements communs composant le programme de construction n'étant pas simultané, l'**ACQUEREUR** devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement de l'ensemble du programme immobilier.

## PRIX

### Contrat en mains

La présente vente est consentie et acceptée « *contrat en mains* » moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de **CENT TRENTE HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (138.472,00 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : CENT QUINZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET VINGT SIX CENTS (115.779,26 EUR),
- à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, de : VINGT DEUX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTS (22.692,74 EUR).

Et se ventilant de la manière suivante :

- le **logement** à concurrence de la somme de **108.156,82 EUROS Hors TVA**.
- le **parking** à concurrence de la somme de **7.622,45 EUROS Hors TVA**.

Le prix de vente étant stipulé « **contrat en mains** », tous les frais, droits, émoluments et honoraires, en ce compris la Taxe sur la Valeur Ajoutée, des présentes et de ceux qui en seront la suite ou la conséquence, les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique établi le cas échéant pour constater le prêt hypothécaire consenti au profit de l'**ACQUEREUR** pour financer le prix de la présente acquisition, ainsi que la quote-part des frais des documents contractuels (plans, état descriptif de division, règlement de copropriété, cahier des charges des ventes) sont, par dérogation à l'article 1593 du Code Civil, à la charge du **VENDEUR**, qui s'y oblige et sont évalués, par provision, sauf à parfaire ou à diminuer à la somme de **cinq mille sept cent quatre-vingt euros (5.780,00 EUR)**.

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

#### ECHELONNEMENT DU PAIEMENT DU PRIX

Conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le prix ci-dessus indiqué est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, savoir :

<b>Epoque d'exigibilité du prix ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX</b>	<b>Pourcentage exigible du prix</b>	<b>Montant cumulés</b>
A la signature du contrat	5 %	5 %
A l'achèvement des fondations	30 %	35 %
A la réalisation du dallage	20 %	55 %
Aux murs en élévation	10 %	65 %
A la mise hors d'eau	5 %	70 %
A la mise hors d'air	15 %	85 %
A l'achèvement des locaux	10 %	95 %
A la mise à disposition des locaux	5 %	100 %

Etant observé sur toutes les sommes s'entendent toutes taxes comprises.

#### PAIEMENT DU PRIX

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

- **CENT TRENTE ET UN MILLE CINQ CENT QUARANTE HUIT EUROS ET QUARANTE CENTS (131.548,40 EUR)**

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

#### ETAT ACTUEL DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'immeuble dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade d'avancement suivant :

**FINITIONS**, ainsi qu'il résulte d'une attestation d'avancement des travaux délivrée par Monsieur François-Régis VIDAL, Maître d'œuvre d'Execution, le 17 mai 2006.

#### PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

L'**ACQUEREUR** a payé comptant la somme de **CENT TRENTE ET UN MILLE CINQ CENT QUARANTE HUIT EUROS ET QUARANTE CENTS (131.548,40 EUR)** au **VENDEUR**, ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué à l'instant même en totalité par la comptabilité du Notaire soussigné.



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

DONT QUITTANCE D'AUTANT.

### PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la présente vente, soit la somme de **SIX MILLE NEUF CENT VINGT TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTS (6.923,60 EUR)**, sera payé, ainsi qu'il est convenu entre les parties, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, selon les modalités ci-après définies, savoir :

L'époque d'exigibilité du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux et le pourcentage alors exigible du prix sont indiqués sous le paragraphe « *ECHELONNEMENT DU PAIEMENT DU PRIX* » qui précède.

Ce prix tient compte des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière, frais de l'acte de prêt hypothécaire finançant la présente acquisition, et de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété.

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais et charges financières des emprunts qui seront le cas échéant consentis à l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des travaux particuliers demandés par l'**ACQUEREUR**,
- des frais de copropriété de l'**IMMEUBLE** à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition,
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.

La mise à disposition des locaux ne pourra intervenir que si l'**ACQUEREUR** a payé l'intégralité du prix de vente ainsi qu'éventuellement les intérêts de retard ci-dessous stipulés. Dans le cas où un retard interviendrait dans la livraison des locaux, par suite du non-achèvement des "travaux modificatifs ou complémentaires" demandés par l'**ACQUEREUR**, le solde du prix sera néanmoins exigible dès la mise à disposition par le **VENDEUR** des locaux conformément au descriptif de l'immeuble.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de réaliser ou faire réaliser une fois entré en possession, des travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et constituant un obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

Toutefois, si des travaux particuliers demandés par l'**ACQUEREUR** avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les frais de copropriété seraient dus à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'immeuble aurait été notifiée au syndic.

### 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 :**

Inscription de ce privilège de vendeur sera prise pour une durée qui expirera un an après la date prévue pour l'achèvement, soit le **15 juin 2007**, à la réquisition expresse du **VENDEUR**, avec réserve de l'action résolutoire, à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre l'**ACQUEREUR**, dans le délai de deux mois de ce jour, conformément à l'article 2108 du Code Civil.

### APPLICATION DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979

En application de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979, l'**ACQUEREUR** précise que le financement de la présente acquisition est assuré ainsi qu'il suit :

- au moyen de ses deniers personnels à concurrence de : ZERO EURO (0,00 EUR),

- par un prêt qui lui a été consenti à cet effet par LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI, d'un montant de QUATRE CENT QUARANTE DEUX MILLE NEUF CENTS EUROS (442.900,00 EUR), remboursable en 30 ans, au taux de 3,000 % l'an, suivant acte reçu par le Notaire soussigné ce jour, concomitamment aux présentes.

Total au moins égal au prix de la présente vente, soit : **138.472 EUROS**.

*L'ACQUEREUR déclare financer la totalité du prix de la présente vente au moyen du prêt sus énoncé.*

*Aussi, l'article L.312-16 du Code de la Consommation issu de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979 prévoyant qu'en cas de financement par un prêt, la vente doit être conclue sous la condition suspensive de l'obtention du prêt, ne trouve pas à s'appliquer, cette condition étant d'ores et déjà réalisée.*

### CESSION D'ANTÉRIORITÉ

Dans l'hypothèse où il aurait fait inscrire son privilège de vendeur dans les deux mois des présentes, le **VENDEUR** déclare céder dès ce jour le rang du privilège de vendeur ci-dessus réservé à son profit et renonce à l'action résolutoire, tant qu'une somme restera due par l'**ACQUEREUR** au profit de tout organisme qui consentirait à celui-ci un prêt garanti hypothécairement sur les biens vendus pour le financement de son prix d'acquisition.

