

1 exp 392 }
1 PF 262 } 1235

134561 01
ST/FJ

L'AN DEUX MILLE NEUF ,
Le VINGT QUATRE JUILLET ET LE VINGT HUIT JUILLET
A SETE (Hérault), 1, Rue Honoré Euzet, au siège de l'Office Notarial de
Sète, ci-après nommé,
Maître Jean-Arnaud SPINELLI, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Dominique BLANC-POUJOL, Guilhem AUDRAN, Thierry
SIGUIE, Jean-Arnaud SPINELLI, notaires associés ».

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT DE LOCAUX EN COPROPRIETE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

La société dénommée **SOCIETE FINANCIERE ET DE PARTICIPATION
IMMO FINANCES**, Société à responsabilité limitée au capital de 152.449,02 euros
EUR dont le siège est à SETE (34200), 3, quai de la république, identifiée au SIREN
sous le numéro 348907916 et immatriculée sous le numéro B 348 907 916 auprès du
Registre du Commerce et des Sociétés de SETE (34200).

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à
SETE du 8 décembre 1988, enregistré à SETE en décembre 1988 folio 525 numéro
4.

- "ACQUEREUR" - :

La société dénommée **SCI CLABA**, société civil au capital de 150 EUR dont
le siège est à MIREVAL (34110), 2, rue Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le
numéro 510765068 et immatriculée sous le numéro 510.765.068 auprès du Registre
du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à
MIREVAL, du 16 février 2009, enregistré à MONTPELLIER, le 17 février 2009.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **SCI CLABA** acquiert la toute propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

GA ST [Signature] [Signature]

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

ELECTION DE DOMICILE

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

PRESENCE - REPRESENTATION

1^o La Société dénommée **SOCIETE FINANCIERE ET DE PARTICIPATION IMMO FINANCES**

est représentée à l'acte par
Mademoiselle Fanny JAMAUX, Clerc de Notaire, domicilié professionnellement à SETE (34200),

En vertu des pouvoirs qui lui ont été consenties aux termes d'une délibération des associés de ladite société en date à SETE, du 16 février 2009, dont l'original est demeuré annexé à l'acte de dépôt ci après visé.

- La Société dénommée SCI CLABA est représentée à l'acte par Monsieur Serge TIFFY et Madame Christelle TIFFY née HOLBACH, tous deux gérants et seuls associés, ayant tous pouvoirs aux présentes es qualité.

TERMINOLOGIE

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

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

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

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

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend,

A L'**ACQUEREUR**, qui accepte,

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement.

DESIGNATION

Désignation de L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** :

Un ensemble immobilier situé à SETE (HÉRAULT) (34200) 3 Rue des Ateliers, 547 quai des Moulins, Don Quichotte :

Ensemble immobilier dénommé "DON QUICHOTTE" à usage de bureaux et parkings.

Cadastré :

Secteur	N°	Lieudit	Surface
AH	118	3 rue des Ateliers	00 ha 39 a 46 ca
AH	04	547 quai des Moulins	00 ha 01 a 15 ca

Total surface : 00 ha 40 a 61 ca

Désignation des BIENS :**Lot numéro vingt trois (23) :**

Dans le bâtiment C, escalier B, niveau R+3, un local à usage de bureau portant le numéro C301/2, d'une superficie de 113,22 m² environ.

Avec les cent quatre-vingt quatorze /dix millièmes (194 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinq millièmes (105 /1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro quarante cinq (45) :

Dans le bâtiment Silo, au niveau R+0, un parking intérieur portant le numéro 8, d'une superficie de 12 m² environ.

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /cent trente huitième (1 /138 ème) des parties communes particulières au bâtiment Silo.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry SIGUIE, Notaire à SETE (HÉRAULT), le 23 mars 2009 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 25 mai 2009 volume 2009P numéro 5277.

EFFET RELATIF**Terrain :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry SIGUIE, Notaire à SETE (HÉRAULT) le 18 mai 2009 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 19 novembre 2008 volume 2008P, numéro 14123.

Les constructions : Pour les faire édifier des deniers de la société sans conférer ni laisser prendre de privilège d'architecte d'entrepreneurs ou d'ouvriers.

DESTINATION DES LOTS - VENTE HORS SECTEUR PROTEGE

Conformément au règlement de copropriété, la destination des lots est professionnelle ou commerciale, à l'exclusion de celle d'habitation.

Par suite, la présente vente en état futur d'achèvement se trouve **en dehors du secteur protégé** tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

CT ST N 4

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.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes 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 dans les conditions définies ci-après.

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

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de **DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT SEPT EUROS (255.787,00 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : **DEUX CENT TREIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTS (213.868,73 EUR)**,
 - à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, de : **QUARANTE ET UN MILLE NEUF CENT DIX HUIT EUROS ET VINGT SEPT CENTS (41.918,27 EUR)**.

S'appliquant :

- au local pour	252.787,00
- au parking pour	3.000,00
	255.787,00

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

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de **TRENTE** pour cent soit :

- **SOIXANTE SEIZE MILLE SEPT CENT TRENTE SIX EUROS ET DIX CENTS (76.736,10 EUR)**.