En conséquence, le **VENDEUR** consent expressément à ce que l'inscription de privilège de vendeur qui pourrait être prise à son profit contre l'**ACQUEREUR-EMPRUNTEUR** en vertu du présent acte pour sûreté de la partie du prix payable à terme et de tous intérêts et accessoires, soit primée par l'inscription d'hypothèque et/ou de privilège de prêteur de deniers à prendre, le cas échéant, en vertu de l'acte de prêt sus-visé et/ou des présentes, pour sûreté du montant dudit prêt en principal, intérêt, frais et accessoires.

Le **VENDEUR** déclare, en outre, accepter expressément que l'organisme prêteur dont s'agit soit colloqué par priorité et préférence à lui-même, dans tous ordres et distributions qui auraient pour objet le prix des biens présentement vendus et donnés en garantie et de ne percevoir les sommes auxquelles il aurait eu droit en vertu de l'inscription lui profitant qu'aux lieu et place de celle profitant audit organisme prêteur.

Le **VENDEUR** autorise ledit organisme prêteur à consentir toutes prorogations de délai à l'**ACQUEREUR-EMPRUNTEUR** sans y appeler le cédant et ce sans novation.

Le **VENDEUR** déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, pour les compagnies d'assurances, qui assurent ou assureront le bien vendu donné en garantie, soit versée par préférence et antériorité à lui-même dans les caisses dudit organisme prêteur.

Chacun du **VENDEUR** et de l'organisme prêteur ou ses ayants-droit disposera seul, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre 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.

En outre, le **VENDEUR** déclare renoncer à exercer l'action résolutoire lui profitant à l'encontre de l'**ACQUEREUR**, tant que l'organisme prêteur sera en mesure de se prévaloir de son inscription hypothécaire.

D'ores et déjà, le **VENDEUR** mandate expressément et donne tous pouvoirs à tout clerc ou employé du Notaire soussigné, à l'effet de réitérer les présents engagements de cession d'antériorité et renonciations au profit de l'organisme prêteur dans tout acte de prêt garanti hypothécairement sur les biens vendus que celui-ci serait amené à consentir à l'**ACQUEREUR** en vue du financement total ou partiel du prix d'acquisition résultant des présentes.

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.

Il atteste que la procuration et délégations de pouvoirs sus-énoncées contiennent les pouvoirs nécessaires à l'effet de décider et consentir à toute cession d'antériorité, au profit de tout organisme financier auquel l'acquéreur aura recours pour financer le solde du prix de vente, de toutes inscriptions de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire. Il atteste en outre que, lors de la délibération du Conseil d'administration y énoncée, celui-ci était régulièrement constitué et avait valablement délibéré.

### PUBLICITE FONCIERE

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

### DECLARATIONS FISCALES

#### Taxe de publicité foncière

Conformément aux dispositions du bulletin officiel de la direction générale des impôts, référence 7 C 10 71, les parties demandent que la taxe de publicité foncière ne soit perçue que sur le montant hors taxe du prix de vente, diminué des frais des présentes et de leurs suites, **contrat en mains**, constitutifs d'une charge venant en déduction du prix, et évalués à la somme indiquée au § « **PRIX** » qui précède.

Etant observé que les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de **CARCASSONNE**.

#### Taxe sur la valeur ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les locaux vendus est actuellement en cours de construction,
- que la présente mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement entre dans le champ d'application de l'article 257-7 du Code Général des Impôts, et se trouve par suite assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, et en vertu de l'article 1594-0-G A du Code Général des Impôts exonérée des droits d'enregistrement.
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 45313962800011,
- que la Taxe à la Valeur Ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** sur imprimés CA3-CA4, à la Recette des Impôts de **CARCASSONNE** Cité Administrative, Place Gaston Jourdanne à 11807 **CARCASSONNE** Cedex 9, où il a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence.

#### Imposition des profits de construction

La **Société Venderesse** étant un professionnel de l'immobilier, la présente vente n'est pas soumise au régime des plus-values des particuliers.

Le représentant de la société venderesse déclare :

- que la société a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'elle dépend du Centre des impôts de **TOULOUSE RANGUEIL**, 33 rue Jeanne Marvig, 31404 **TOULOUSE CEDEX 4**,
- que le terrain dont dépendent les droits immobiliers objets des présentes lui appartient par suite de l'acte d'acquisition plus amplement visé sous le paragraphe « **EFFET RELATIF** » qui précède.

### DROITS

#### **Taxe de Publicité Foncière :**

#### Mt. à payer

109.999,26	x 0,60%	=	660,00 EUR
109.999,26	x 0,10%	=	110,00 EUR
660,00	x 2,50%	=	<u>17,00 EUR</u>
<b>TOTAL</b>			<b>787,00 EUR</b>

#### **Salaire du Conservateur des hypothèques :**

138.472 Euros x 0,10 % = <b>138 Euros</b>
---

FIN DE PARTIE NORMALISEE

**DISPOSITIONS NON INDISPENSABLES AUX BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE**

**OBLIGATIONS FISCALES DE L'ACQUEREUR**

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il a parfaitement connaissance, par les renseignements qu'il a obtenus directement auprès de ses conseils, par les informations qu'il a reçues préalablement du **VENDEUR**, mais également par les informations qu'il a reçues du Notaire soussigné, du fonctionnement du régime de récupération de la TVA s'appliquant sur les biens locatifs, ainsi que sur la particularité du bail commercial qui sera conclu par l'acquéreur qui confère au locataire le droit au renouvellement à la fin du bail, sauf règlement d'une indemnité d'éviction.

**Obligations de l'ACQUEREUR**

L'**ACQUEREUR** déclare que dans le cadre de son projet d'acquisition, il projette de louer à bail commercial le bien dont s'agit à une société commerciale d'exploitation qui exploitera une **résidence avec services para-hôteliers**, le tout conformément aux dispositions de l'instruction du 11 avril 1991, de manière que le bail soit assujetti à la T.V.A. en vertu des dispositions de l'article 261-D-4-b) du Code Général des Impôts.

Ce bail sera donc conclu conformément aux dispositions du décret N° 53-960 du 30 Septembre 1953 sur les baux commerciaux (codifié sous les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce), pour une durée de neuf années prenant effet : sur le plan juridique, à compter du dernier jour du mois de signature de l'acte d'acquisition du local dont s'agit ; et sur le plan économique, à l'issue des trois mois pleins suivant la livraison (toutes réserves étant levées).

L'**ACQUEREUR** se trouvant de ce fait de plein droit assujetti à la T.V.A. sur les locations de biens acquis en vertu des dispositions de l'article 261-D-4-c) du Code Général des Impôts, déclare opter pour le paiement de la T.V.A. et renoncer à la nouvelle franchise de base de 27.000 Euros Hors Taxes (prestations de services – 76.300 Euros Hors taxes (en matière de restauration et logements).

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle d'effectuer la demande de remboursement de crédit de T.V.A. conformément aux règles prévues aux articles 241-0 A à 242.0 K de l'Annexe II du Code Général des impôts, et de l'ensemble des textes subséquents. Le cas échéant, il aura à régulariser toutes demandes ou toutes pièces qui seraient nécessaires.

**Délimitation des missions du mandataire et du Notaire soussigné :**

Les présentes ne confèrent en outre au mandataire, au séquestre ou au Notaire soussigné aucune mission ni qualité de mandataire de l'**ACQUEREUR** dans le cadre des démarches et des formalités administratives à réaliser pour obtenir le remboursement du crédit de T.V.A. qui seront entreprises par l'**ACQUEREUR**, ce dernier déclarant vouloir en faire son affaire personnelle, sans l'intervention ni la médiation du Notaire soussigné, celui-ci ne pouvant endosser une responsabilité quelconque à ce titre quand bien même le remboursement de TVA ne pourrait intervenir pour quelque cause que ce soit ; le Notaire ne pouvant conférer aucune garantie à ce titre.

**TVA – Régularisation – Biens immobiliers d'investissement**

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé des dispositions relatives à la régularisation de Taxe sur la Valeur Ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée, lorsque l'événement interviendra, pour un immeuble acquis, livré ou apporté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996, avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième. Toutefois, si la vente est passible de la TVA, le vendeur d'alors n'a pas à effectuer cette régularisation.

### DEPOT DE PIECES - DOCUMENT D'INFORMATION DES ACQUEREURS CAHIER DES CHARGES DES VENTES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane GROSJEAN le 26 novembre 2004, dont les références de publicité foncière sont indiquées en première partie des présentes, le **VENDEUR** a :

**1<sup>er</sup>**.- établi le CAHIER DES CHARGES DES VENTES en état futur d'achèvement ou « document d'information » prévu à l'article 44, paragraphe 2 de la loi du 16 Juillet 1971 et contenant :

- l'ensemble des informations à caractère général concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens présentement vendus,
- les conditions générales des ventes de locaux dépendant du programme et notamment celle faisant l'objet des présentes avec laquelle il forme un tout indissociable, conformément aux dispositions de L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

**2<sup>em</sup>**.- déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle «Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires associés» dénommée en tête des présentes, notamment les pièces suivantes :

- ◆ Un exemplaire original d'un acte sous seing privé contenant Etat Descriptif de Division - Règlement de Copropriété de l'immeuble constituant la résidence dénommée « LA BARBACANE », sis à CARCASSONNE (Aude), Route de Saint-Hilaire - Rue Barbacane, et Rue Michèle Maurette ;

Ainsi que les plans et documents suivants qui y sont annexés, savoir :

- plan de situation,
- plan de masse,
- plan de repérage des parkings (plan de format A3 : 420x297mm),
- plan synoptique du rez-de-jardin, du rez-de-chaussée et du premier étage (plan de format A4 : 210x297mm),
- plan synoptique des services (plan de format A4 : 210x297mm),
- plan du Secteur A rez-de-chaussée (plan de format A4 : 210x297mm),
- plan du Secteur B premier étage (plan de format A4 : 210x297mm),
- plan du Secteur C rez-de-chaussée (plan de format A4 : 210x297mm),
- surface des placards.
- ◆ Une copie du Permis de Démolir délivré à la société **SOPARECO**, par Monsieur le Maire CARCASSONNE le 4 juin 2003 sous le numéro PD 11 069 02R0010.  
Le dossier de permis de **démolir** y annexé comprenant :
  - formulaire de la demande de permis de démolir,
  - plan de situation de format A3 (420x297mm),
  - plan de masse existant A3 (échelle 1/200<sup>e</sup>) ;
- ◆ Une ampliation du Permis de Construire délivré à la société **SOPARECO**, par Monsieur le Maire CARCASSONNE le 13 juin 2003 sous le numéro PC 11 069 02R0214.  
Le dossier de permis de **construire** y annexé comprenant :
  - formulaire de la demande de permis de construire,
  - Documents graphiques :**
    - Plan "01" : plan de situation (échelle : 1/5000<sup>e</sup>),
    - Plan "02" : plan de masse (échelle : 1/250<sup>e</sup>),
    - Plan "03" : volet paysager (notice paysagère, simulations d'insertion, perspectives sur entrée principale, perspectives sur entrées secondaires),
    - Plan "04" : plan du rez-de-jardin (échelle : 1/100<sup>e</sup>),
    - Plan "05" : plan du rez-de-chaussée (échelle : 1/100<sup>e</sup>),
    - Plan "06" : plan du premier étage (échelle : 1/100<sup>e</sup>),
    - Plan "07" : façades - coupe "CC" (échelle : 1/200<sup>e</sup>),
    - Plan "08" : coupes "AA - BB - CC" (échelle : 1/100<sup>e</sup>),
  - Documents écrits :**
    - Plan "09" : tableau des surfaces,
    - Plan "10" : notice de sécurité.
- ◆ Une copie de l'arrêté de transfert dudit Permis de Démolir en date du 4 juin 2003 délivré à la société **SCI LA BARBACANE**, par Monsieur le Maire de CARCASSONNE le 17 mai 2004 sous le numéro PD 11 069 02R0010 T,
- ◆ Une copie de l'arrêté de transfert dudit Permis de Construire en date du 13/06/2003 délivré à la société **SCI LA BARBACANE**, par Monsieur le Maire de CARCASSONNE le 17 mai 2004 sous le numéro PC 11 069 02R0214 T,