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

L'ACQUEREUR a payé comptant la somme de **SOIXANTE SEIZE MILLE SEPT CENT TRENTE SIX EUROS ET DIX CENTS (76.736,10 EUR)** au **VENDEUR**, ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué à l'instant même ainsi qu'il résulte de 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

L'ACQUEREUR donne par les présentes au **VENDEUR** mandat exprès et irrévocable au notaire soussigné de verser le paiement constaté par sa comptabilité au compte centralisateur du programme ouvert au nom du **VENDEUR** ci-après indiqué.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la présente vente, soit la somme de CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE CINQUANTE EUROS ET QUATRE-VINGT DIX CENTS (179.050,90 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT SEPT EUROS (255.787,00 EUR) sont les suivants :

- 5 % à la réservation, soit la somme de DOUZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET TRENTÉ CINQ CENTS,

ci 12789,35 €

- 25 % à la signature de l'acte, soit la somme de SOIXANTE TROIS MILLE NEUF CENT QUARANTE SIX EUROS ET SOIXANTE QUINZE CENTS,

ci 63946,75 €

- 5 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de DOUZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET TRENTÉ CINQ CENTS,

ci 12789,35 €

- 30 % à l'achèvement du plancher bas du rez de chaussée, soit la somme de SOIXANTE SEIZE MILLE SEPT CENT TRENTÉ SIX EUROS ET DIX CENTS,

ci 76736,10 €

- 5 % à la mise hors d'eaux, soit la somme de DOUZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET TRENTÉ CINQ CENTS,

ci 12789,35 €

- 20 % à l'achèvement des menuiseries extérieures posées, soit la somme de CINQUANTE ET UN MILLE CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET QUARANTE CENTS,

ci 51157,40 €

- 5 % à l'achèvement des travaux, soit la somme de DOUZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET TRENTÉ CINQ CENTS,

ci 12789,35 €

- 5 % à la remise des clefs, soit la somme de DOUZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET TRENTÉ CINQ CENTS,

ci 12789,35 €

TOTAL égal au prix de la vente soit DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT SEPT EUROS, ci 255787,00 €.

LIEU DE PAIEMENT

Compte tenu des engagements bancaires souscrits par le **VENDEUR**, tous paiement pour être libératoire sera payables au siège de la société venderesse par chèque à l'ordre de la **BANQUE DUPUY DE PARSEVAL**, dont le siège est à SETE (34200) 10 rue Général de Gaulle, sur le compte dont les références suivent :

C/étab : 12939

c/ guichet : 00010

N° Compte : 11004124595

clé RIB : 22

Agence : DUPUY

Ce compte est ouvert au nom du vendeur dans les livres de cet établissement.

En outre le solde payable le jour de la mise à disposition des locaux par le **VENDEUR** devra être effectué uniquement par **chèque de banque (c'est-à-dire par chèque émis directement par la banque de l'acquéreur)**.

Il est expressément stipulé que tout autre paiement ne sera pas libératoire et que l'ACQUEREUR pourra, en cas de non respect des dispositions du présent article être mis dans l'obligation de payer une seconde fois, l'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de cette obligation.

Si à titre exception le paiement de tout ou partie du prix stipulé payable à termes était fait à l'ordre du notaire soussigné, et remis directement à ce dernier, pouvoir irrévocable est alors donné par l'**ACQUEREUR** au notaire du programme de verser les fonds au compte centralisateur.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

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

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

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

Somme garantie : CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE CINQUANTE EUROS ET QUATRE-VINGT DIX CENTS (179.050,90 EUR)

Durée : 1 an

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

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

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 ET ONZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE NEUF EUROS (271.869,00 EUR) formant une partie du prêt consenti à l'EMPRUNTEUR sur le prêt global de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280.000,00 EUR) en principal à laquelle il y a lieu d'ajouter les intérêts, commission, indemnités, frais de mise à exécution et autres accessoires évalués à 20 % du capital, 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.

PUBLICITE FONCIERE

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

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

DECLARATIONS FISCALES**Imposition des plus-values**

La présente vente n'est pas soumise à la réglementation sur les plus-values des particuliers, le **VENDEUR** étant une société assujettie à l'impôt sur les sociétés dont les bénéfices sont déclarés au centre des impôts de 274 avenue Maréchal Juin à SETE (34200), son numéro d'identification étant 348.907.916.

Par suite, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée lors de la publication des présentes.

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 se trouvant assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, et de l'article 1594-0-G A du Code général des impôts étant exonérée des droits d'enregistrement.

- que la société vendeuse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 348.907.916,

- que la Taxe à la Valeur Ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** sur imprimés CA3 à la Recette des Impôts de 274 avenue Maréchal Juin à SETE (34200), où il a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR58348907916.

Le **VENDEUR** a décidé d'opter pour le régime de paiement de la TVA sur les encaissements.

Taxe de publicité foncière

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant du prix hors taxe soit ZÉRO EURO (0,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
213.868,73	x 0,60 %	=	1.283,00
213.868,73	x 0,10 %	=	214,00
1.283,00	x 2,50 %	=	32,00
TOTAL			1.529,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE


CA ST 1

PARTIE DEVELOPPEE

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

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

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

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

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

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.

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 effectuée 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 2441 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.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1°) -Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les **DIX (10)** jours de la notification correspondante entre les mains de la **BANQUE DUPUY DE PARSEVAL au compte centralisateur sus mentionné.**

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

2°) -Intérêts de retard - Indemnités

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

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

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

3°) -Indivisibilité

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

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

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

5°) -Indemnité en cas de résolution

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

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

DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR

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

- pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial, mandat irrévocable est donné au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert au nom du **VENDEUR** à **La BANQUE DUPUY DE PARSEVAL dont les références sont relatées en première partie des présentes ;**

- 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 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.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade "**OUVERTURE DU CHANITER**", ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par GP Consultants Engineering à SETE (34200) Parc Aquatechnique rue de Copenhague, le 5 novembre 2008, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

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

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par Monsieur le Maire de SETE, le 3 mars 2008, sous le numéro PC 34.301.07.70242.

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

Une copie de ce permis de construire est demeuré déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et est ci après littéralement retranscrit :

MAIRIE de SETE	PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande déposée le 07/12/2007 et complété le 24/12/2007 – 06/02/2008 – 22/02/2008	N° PC 34.301.07.70242	
Par :	IMMO FINANCES	Surface hors oeuvres autorisées
Demeurant :	3 quai de la République – 34200 SETE	Brute : Nette : 5935
Sur un terrain sis à	547 quai des Moulins 34200 SETE	

	AH1 (1990 m ²) AH 106 (607 m ²) AH 2 (1720 m ²) AH 3 (95 m ²) AH 4 (115 m ²)	
--	---	--

"Destination – Bureau

"Monsieur le Maire de la Ville de SETE

"Vu le Code de L'Urbanisme, notamment ses articles L 421 -1 et suivants,

"Vu le Plan d'Occupation des sols de SETE approuvé le 13/04/1989 et mis en révision le 18/07/2002.

"Vu la demande de permis de construire susvisée,

"Vu l'arrêté n° 2001-1.975.978.979 portant classement des Infrastructures de Transports Terrestres .

"Vu l'arrêté Préfectoral n° 2002-I-580I portant création de la Communauté d'agglomération du Bassin de Thau en date du 17 Décembre 2002.

"Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau en date 22/12/2003 relative à la redevance d'assainissement - participation pour raccordement au réseau,

"Vu la délibération instaurant le Permis de Démolir sur le territoire Communal en date du 20/11/2007.

"Vu l'arrêté préfectoral n°2007-01-1926 en date du 12/09/2007 prescrivant l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur la commune.

"Vu les lois n°2001-44 du 17/01/2001 et 2003-707 du 01/08/2003. Vu la circulaire 2003/019 du 05/11/2003 relative à l'archéologie préventive. Vu la loi n° 2004-804 du 9 Août 2004 et notamment l'article 17,

"Vu l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Equipement - Service Environnement Risques et Transports de la DDE en date du 11/02/2008. au titre du risque d'inondation dont copie ci jointe.

"Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 12/02/2008.

"Vu l'avis favorable du Service Assainissement de la C.A.B.T. en date du 31/12/2007,

"Vu l'avis favorable du Service Résidus Urbains de la C,A,B.T. en date du 11/01/2008.

"Vu l'avis du Conseil Général en date du 14/01/2008,

Vu l'avis des Services Techniques Municipaux.

"Article 1

"Le présent Permis de Construire ainsi que la démolition de l'ensemble des bâtiment existants sont ACCORDES sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

"Article 2

"Le pétitionnaire devra se conformer aux Prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (avis ci-joint)

"Le raccordement aux divers réseaux sera à la charge exclusive du demandeur. A cet effet, ce dernier devra se rapprocher des services VEOLIA EAU CGE, S.D.E.1, fournisseurs gaz et électricité, France Télécom, Numéricâble, Pôle V.R.D., Services Techniques Municipaux, Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau.

"Les extensions éventuelles du réseau d'assainissement des eaux usées situé sous la voie publique et les branchements nécessaires à la réalisation du projet seront réalisés par le fermier (SDEI) à la charge du pétitionnaire.

"En raison de problèmes phytosanitaires la plantation de palmiers est déconseillée. Le pétitionnaire devra s'inspirer des notes ci-jointes « Liste des plantes considérées comme présentant des risques d'invasion du milieu naturel sur la Commune de Sète » « Présentation des espaces naturels et plantés » lors de la réalisation des espaces plantés.

"Les arbres existants seront conservés et feront l'objet de protection durant le chantier.

"La saillie sur le Domaine Public des balcons fermés sera ramenée à 0,70 M mesurée depuis le nu de la façade conformément au règlement de voirie.

"Les matériaux utilisés en façade ainsi que leurs teintes seront soumis à l'avis préalable des Services Municipaux (Pôle Aménagement Urbanisme)

"Les enseignes seront conformes au décret n° 82-211 en date du 14/02/1982 portant règlement national des enseignes (décret ci-joint).

"Le projet est situé à moins de 100 M d'une infrastructure de transport terrestre bruyante classée en 3^{ème} catégorie (Avenue G. Martelli)

"Le traitement architectural de la façade Est du bâtiment implanté le long du Quai des Moulins (doublage façades par structure alu et persiennes bois) devra être identique à celui de la façade Sud dudit bâtiment.

"Les clôtures du terrain en phase de travaux ou tranches de réalisation du projet devront être soumises à autorisation d'urbanisme.

"Les plans joints à la demande font apparaître la réalisation de 87 places de stationnements privés.

"Conformément au plan de masse déposé le 22/02/2008 le terrain situé à l'est de la propriété au-delà du trait de "limite constructible" sera rétrocedé à la Ville de Sète

"Conformément à l'attestation du 21/02/2008, l'effectif reçu dans l'ensemble des deux projets sera limité à 174 personnes.

"Article 3

"Je vous prie de trouver ci-dessous le montant des taxes dont vous êtes redevable :

Montant TLE	Montant TDCAUE	Montant TDENS	Montant TS	Total
119.650 €	11.965 €	51.848 €		183.463 €

"Si vous avez droit à un prêt aidé de l'Etat (*par exemple prêt à taux zéro*) dans ce cas, une attestation doit nous être fournie le plus rapidement possible et en tout état de cause dans les quinze mois à compter de la notification de la présente décision. Le premier versement correspondant à la moitié de la taxe est exigible dans un délai de dix huit mois (18 mois).