- ◆ Le second original du procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire en date du 13 juin 2003 dressé par Maître Pierre MARQUESTAUT, Huissier de Justice à CARCASSONNE, constatant l'affichage sur le terrain, de la ou des autorisations administratives susvisées suivantes : Permis de Construire n°PC 11 069 02R0214 susvisé.
- ◆ Le second original du procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire en date du 11 juillet 2003 dressé par Maître Pierre MARQUESTAUT, Huissier de Justice à CARCASSONNE, constatant l'affichage sur le terrain de la ou des autorisations administratives susvisées suivantes : Permis de Construire n°PC 11 069 02R0214 susvisé.
- ◆ L'original de la réponse de Monsieur le Maire de CARCASSONNE en date du 15 septembre 2004 par mention sur une lettre adressée par le Notaire soussigné, de laquelle il résulte que :
  - le Permis de Démolir du 4 juin 2003 n°PD 11 069 02R0010 a fait l'objet d'un affichage en Mairie du 4 juin 2003 au 4 août 2003,
  - le Permis de Construire du 13 juin 2003 n°PC 11 069 02R0214 a fait l'objet d'un affichage en Mairie du 16 juin 2003 au 16 août 2003,
  - et qu'à ce jour, il ne lui avait pas été notifié, dans les formes et délai prévus aux articles L. 600-3 et R. 600-2 du Code de l'Urbanisme, un recours administratif gracieux ou contentieux contre l'une ou l'autre de ces autorisations et que le représentant de l'État dans le département suite à la transmission de ces arrêtés, ne lui avait fait aucune observation ni notifié un déferé devant le juge administratif.
- ◆ L'original de la lettre du Préfet de l'Aude en date du 7 mai 2003 confirmant l'accord, conformément aux dispositions de l'article R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme, de Monsieur le Ministre de la Culture et de la Communication pour la réalisation du projet d'édification de la Résidence LA BARBACANE.
  - ◆ Une copie du procès-verbal de bornage du terrain susdésigné établi par Monsieur KIENY, Géomètre-expert à CARCASSONNE, le 16 septembre 2004.
  - ◆ Une copie de la déclaration d'ouverture de chantier adressée par la société requérante à Monsieur le Maire de CARCASSONNE en date du 13 septembre 2004.
  - ◆ Un exemplaire de la notice descriptive générale établie, conformément aux dispositions de l'article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 et de l'arrêté ministériel du 10 mai 1968, par la société requérante décrivant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier.
  - ◆ Une attestation d'assurance en date du 8 octobre 2004, délivrée par la SMABTP, bureau départemental, Allée du Lac, Innopole, BP 689, 31310 LABEGE Cedex, certifiant que la **SCI LA BARBACANE** bénéficie pour le programme immobilier objet des présentes, pour avoir été souscrites auprès de ladite compagnie, des polices suivantes : Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage, Dommages-ouvrage obligatoire, Garantie des éléments d'équipement, Responsabilité Décennale du Constructeur Non Réalisateur, Dommage à l'ouvrage avant "Tous Risques Chantier" sous le numéro de souscripteur 482 071 C et Code Contrat 7103 017.
  - ◆ Un original de la garantie d'achèvement dont il est parlé ci-après.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir reçu un exemplaire de cet **acte de dépôt de pièces contenant cahier des charges des ventes** avant ce jour, donne décharge de cette remise, et en avoir une parfaite connaissance, adhérer pleinement aux conditions qu'il comporte et conférer spécialement aux personnes énoncées dans ce document les pouvoirs dont l'objet y est mentionné ; notamment il réitère par ces présentes les pouvoirs donnés au **VENDEUR** dans le **CAHIER DES CHARGES DES VENTES**, parmi lesquels ceux ayant trait à la possibilité pour le **VENDEUR** de modifier les lots vendus.

Par suite, la présente vente a lieu, sous les charges et conditions convenues au présent acte et également sous celles énoncées audit **CAHIER DES CHARGES DE VENTES** auquel les parties déclarent vouloir se référer, dispensant expressément le Notaire soussigné d'en faire plus amplement étant dans le corps des présentes.

Il est expressément convenu que dans le cas où les dispositions contenues au présent acte dérogeraient à celles fixées dans le **CAHIER DES CHARGES DES VENTES**, celles des présentes l'emporteraient sur celles dudit cahier des charges des ventes.

Ainsi, ce cahier des charges forme lien contractuel entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, et dans la mesure où la présente vente justifierait la délivrance d'une copie exécutoire, celle-ci devrait inclure l'intégralité de la convention liant **VENDEUR** et **ACQUEREUR**, c'est-à-dire tant le présent acte que le cahier des charges.

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Préalablement à la vente par fractions de l'ensemble immobilier en cours d'édification, le **VENDEUR** a établi, conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous textes subséquents, aux termes d'un acte sous seing privé déposé au rang des minutes de la S.C.P. «Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires associés» dénommée en tête des présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus :

- l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens présentement vendus,
- et le règlement de copropriété dudit ensemble immobilier.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir reçu un exemplaire de cet acte avant ce jour, donne décharge de cette remise, et en avoir une parfaite connaissance, et conférer spécialement aux personnes énoncées dans ce document les pouvoirs dont l'objet y est mentionné.

### CONTRAT DE RESERVATION

Aux termes d'un acte sous seing privé conforme aux dispositions de l'article L.261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **VENDEUR** s'est obligé envers l'**ACQUEREUR**, à lui vendre, par préférence, les biens objet des présentes.

Les comparants déclarent qu'en application des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation le contrat signé par les parties a été adressé par la société venderesse à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les conventions résultant des présentes, du CAHIER DES CHARGES DES VENTES et des pièces qui y sont annexées, annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants. Il en est ainsi notamment des dispositions du contrat préliminaire éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues ; seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

### CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BATIMENTS

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus au sens de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, résulte des plans, coupes et élévations annexés à l'acte susvisé contenant dépôt de pièces - cahier des charges des ventes reçu aux minutes de la S.C.P. « Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires Associés ».