"Redevance d'archéologie : 11.965 €

"Participation relatives à votre arrêté :

"Assainissement : 12944 € (5935 x 2 € + 1074 €) au profit de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau.

"SETE, le 3 mars 2008

"Signé Le Maire : François COMMEINHES

Affichage du Permis

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Frédéric BRINGUIER, huissier de justice à SETE (34200) 55 Quai de bosc "Le majestic I", en date des 18 mars et 13 mai 2008 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain et en mairie.

Recours des tiers

Le VENDEUR déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par la Mairie le 24 juin 2008.

Ouverture du chantier

Le VENDEUR déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de SETE, le 22 octobre 2008.

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

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Consistance de la construction projetée :

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessous.

Caractéristiques techniques du bâtiment :

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence déposé en l'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée.

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

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry SIGUIE, notaire à SETE, il a été déposé les pièces suivantes :

I – Le dossier de demande de permis de construire ;

II – L'arrêté de permis de construire délivré par la commune de SETE le 3 mars 2008 ;

III – Les procès-verbaux d'affichage dressés par Maître Frédéric BRINGUIER, huissier de justice à SETE (34200) 55 quai de Bosc "Le Majestic" .

IV – Les certificats de non-recours délivrés par la Mairie de SETE ;

V– La déclaration d'ouverture de chantier;

VI – Les pouvoirs à l'effet de régulariser les contrats de réservation puis les ventes en état futur d'achèvement ;

VII – Les conditions des assurances particulières au titre de la construction ;

VIII – Les attestations de la compagnie d'assurances indiquant que le vendeur est à jour des primes exigibles ;

IX – la notice descriptive prévue par l'article R 261-13 du Code de la construction et de l'habitation.

X – l'attestation d'avancement de travaux en date du 5 novembre 2008 ;

XI – lettre du gérant aux termes duquel la société a sollicité le paiement de la TVA sur les encaissements pour ce programme.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que les biens immobiliers objet des présentes est grevé d'une inscription d'hypothèque conventionnelle au deuxième bureau des hypothèques de Montpellier, en vertu d'un acte reçu par Maître Jean-Arnaud SPINELLI, notaire à SETE, le 29 octobre 2008, au profit de la BANQUE DUPUY DE PARSEVAL, pour un montant en principal de 1.700.000 euros, avec effet jusqu'au 29 Octobre 2011.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et présentement vendus appartiennent à la SARL IMMO FINANCE, savoir :

- **les constructions** : pour les faire édifier des deniers de la société sans conférer ni laisser prendre de privilège d'architecte, d'entrepreneurs ou d'ouvriers.

- **le terrain** : par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La société dénommée **SA D'EQUIPEMENT DU LITTORAL DE THAU**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 258116 EUR dont le siège est à SETE (34200), en l'Hôtel de Ville de SETE et les bureaux 4 Rue de Dublin, Parc Aquatechnique BP 40405, identifiée au SIREN sous le numéro 398.145.599.00021 et immatriculée sous le numéro 398.145.599 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de SETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry SIGUIE, notaire à SETE, le 7 octobre 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de **UN MILLION QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (1.435.200,00 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte à concurrence de de **HUIT CENT QUATRE-VINGT SEIZE MILLE CENT QUATRE-VINGT DIX NEUF EUROS ET QUARANTE CENTS (896.199,40 EUR)**.

Le surplus soit la somme de **CINQ CENT TRENTE NEUF MILLE EUROS ET SOIXANTE CENTS (539.000,60 EUR)**, a été stipulé payable au plus tard le 31 octobre 2008.

Lequel prix est payé depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2008, volume 2008P numéro 14123.

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure telle qu'elle est établie dans l'acte d'acquisition ci-dessus visé (concernant la parcelle AH 118 provenant de la division de la parcelle AH 117, provenant elle-même de la réunions des parcelles AH 1, 2, 3, et 106 ainsi qu'il est rappelé ci-dessus, et la parcelle AH 4) est ci après littéralement retranscrite :

"I - CONCERNANT LES PARCELLES AH 1, 2, 3 et 106

"Le BIEN a été acquis de la commune de SETE suivant acte reçu par Maître Thierry SIGUIE Notaire à SETE (HÉRAULT), le 13 décembre 2007.

"Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent dix neuf mille huit cent soixante et onze euros et sept cents (219.871,07 eur).

"Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

"Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 1er février 2008, volume 2008P, numéro 1429.

"L'origine de propriété antérieure telle qu'elle figure dans l'acte ci-dessus analysé en date du 13/12/2007 est ci après littéralement retranscrite :

"IMMEUBLE ARTICLE PREMIER

"Le BIEN a été acquis de la SA SOCIETE LEOPOLD SUQUET suivant acte reçu par Maître Jean Arnaud SPINELLI Notaire à SETE, le 25 mai 1998.

"Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT QUATRE-VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT DEUX CENTS (182.938,82 EUR) payé depuis.

"Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

"Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2 bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 12 juin 1998, volume 1998P, numéro 6977.

"Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 1er juillet 1998 et publiée audit bureau des hypothèques le 10 juillet 1998 volume 1998P numéro 8082.

"IMMEUBLE ARTICLE DEUXIEME

"Le BIEN a été acquis avec un autre bien non compris dans la présente vente de l'Etat suivant acte administratif en date du 4 mars 1991.

"Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT VINGT QUATRE EUROS ET DIX CENTS (224,10 EUR).

"Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

"Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2 bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 25 mars 1991, volume 1991P, numéro 3518.