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation et annexé à l'acte aux minutes de la S.C.P. « Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires Associés » susvisé, contenant dépôt de pièces - cahier des charges des ventes, et ce en application de l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### Plans et notice descriptive des locaux vendus :

- Sont demeurés annexés aux présentes après mention :
- les plans cotés des locaux présentement vendus ;
  - la notice technique propre auxdits locaux prévue par l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### ACCEPTATION DE STIPULATION POUR AUTRUI

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

Le **VENDEUR** déclare, que, suivant acte reçu par Maître Alain BENEDETTI, Notaire à CARCASSONNE, le 7 mai 2004, la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE-PYRENEES, société coopérative à capital variable, dont le siège social est à TOULOUSE (31000), 47, rue d'Alsace Lorraine, et le siège central à BALMA (31135), 33-43, avenue Georges Pompidou, immatriculée sous le numéro 560 801 300 R.C.S. TOULOUSE, lui a consenti, un prêt, sous forme d'ouverture de crédit, d'un montant en principal de un million cent quarante quatre mille douze euros.

Inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise, sur l'ensemble immobilier (en ce compris les lots dépendant de l'ensemble immobilier objet des présentes), au profit de la BANQUE POPULAIRE TOULOUSE-PYRENEES, au Bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 16 juin 2004, Volume 2004-V, Numéro 2024, pour sûreté dudit prêt, avec effet jusqu'au 30 juin 2007.

Audit acte de prêt, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :



« Article 10

I - En cas de vente par fractions de l'immeuble ci-dessous donné en garantie, il est convenu ce qui suit :

a) L'EMPRUNTEUR stipule de la BANQUE en faveur de tout acquéreur que ladite BANQUE ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à la BANQUE toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du vendeur.

b) En cas de défaillance d'un acquéreur, l'EMPRUNTEUR stipule de la BANQUE en faveur du défaillant que la BANQUE ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du prix de vente restant du en principal révisée le cas échéant et augmentée de tous intérêts et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente.

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus aux dits acquéreurs défaillants à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à leur encontre à quelque titre que ce soit, la BANQUE ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent quel que soit le montant de la créance qu'elle pourrait produire.

Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

c) La BANQUE s'engage irrévocablement à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus dès que le prix correspondant aux lots à dégrever, en ce compris toutes révisions et accessoires, aura été intégralement payé par l'acquéreur concerné.

Pour permettre de faire face aux frais de mainlevée, lesquels seront exclusivement à la charge de l'EMPRUNTEUR, ce dernier et la BANQUE, autorisent dès à présent, le notaire rédacteur de l'acte de vente à prélever sur la partie du prix dont le paiement sera effectué par sa comptabilité, la somme nécessaire au paiement desdits frais. Cette somme restera nantie en faveur de l'acquéreur pour sûreté de la mainlevée et de la radiation de l'inscription prise en vertu des présentes en tant qu'elle porte sur les biens acquis. Pour assurer la validité du nantissement, la somme ci-dessus prévue sera remise au Caissier du notaire rédacteur de l'acte de vente en qualité de tiers détenteur au sens de l'article 2076 du Code Civil.

Le tiers détenteur aura pour mission d'affecter la somme remise en nantissement au paiement desdits frais de mainlevée et de radiation de l'inscription le surplus devant être versé à la BANQUE pour compte du vendeur, dès la délivrance du certificat de radiation.

II - La stipulation pour autrui contenue au paragraphe I qui précède est acceptée par la BANQUE sous la condition suivante :

Dans chaque acte de vente, il devra être stipulé que le paiement de la fraction payable à terme du prix devra, pour être libératoire, être effectué à la caisse de la BANQUE.

En outre, L'EMPRUNTEUR s'engage à donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte de verser à la BANQUE la partie du prix dont le paiement comptant aura été constaté par sa comptabilité.

L'acceptation par les acquéreurs de la stipulation pour autrui qui précède sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur.

Si l'acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la BANQUE par simple lettre par les soins du notaire rédacteur de l'acte de vente. »

L'ACQUEREUR déclare accepter la stipulation pour autrui ci-dessus visée.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare que les biens immobiliers objet des présentes sont libres de toutes inscriptions d'hypothèque ou de privilège quelconques, à l'exception de celle le cas échéant ci-dessus énoncée.

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'ACQUEREUR dispense expressément le Notaire soussigné de relater ici l'origine de propriété de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes, déclarant vouloir s'en référer à l'acte susvisé reçu aux présentes minutes contenant dépôt - cahier des charges des ventes.

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

#### 1°) - Exigibilité

La société venderesse devra notifier à l'ACQUEREUR la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les huit jours de la notification correspondante. Elle portera intérêt au titre des pénalités dans les conditions ci-après définies.

Pour l'application de l'échelle de versements qui seront indiqués dans les actes de vente, l'avancement des travaux et l'achèvement des locaux vendus seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives de l'architecte chargé des travaux.

Il est ici rappelé que, conformément aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, les locaux vendus seront réputés achevés lorsque seront exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à leur utilisation, conformément à leur destination.

## **2°) - Domiciliation des paiements - COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR**

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

- pour la partie payée comptant, le cas échéant par la comptabilité du Notaire soussigné, mandat irrévocable est donné au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert au nom du **VENDEUR** dans les livres de la **BANQUE POPULAIRE TOULOUSE-PYRENEES, 33-43, avenue Georges Pompidou, 31135 BALMA Cedex, sous le numéro IBAN : FR76 1780 7000 1705 3310 7071 235 - adresse SWIFT (BIC) : CCBPFRPPTLS ;**

- pour le solde du prix de vente : tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra être obligatoirement effectué par l'**ACQUEREUR** au moyen de versements au crédit du compte ouvert au nom du **VENDEUR** pour la présente opération auprès de l'établissement bancaire sus-désigné, ces versements devant être effectués sur appels de fonds du **VENDEUR**, par chèque créé à l'ordre dudit établissement et adressé directement à celui-ci.

**Tout autre paiement ne sera pas libératoire et l'ACQUEREUR pourra en cas de non respect de cette clause être mis dans l'obligation de payer une seconde fois.**

## **3°) - Indivisibilité**

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

## **4°) - Pénalités de retard**

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance, serait de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'une pénalité de un pour cent (1 %), par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas de la part de la société requérante accord de délai de règlement ni renonciation à recourir à tous autres moyens de droit et notamment à la résolution de la vente.

Ces dispositions s'appliqueraient le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR** comme il sera dit ci-après.

## **5°) - Indemnité de production à ordre**

Au cas où la société venderesse serait obligée de produire à un ordre amiable ou judiciaire, il lui sera alloué une indemnité forfaitaire de trois pour cent du principal de sa créance pour la couvrir de ses frais.

## **6°) - Clause résolutoire**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de vente, la présente vente sera résolue de plein droit si bon semble à la société venderesse un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile élu dans le présent acte de vente par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention de ladite société de se prévaloir de la présente clause.

La résolution serait constatée et l'expulsion prononcée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Dans le cas où la vente serait résolue, la société venderesse restituera l'**ACQUEREUR** les sommes déjà versées sur le prix, sous déduction, à titre de réparation du préjudice subi, des droits, taxes ou frais de procédure et de remise en état qui seraient motivés par un usage anormal des lieux et enfin, d'une indemnité forfaitaire d'un pour cent (1%) du prix de vente, sans préjudice de la faculté de demander réparation du préjudice effectivement subi.

En outre, en cas de résolution du contrat de vente, la partie à qui elle sera imputable sera redevable conventionnellement d'une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, égale à un pour cent (1%) du prix de la vente. Cette indemnité est insusceptible de modération ou de révision.

Conformément aux dispositions du 2<sup>ème</sup> alinéa 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 convenue seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libère dans les conditions déterminées par le juge.

### **POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPTIONNER LES PARTIES COMMUNES**

L'**ACQUEREUR** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'ensemble immobilier déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, comme annexés à l'État Descriptif de Division et à la minute du CAHIER DES CHARGES DES VENTES sus-visés.

### **GARANTIES DES VICES**

Le **VENDEUR** doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code Civil, dans les limites fixées au CAHIER DES CHARGES DES VENTES ci-dessus visé.

### **GARANTIE D'ACHÈVEMENT**

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

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

**Article R 261-17**

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

*La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."*

**Article R 261-21**

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

a) - *Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.*

*Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;*

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

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

**Article R 261-24**

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article R.460-1 du Code de l'Urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie de la part de la **BANQUE POPULAIRE TOULOUSE-PYRENEES**, société coopérative à capital variable, dont le siège social est à TOULOUSE (31000), 47, rue d'Alsace Lorraine, et le siège central à BALMA (31135), 33-43, avenue Georges Pompidou, immatriculée sous le numéro 560 801 300 R.C.S. TOULOUSE, ci-après dénommée "LA BANQUE", d'une garantie d'achèvement sous forme d'ouverture de crédit prévue à l'article R 261-21-a du Code de la Construction et de l'Habitation, résultant d'une convention, suivant acte sous seing privé en date à TOULOUSE, du 13 octobre 2004, conclue entre ladite Banque et la société vendeuse ci-après dénommée "LA SOCIETE".

Un exemplaire original de ladite convention est annexé à l'acte sus-visé reçu aux présentes minutes contenant DEPOT DE PIECES - CAHIER DES CHARGES DES VENTES.

Les articles 1<sup>er</sup>, 2, 5 et 6 (extrait) de ladite convention de garantie d'achèvement sont ci-dessous littéralement reproduits :

**« ARTICLE 1er : Engagement de la Banque**

**1.1** La Banque accorde à la Société le bénéfice de la garantie d'achèvement prévue par l'article 7-d de la loi n°67-3 du 3 janvier 1967 modifié par l'article 44 de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971, et l'article 25 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967 pour la construction de l'ensemble immobilier qui est en cours d'édification pour ladite société, ainsi qu'il a été dit en l'exposé qui précède.

**1.2** En conséquence, la Banque s'engage à verser dans les caisses de la Société ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à la réalisation des immeubles ou fractions d'immeubles suivant les modalités ci-dessous définies.

**1.3** Monsieur **Henri CORBERAND** es qualité stipule au nom de la BANQUE POPULAIRE, à titre de stipulation pour autrui, au profit des acquéreurs ou sous-acquéreurs des locaux vendus par la Société, que chacun de ces acquéreurs ou sous-acquéreurs aura le droit d'exiger l'exécution de la présente convention.

**1.4** L'assiette de l'engagement sera constituée par la différence entre le prix de revient de l'opération et le montant des fonds propres apportés par les associés de la Société, en capital et éventuellement en comptes-courants bloqués, auquel s'ajoutera, s'il y a lieu, le crédit d'accompagnement confirmé accordé à ladite Société. Prix de revient : **8.697.000,00€** / Crédit d'Accompagnement : **2.300.000,00€** / Fonds Propres : **300.000,00€** / Assiette globale de l'engagement de garantie : **6.097.000,00€**

Il est précisé que l'évaluation ci-dessus faite du prix de revient présente un caractère estimatif et non limitatif et que l'engagement pris par la Banque en faveur de la Société couvrira toutes les dépenses nécessitées par la réalisation de l'immeuble, quelle que soit la nature de ces dépenses et alors même que leur montant viendrait à excéder celui prévu ci-dessus.

Toutefois, les parties entendent formellement exclure du champ de la garantie les excédents de dépenses résultant :

soit des modifications au devis descriptif décidées postérieurement à la convention de garantie sans l'agrément préalable de la Banque,

soit des cas de force majeure habituellement reconnus par la jurisprudence (tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosions atomique, guerre civile ou étrangère, etc.). »

**« ARTICLE 2 : Durée de l'engagement**

**2.1** L'engagement ci-dessus consenti n'entrera en vigueur qu'au jour où il aura été justifié à la Banque que les sûretés prévues ci-dessus sous l'article 8 "Garanties" ont bien été prises.

**2.2** La garantie prendra fin à l'achèvement de l'immeuble. Conformément à l'article 28 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967, cet achèvement résultera soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article 23 du décret n°61-1036 du 13 septembre 1961, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article 2 dudit décret du 22 décembre 1967.

Monsieur **CABRITA** es qualité, oblige la Société à communiquer à la Banque tous ces documents justificatifs et, après examen de ces pièces et sur le quitus qui lui aura été donné par la Société, la Banque donnera acte à ladite Société de l'extinction de la garantie financière.

**2.3** Conformément à l'article 27 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967, les parties se réservent la possibilité de substituer, d'un commun accord, au cours de l'exécution des contrats de vente, la garantie de remboursement à la présente garantie d'achèvement.