"IMMEUBLE ARTICLE TROISIEME

"Le BIEN a été acquis de l'indivision GOUTINES suivant acte reçu par Maître Jean Arnaud SPINELLI Notaire à SETE, le 22 septembre 1999.

"Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de VINGT DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET TRENTE CINQ CENTS (22.867,35 EUR) payé depuis.

"Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

"Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2 bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 28 octobre 1999, volume 1999P, numéro 14065."

II - CONCERNANT LA PARCELLE AH 4

"Aux termes d'un acte reçu le 25 septembre 2008 par Maître SIGUIE, notaire associé à SETE, il a été déposé le traité de fusion conclu entre la société SEMALIS et la société ELIT vendeur aux présentes et constaté les apports immobiliers par la société absorbée au profit de la société absorbante et notamment l'apport du bien cadastré AH 4.

"L'origine de propriété antérieure telle qu'elle figure dans l'acte ci-dessus analysé en date du 25/09/2008 est ci après littéralement retranscrite :

"Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean Arnaud SPINELLI, Notaire à SETE le 15 janvier 2001 dont une copie authentique a été publiée au 2° bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 2 février 2001 volume 2001P, numéro 1541.

"Prix : 64028,59 €"

Origine plus antérieure

L'origine de propriété plus antérieure contenu dans les actes ci-dessus visés est ci après littéralement retranscrite , savoir :

1°/ Acte du 25 mai 1998, concernant les parcelles AH 1 et 2

"I - LA PARCELLE CADASTRES SECTION AH 1

"Pour l'avoir acquise de la société anonyme dénommée "SOCIÉTÉ DE TRAVAUX INDUSTRIELS ET MARITIMES "S.T.LM." dont le siège est à PARIS (81, 26 rue de Miromesnil, immatriculée au registre du commerce de SETS sous le numéro PARIS B 572 126 282,

"aux termes d'un acte reçu par Maître Henry BLANC, alors notaire à SETS le 30 décembre 1977.

"Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT MILLE FRANCS (300.000 Frs)

"Cette acquisition a eu lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption urbain par son titulaire.

"Par lettre en date 31 janvier 1078, la commune de SETE, titulaire de ce droit ayant fait connaître à Maître BLANC, qu'elle n'entendait pas exercer son droit de préemption cet acte a été suivi d'un acte également reçu par Maître BLANC, le trois février mil neuf cent soixante dix huit.

"Le tout a été publié au deuxième bureau des hypothèques de Montpellier le quinze février mil neuf cent soixante dix huit volume 415 numéro 433.

"II - LA PARCELLE CADASTREE Section AH 2

SAVOIR :

a) partie soit la parcelle anciennement cadastrée Section A numéro 89p pour 772 m²

"Pour l'avoir acquise de Monsieur Armand Antonin BONNETON et Madame Marguerite Aurore Léa Elodie ESTIEU, son épouse,

"aux termes d'un acte reçu par Maître Edouard Charles BLANC, alors notaire à SETE le dix février mil neuf cent quarante deux.

"Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de soixante mille francs payé comptant aux termes dudit acte en contenant quittance.

"Cet acte a été enregistré à SETE le douze février mil neuf cent quarante deux folio 23 numéro 187.

"b) et le surplus soit la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 324p pour 930m² environ

"Pour l'avoir acquise de la société anonyme de LILLE BONNIERES dont le siège était alors à PARIS 10 rue de Calais,

"aux termes d'un acte reçu par Maître Edouard Charles BLANC sus nommé le vingt fi trois juillet mil neuf cent cinquante six.

"Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de neuf cent mille francs payé comptant aux termes dudit acte en contenant quittance.

Cet acte a été enregistré à SETE le vingt six juillet mil neuf cent cinquante six bordereau 288-2

2°/ Acte du 22 septembre 1990, concernant la parcelle AH 106

"Ledit **BIEN** appartient pour l'usufruit à Madame veuve GOUTINES et pour la nue propriété à concurrence d'un tiers indivis chacun aux consorts GOUTINES en vertu d'un acte reçu par Gérard ROUSTIT Notaire à QUARANTE, le 6 mai 1986, suivi d'un acte rectificatif en date du 28 octobre 1986, contenant donation-partage à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivant du Code Civil par Monsieur Joseph Auguste René GOUTINES et Madame Gabrielle Joséphine MICOULEAU de la nue propriété tant de biens communs que de biens propres à chacun des époux GOUTINES-MICOULEAU.

"Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2 Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 5 mars 1987, volume 529, numéro 934.

"Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

"Audit acte, ledit **BIEN** a été évalué à la somme de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000 FRF) soit une contre-valeur de SOIXANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTS (60.979,61 EUROS) en pleine propriété

"Aux termes de cet acte et pour fournir aux consorts GOUTINES les parts leur revenant dans la masse à partager, il leur a été notamment attribué à chacun ce qu'ils ont accepté le tiers indivis en nue propriété de l'immeuble objet de la présente vente, qui appartenait en propre à Monsieur GOUTINES, décédé depuis lors à BEZIERS, le 24 décembre 1987.

"Aux termes de cet acte, Monsieur Joseph GOUTINES a déclaré faire donation pour le cas de survie à Madame Gabrielle MICOULEAU son épouse qui a accepté de la réserve d'usufruit sur les immeubles qui lui étaient propres et notamment sur l'immeuble objet des présentes.