Cette faculté devra obligatoirement être prévue dans chaque contrat de vente et dans l'hypothèse où a Société et la Banque useraient de cette possibilité, cette substitution devra être notifiée aux acquéreurs par les soins de la Société, suivant lettre recommandée avec avis de réception. »

**« ARTICLE 5 : Autres conditions**

**5.1** Engagement de ne pas faire :

La Société s'interdit, pendant la durée de l'engagement de garantie financière, sauf accord écrit donné préalablement par la Banque :

5.1.1 De conférer sur l'immeuble au titre duquel est consenti l'engagement de garantie objet des présentes tout privilège ou hypothéquer.

5.1.2 De faire quoi que ce soit qui puisse altérer la valeur des biens donnés en garantie.

5.1.3 De changer la nature ou la destination desdits biens.

5.1.4 De consentir des délais de paiement à ses acquéreurs.

5.1.5 De modifier les devis et plans énoncés dans l'exposé qui précède.

5.1.6 De modifier le planning de versement des fonds des acquéreurs.

5.1.7 De percevoir directement aucune somme de toute provenance que ce soit, tous les fonds sociaux devant être versés au compte spécial dit "Compte Chantier" ouvert au nom de ladite Société comme il sera précisé ci-dessous.

## 5.2 Engagement de faire :

La Société s'oblige, pendant la durée de l'engagement de garantie financière :

5.2.1 A verser au "Compte Chantier" de la Société les versements des acquéreurs, les prêts ou avances consentis à quelque titre que ce soit et les indemnités de toute nature pouvant lui être allouées.

5.2.2 A effectuer tous paiements destinés à couvrir les dépenses afférentes à la réalisation de l'immeuble au titre duquel est consenti l'engagement de garantie financière objet des présentes, et justifier à la Banque tous ces paiements, mensuellement à posteriori.

5.2.3 A informer la Banque dans un délai de 15 jours de tout fait susceptible d'affecter de façon notable la valeur de ses garanties ou d'augmenter ses engagements.

5.2.4 A avertir la Banque des interruptions de travaux et des retards dans ces derniers.

5.2.5 A laisser à tout représentant ou mandataire de la Banque la possibilité de procéder à tous contrôles, ainsi qu'il sera indiqué sous l'article 7 ci-dessous.

5.2.6 A contracter toutes les assurances prévues sous l'article 9 ci-dessous, auprès de Compagnies notoirement connues. »

## « ARTICLE 6 : Compte spécial

6.1 Un compte spécial (dénommé "Compte Chantier") est ouvert à la Banque au nom de la Société sous le n°053 31 07071 2.

6.2 La Société s'oblige à verser à ce compte toutes les sommes qu'elle recevra des acquéreurs suivant le planning de versements des fonds prévu aux actes de vente en conformité avec les dispositions du décret 67-1166 du 22 décembre 1967.

6.3 Tous les paiements à faire pour couvrir les dépenses occasionnées par la réalisation de l'ensemble immobilier seront acquittés par la Banque, sur le vu des situations visées par l'architecte et le représentant de la Société.

6.4 Aucun retrait des comptes-courants associés ne pourra être effectué tant que le crédit de 2.300.000,00€ ne sera pas totalement et définitivement soldé.

6.5 En cas de mise en jeu du présent engagement de garantie financière, la Banque versera audit compte spécial et en fonction des besoins de trésorerie, les sommes nécessaires pour assurer l'achèvement de l'ensemble immobilier sis à CARCASSONNE (11000) Rue Barbacane. »

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le Notaire soussigné d'avoir à les relater aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'engage à l'entière exécution des conditions le concernant, et notamment à verser le prix des fractions d'immeuble acquises au compte dont il est fait état à l'article 6 de la convention de garantie d'achèvement ci-dessus reproduite par extraits.

L'ACQUEREUR a le droit d'exiger l'exécution de la garantie financière d'achèvement sous réserve qu'il ne soit pas défaillant au titre des obligations prévues aux termes de contrat de vente.

## ASSURANCE DE DOMMAGES ET DE RESPONSABILITE

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 241-1, L 242-2 et L 243-2 du Code des Assurances, le VENDEUR a souscrit un contrat d'assurance garantissant les dommages à l'ouvrage auprès de la compagnie SMABTP, bureau départemental, allée du Lac, Innopole, BP 689, 31319 LABEGE Cedex, suivant police n°7103 017 (numéro souscripteur 482 071C), savoir : Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage, Dommages-ouvrage obligatoire, Garantie des éléments d'équipement, Responsabilité Décennale du Constructeur Non Réalisateur, Dommage à l'ouvrage avant "Tous Risques Chantier" sous le numéro de souscripteur 482 071 C et Code Contrat 7103 017.

Cette assurance est plus amplement précisée dans le CAHIER DES CHARGES relaté ci-dessus dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance.

## ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble sera assuré contre l'incendie dans les conditions prévues au règlement de copropriété dès sa mise hors d'eau.

Cette police d'assurance incendie devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat et selon ce qui est dit dans le CAHIER DES CHARGES DES VENTES relaté ci-dessus.

### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

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

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 du Code du Travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de la S.C.P. « Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires Associés » et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR**, ainsi qu'il s'y oblige, au syndic de copropriété lors de la prise de possession.

### EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le Notaire soussigné de la possibilité de bénéficier d'une exonération temporaire de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties.

Les modalités de cette exonération sont énoncées dans le CAHIER DES CHARGES DES VENTES sus-visé.

### FRAIS

Le prix de vente étant stipulé « *contrat en mains* », tous les frais, droits, émoluments et honoraires, en ce compris la Taxe sur la Valeur Ajoutée, des présentes et de ceux qui en seront la suite ou la conséquence, les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique établi le cas échéant pour constater le prêt hypothécaire consenti au profit de l'**ACQUEREUR** pour financer le prix de la présente acquisition, ainsi que la quote-part des frais des documents contractuels (plans, état descriptif de division, règlement de copropriété, cahier des charges des ventes) sont à la charge du **VENDEUR**, par dérogation à l'article 1593 du Code Civil.

### NOTIFICATION AU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Conformément à l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, la présente vente sera notifiée par les soins du Notaire soussigné au syndic de copropriété.

Le **VENDEUR** précise que les fonctions de syndic provisoire sont exercées par la société **EURO-INVEST GESTION**, dont les bureaux sont 4 allées Paul Sabatier, 31000 TOULOUSE.

### MARCHÉ IMMOBILIER DES NOTAIRES

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

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

### DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le représentant du **VENDEUR**, ès-qualité, déclare que :

- La Société qu'il représente est de Droit français et a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- Depuis l'établissement des statuts de ladite société et de ses modificatifs éventuels, il n'est intervenu aucun événement susceptible d'en modifier la teneur ou la portée ni de faire l'objet d'une inscription modificative au Registre du commerce et des sociétés,
- Le représentant légal de la Société vendeuse n'a fait l'objet d'aucune mesure ou procédure relative aux dirigeants sociaux et n'est frappée d'aucune incompatibilité, interdiction ou déchéance pour l'exercice de ses fonctions,

- La société n'a fait l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ou de ses fonds,
- La Société n'a fait l'objet d'aucune des mesures prescrites par la loi numéro 85-98 du 25 Janvier 1985 et le décret numéro 85-1387 du 27 décembre 1985 sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises, et n'est pas en état de cessation des paiements,
- La Société n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Les biens vendus et l'ensemble immobilier dont ils dépendent sont libres de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

### ELECTION DE DOMICILE - INSCRIPTION

Spécialement pour la validité de toutes inscriptions à prendre en vertu des présentes, domicile est élu à CARCASSONNE, en l'Etude du Notaire soussigné.

### NOTIFICATION PREALABLE – INFORMATION – COMMUNICATION DE PIECES

Conformément aux dispositions de l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet du présent acte de vente a été notifié à l'**ACQUEREUR**, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par courrier exprès (type "*Chronopost*" ou "*DHL*"), ainsi que les plans du ou des lots de copropriété objets des présentes et une notice descriptive indiquant leurs éléments d'équipements propres auxdits lots.

L'accusé de réception de cet envoi est demeuré ci-joint et annexé après mention.

*L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de l'article R. 261-30 précité, prévoyant que le VENDEUR doit notifier l'ACQUEREUR le projet d'acte de vente, un mois, au moins avant la date de signature de cet acte, et déclare expressément qu'il ne désire pas user du bénéfice dudit délai d'UN mois à compter de la notification qui lui en a été faite, pour signer le présent acte authentique de vente, et vouloir signer ledit acte sans attendre l'expiration de ce délai.*

En outre, l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu préalablement à la signature des présentes :

- un projet du présent acte de vente,
- une copie sur papier libre de l'acte sus-visé contenant DÉPÔT DE PIECES - CAHIER DES CHARGES DES VENTES,
- une copie sur papier libre de l'état descriptif de division - règlement de copropriété susvisé de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens présentement vendus.

L'**ACQUEREUR** déclare et reconnaît avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces constitutives du dossier du programme immobilier dont dépendent les biens vendus, déposées au rang des minutes de la S.C.P. « Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires Associés », ainsi qu'il est dit ci-dessus.

La signature des présentes emporte pour les parties adhésion au cahier des charges dont elles s'obligent à respecter les charges et conditions. Ce document d'information forme un tout indissociable avec les présentes pour assurer l'information de l'**ACQUEREUR** en état futur d'achèvement et les conditions prévues par les articles L. 261-11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de ces pièces et confirme en outre avoir été en mesure de consulter les documents visés dans les pièces qui lui ont été remises.

### DECLARATION DU VENDEUR

L'article L.125-5 § I du Code de l'Environnement dispose que « *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. »

En application de l'article 5 du décret n°2005-134 du 15 février 2005, les dispositions des § I et IV de l'article L.125-5 précité sont applicable à la présente vente.

Plutôt que d'être annexé aux présentes, l'état des risques naturels et technologiques est ci-dessous établi – selon le modèle défini par arrêté du Ministre chargé de la prévention des risques – à partir des informations mises à disposition par le Préfet :

### Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

#### 1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2000-1260 du 31 mars 2000 + n°2001-3328 du 15 octobre 2001 + n°2006-11-0204 et 0267 du 14 février 2006 mis à jour le

#### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

##### 2. Adresse commune code postal

CARCASSONNE (11000) Route de Saint Hilaire – Rue Barbacane et Rue Michèle Maurette

##### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	non	<input type="checkbox"/>

Les risques naturels pris en compte sont :

- Inondation
- Avalanche
- Séisme
- Feux de forêt
- Crue torrentielle
- Mouvement de terrain
- Cyclone
- autre xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Remontée de nappe
- Sécheresse
- Volcan

##### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

- Effet thermique
- Effet de surpression
- Effet toxique

##### 5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique , modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000  
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

zone Ia  zone Ib  zone II  zone III  Zone 0

#### pièces jointes

##### 6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Arrêté n°2006-11- 0267 du 14 février 2006 Extrait cartographique de la zone d'étude du risque d'inondation Ri 1

#### vendeur – acquéreur

7. Vendeur Nom prénom identifié en tête des présentes

8. Acquéreur Nom prénom identifié en tête des présentes



9. Date à lieu indiqué en tête des présentes le date des présentes

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.  
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.  
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

La signature du présent acte dans le corps duquel est établi l'état des risques emporte nécessairement décharge de la remise dudit état et signature de celui-ci par l'ACQUEREUR. Par suite, il n'y a pas lieu d'annexer aux présentes un tel état.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la situation résultant de l'état des risques ci-dessus établi.

### REMISE DE TITRES ET ACTES

Conformément aux dispositions de l'article L 261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le règlement de copropriété a été remis à l'ACQUEREUR dès avant ce jour.

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

### PUBLICITE FONCIERE

En application des articles 28 et, 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, la présente vente sera publiée au Bureau des hypothèques compétent par les soins du Notaire soussigné, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

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

### POUVOIRS

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

### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

DONT ACTE sur vingt quatre pages.

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

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

### **SUIVENT LES SIGNATURES**

**Copie Authentique  
délivrée sans annexe  
sur 24 pages , sans  
renvoi ni mot nul.**

### POUR COPIE AUTHENTIQUE

**Collationnée et certifiée  
conforme à la minute**

LES PRESENTES RELIEES PAR LE PROCEDURE ASSEMBLACT R.C. EMPECHANT TOUTE  
SUBSTITUTION OU ADDITION SONT SIGNEES A LA DERNIERE PAGE .APPLICATION DU DECRET  
71.941 DU 26/11/71 ART 9-15.