"Cette donation a eu lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière avec réserve expresse par les donateurs du droit de retour et de l'action révocatoire et stipulation de l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

3°/ Acte du 15 janvier 2001, concernant la parcelle AH 4

"Ledit **BIEN** appartient aux consorts JASSAIN MISTOUDIN à concurrence d'1/5 chacun pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur René FOUR en son vivant retraité, demeurant à SETE 23 Quai des Moulins, célibataire, né à GENEVE le 19 juillet 1906, décédé à SETE le 6 avril 1999 dont ils étaient légataires universels avec Madame veuve Fernande JASSAIN-MISTOUDIN décédée depuis lors à ALBERTVILLE, le 5 février 1999, le tout en l'état d'un testament fait en la forme olographe en date à SETE du 1er avril 1997 déposé au rang des minutes de Maître DEREANI suivant procès verbal d'ouverture et de description dressé par ledit notaire le 31 août 1999 enregistré à ALBERTVILLE le 1er septembre 1999 volume 192 folio 27 bordereau 274/2 (étant précisé qu'une copie dudit procès verbal a été déposée au greffe du TGI de MONTPELLIER le 14 septembre 1999) ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Nicole DEREANI Notaire à UGINE, le 31 août 1999. Une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER le 15 octobre 1999 a envoyé les légataires en possession de leur legs.

"L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Nicole DEREANI Notaire à UGINE, le 19 novembre 1999.

"Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2 Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 1er décembre 1999, volume 1999P, numéro 15577.

"Audit acte, ledit **BIEN** a été évalué à la somme de SOIXANTE QUATRE MILLE VINGT HUIT EUROS ET CINQUANTE NEUF CENTS (64.028,59 EUROS) soit une contre-valeur de QUATRE CENT VINGT MILLE FRANCS ET DEUX CENTIMES (420.000,02 FRF).

"Originairment :

"Ledit **BIEN** appartient aux consorts JASSAIN MISTOUDIN à concurrence d'1/5 chacun au moyen de l'acquisition faite de Monsieur Gaston Camille CREBASSA et Madame Marie Julie GILQUIN son épouse suivant acte reçu par Maître DONNIER Notaire à UGINE, le 25 juillet 1958.



"Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1.600.000 EUROS) soit une contre-valeur de DIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE TROIS CENT DOUZE FRANCS (10.495.312,00 FRF).

"Cet acte contenait toutes les déclarations d'usage.

"Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2 Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 30 août 1958, volume 2272, numéro 12.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent vouloir se référer à l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus-énoncé.

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Définition de l'Achèvement

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

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

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

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

Engagement d'achever les travaux :

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

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

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

Conditions

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

Tolérances

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

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

Délai

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard le courant du **4^{ème} TRIMESTRE 2009** en ce qui

concerne les locaux et 4^{ème} TRIMESTRE 2010 en ce qui concerne les parkings sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

En cas de retard du **VENDEUR** à mettre les locaux à la disposition de l'**ACQUEREUR**, ce dernier aura droit à une indemnité forfaitairement fixée, à titre de clause pénale, à la somme de **trente euros (30,00 eur)** par jour de retard, sauf survenance de l'une des causes légitimes de suspension énumérées ci-dessous.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

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

- intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.

- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clauses produira quand même tous ses effets).

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société venderesse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-oeuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc...)

- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

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

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

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

EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL VENDU

Le **VENDEUR** s'oblige :

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

↓

CT

ST

1

- A effectuer la finition intérieure du local vendu conformément aux prévisions de la notice descriptive.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

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

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le **VENDEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire et s'engage à effectuer tous travaux exigés par toutes autorités administratives pour la délivrance de ce certificat.

Il s'oblige à notifier ce certificat au syndic de l'immeuble.

Il s'oblige en outre, à en effectuer le dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

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

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

La signature par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la

poursuite de la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus, le tout dans les conditions prévues au « document d'information » ci-dessus visé.

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

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

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

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

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

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

4° - L'ACQUEREUR donne d'ores et déjà tous pouvoirs au **VENDEUR** de respecter les conditions particulières relatées dans l'acte contenant état descriptif de division, règlement de copropriété et ci après littéralement retranscrites et à cet effet, établir tous actes de dépôts de pièces, d'incorporation de parcelle, suppression des lots, tous actes notariés permettant la réalisation de ces conditions particulières.

CONDITIONS PARTICULIERES

1.-/ Le LOT numéro UN correspondant au bâtiment "unique" possède une coursière d'accès au rez de chaussée, permettant aux bâtiments A, B et C de l'ensemble immobilier dénommé "DON QUICHOTTE" et aux propriétaires des parkings situés dans le bâtiment "Silo" d'accéder par cette coursière à chacun de ces bâtiments.

Le propriétaire du bâtiment "unique" devra laisser par cette coursière le droit de passage piéton en tout temps et à toute heure, de manière à laisser profiter les propriétaires des autres bâtiments de ce droit, ainsi qu'à leur propriétaire successifs, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur toute la longueur de la coursière et sur toute sa largeur. Il pourra être obstrué et fermé par un portail d'accès de manière à sécuriser l'accès.

Dans ces conditions, le propriétaire du bâtiment "unique" devra remettre la clef ou le badge aux frais des propriétaires voisins.

 Four handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom of the page.

Le propriétaire du bâtiment unique entretiendra à ses frais exclusifs la courive dépendant de son lot sauf dommage causé par les utilisateurs qui alors devront réparer les dégâts éventuellement commis.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette de ce passage.

II.-/ Les biens, objet du présent règlement de copropriété seront dans l'avenir vendus en l'état futur d'achèvement ou terminés.

Pour des raisons juridique et technique le comparant au présente déclare s'être rapproché ce la ville de SETE qui s'est engagé à rétrocéder une bande de terrain en teinte orangé sur le plan de masse, sur laquelle sera édifiée l'accès voiture du bâtiment "Silo". Cette bande de terrain est en cours de déclassement et ne dépend pas encore de la présente copropriété.

Toutefois, le comparant a requis le notaire soussigné de créer les lots de parkings selon la configuration définitive et dont de créer 138 lots de parkings dont 51 ne pourront être vendus que dès que sera incorporé à la copropriété la parcelle de terrain dont il s'agit.

Le comparant requiert donc le notaire soussigné de ne vendre ces 51 lots de parkings tant que la parcelle de terrain dont s'agit n'aura pas été intégrée à la copropriété.

Dans la mesure où cette parcelle de terrain ne serait pas intégrée à la copropriété, la rampe d'accès ne pourra alors se faire qu'à l'intérieur de la copropriété existante empêchant ainsi la création de ces 51 lots de parkings. Aussi, dans la mesure où cette extension ne pourrait se faire, le comparant donne d'ores et déjà tout pouvoir au notaire soussigné, mais également au syndic de supprimer ces 51 lots de copropriété de manière à transformer ces lots en parties communes générales dont l'assiette comprendra alors la rampe d'accès.

Tous pouvoirs sont d'ores et déjà donné au syndic ou avant sa nomination au comparant pour pouvoir adapter le règlement de copropriété tel que cela est indiqué ci-dessus.

Ces dispositions devront être prise dans chaque acte de vente dans lequel l'acquéreur donnera tout pouvoir au vendeur de respecter ces dispositions de faire tous actes de dépôt de pièces, d'incorporation de parcelle, suppression des lots, tous actes notariés permettant la réalisation de cet objet.

III.-/ Les propriétaires des lots ayant des terrasses et espaces verts devront les entretenir à leur frais de manière à respecter l'harmonie générale de la copropriété.

IV.-/ Installation de panneaux photovoltaïque.

La société sus nommée dans le cadre de la réalisation de l'opération objet des présentes, a souhaité édifier l'immeuble en respectant le caractère environnemental préconisé par la législation actuelle.

Pour ce faire, elle entend se rapprocher de tout fournisseur d'énergie, avec lequel sera mis au point une convention d'exploitation en toiture de panneaux photovoltaïque dont la propriété restera celle de ce fournisseur. Cette convention en l'état actuel de projet est demeurée annexée aux présentes après mention.

La signature des actes de vente de biens et droits immobiliers dans l'immeuble objet des présentes, emportera de plein droit adhésion à cette convention. Ainsi, tout **ACQUEREUR** devra en respecter le contenu et laisser tout fournisseur d'énergie, exercer son activité pendant toute la durée du contrat.

En conséquence, ce fournisseur d'énergie pourra installer en toiture de bâtiment l'installation nécessaire à l'exploitation dont il s'agit tout en respectant bien sûr les réglementations techniques et administratives en vigueur. Il pourra installer également les câblages nécessaires et les transformateurs destinés à coupler ladite installation au réseau, et ce en installant à l'endroit le moins dommageable de la Résidence les équipements nécessaires. En contre partie, ce fournisseur d'énergie assurera l'entretien des ouvrages et l'étanchéité de la toiture pendant une durée minimale de 20 ans.

Pour son exploitation, ce fournisseur d'énergie bénéficiera d'un droit d'accès en toiture par les parties communes à toutes heures du jour ou de la nuit et avec le matériel nécessaire à cet effet.

Dans la mesure où certaines modalités de cette convention ne respecteraient pas le cadre des conditions ci-dessus fixées, elles seraient alors validées lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

L'ACQUEREUR par son intervention aux présentes donne tout pouvoir au VENDEUR à l'effet d'établir tous actes, dépôts de pièces, formalités nécessaires pour permettre la réalisation des conditions particulières ci-dessus visées.

SYNDIC

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

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

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

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

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

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

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

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Faute par l'**ACQUEREUR** de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'Huissier lui sera adressée par le **VENDEUR** avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins **15 jours** à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, l'**ACQUEREUR** ne pourra plus élever de contestation tant en ce qui concerne la conformité qu'en ce qui concerne les vices de construction apparents.

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

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

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

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

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

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

"Article 1642-1"

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

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

"Article 1646-1"

"Le **VENDEUR** d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes

liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3, du présent code."

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

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

"Article 1648, alinéa 2"

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

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

1°) - Garantie des vices apparents

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

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

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

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

2°) - Garantie des vices cachés

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

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

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

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

N

CS

ST

1

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

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

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

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

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

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

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

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

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de la Compagnie d'Assurances ALBINGIA sis à LEVALLOIS PERRET (92300) 109, rue Victor Hugo, par contrat numéro 09 01 397, à effet du 27 janvier 2009, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 2 février 2009, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

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

Déclaration de dommages :

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

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

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

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

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

II Assurance de responsabilité

a) Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie d'Assurances ALBINGIA sis à LEVALLOIS PERRET (92300) 109, rue Victor Hugo,

✓

CT

ST

1

par contrat n° RC 09 01 398, à effet du 27 janvier 2009, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

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

DISPENSE DE GARANTIE D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** précise ici que la présente opération n'entre pas dans le champ d'application du secteur protégé tel qu'il résulte des dispositions du Code de la construction et de l'habitation les lots étant destinés à un usage professionnel ou commercial, et qu'en conséquence il n'a pas l'obligation de fournir à l'**ACQUEREUR** une des garanties d'achèvement résultant dudit code.

CHARGES ET CONDITIONS

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

1°) -CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de Garantie de contenance du Terrain :

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

B/ - Servitudes :

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

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

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

C/ - Contrats d'Abonnements :

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

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

D/ - Impôts :

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

E/ - Assurances :

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

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

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

F/ - Frais et Emoluments :

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

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

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

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

B/ - Paiement des Charges de Copropriété :

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

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

C/ - Visite du Chantier :

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

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

D/ - Commercialisation du programme - Affichage :

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



CT SF |

CAHIER DES CHARGES

SA D'EQUIPEMENT DU LITTORAL DE THAI
(SAEM SA ELIT)

COMMUNE DE SETE
CPA Multi-Sites Centre Est

SITE QUAI DES MOULINS

**CESSION A :
SARL IMMO FINANCES**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS
AU TITRE DE L'ARTICLE 14-II DE LA
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

ARTICLES

ARTICLE 1	DISPOSITIONS GENERALES
ARTICLE 2	DIVISION DES TERRAINS
TITRE I	TITRE I
ARTICLE 3	OBJET DE LA CESSION
ARTICLE 4	DELAIS D'EXECUTION
ARTICLE 5	PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS
ARTICLE 6	SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR
ARTICLE 7	VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES
ARTICLE 8	NULLITE
TITRE II	TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AL
CHAPITRE I	ESPACES LIBRES
ARTICLE 9	OBLIGATION DE LA SA ELIT
ARTICLE 10	VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES
	10.1 Utilisation
	10.2 Entretien
CHAPITRE II	TERRAINS CEDES OU LOUES
ARTICLE 11	ARCHITECTURE ET URBANISME
ARTICLE 12	BORNAGE - CLOTURES
ARTICLE 13	DESSERTE DES TERRAINS LOUES
ARTICLE 14	SANCTIONS A L'EGARD DE LA SA ELIT
ARTICLE 15	BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS
ARTICLE 16	ETABLISSEMENTS DES PROJETS
ARTICLE 17	EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'ENTREPRENEUR D CONSTRUCTEUR
TITRE III	REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL
ARTICLE 18	ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES
ARTICLE 19	USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES
ARTICLE 20	TENUE GENERALE
ARTICLE 21	ASSOCIATIONS SYNDICALES
ARTICLE 22	ASSURANCES
ARTICLE 23	MODIFICATIONS
ARTICLE 24	LITIGES - SUBROGATION




ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 22 novembre 2001, reçue en Préfecture de l'Hérault le 11 décembre 2001, passée en application des articles L 321, L 300-4 et R 321.1 du Code de l'Urbanisme la Ville de Sète a concédé à la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement du Littoral Sétois (SEMALIS), la réalisation d'une opération d'aménagement multi sites sur des îlots dégradés.

Le traité de concession et son cahier des charges ont été signés le 11 décembre 2001.

La Société d'équipement du Littoral de Thau (SA ELIT) s'est substituée à SEMALIS suite à une procédure de fusion/absorption décidée par les Conseils d'Administrations des deux sociétés.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2006, la Ville de Sète a approuvé le transfert de la Convention Publique d'Aménagement à la SA ELIT en qualité d'aménageur de l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article 14.II de la Convention Publique d'Aménagement et de l'article L 311.6 du Code de l'Urbanisme, la SA ELIT a établi le présent cahier des charges de cession, de location, de concession d'usage ou d'utilisation des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite zone.

- 1.2. Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

Le **TITRE I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comporteront notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21.3 du code de l'expropriation.

Le **TITRE II** définit les droits et obligations de la SA ELIT et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de réalisation de l'opération d'aménagement.

Le **TITRE III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SA ELIT. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

- 1.3 Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre la SA ELIT et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation en application de la déclaration d'utilité publique à intervenir.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SA ELIT. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SA ELIT déclare à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

- 1.4 A l'expiration de la Convention Publique d'Aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, la Ville de Sète sera substituée de plein droit à la SA ELIT dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer et ce jusqu'à la suppression de l'opération d'aménagement.
- 1.5 Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives jusqu'à la date de la décision de la Collectivité constatant l'achèvement de l'opération d'aménagement.
- 1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte : d'une part on désignera sous le vocable « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc.

D'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

- 1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14.1 de la Convention Publique d'Aménagement, le prix de cession du terrain est fixé par la SA ELIT en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession.

Cela exposé, la SA ELIT entend diviser et céder les terrains du site du Quai des Moulins dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme « constructeur ».

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315.2b du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie à l'acquéreur en vue de la construction, son lot d'un programme qui sera défini dans l'acte de cession.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable dans le périmètre de l'opération d'aménagement et titre II ci-après.

La surface de plancher développée hors oeuvre nette des locaux que constructeur est autorisé à construire est fixée à **6 000 m² de SHON maximum**.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1 - commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le document d'urbanisme sur le terrain qui lui est cédé et communiquer à la Société son projet définitif de construction au moins avant de déposer sa demande de permis de construire; cas échéant, présenter à l'approbation de la SA ELIT un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

L'examen du dossier par la société ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études, de ses choix et du respect de ses obligations.

- 2 - déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois compter de la date de signature de l'acte de cession étant précisé que sauf disposition contraire dudit acte c'est la signature de l'acte sous seing privé qui sera prise en considération à ce titre.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.
- 3 - entreprendre les travaux de construction dans un délai de 2 mois à compter de l'obtention du permis de construire devenu définitif mais sous réserve que l'acte authentique de vente ait été préalablement signé.
- 4 - avoir réalisé les constructions, les travaux d'aménagement intérieurs au lot et s'il y a lieu les clôtures dans un délai de 15 mois à compter de la délivrance du permis de construire devenu définitif. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SA ELIT.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La SA ELIT pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SA ELIT qui sera réputé ne pas être inférieur à 10% HT, TVA en sus, du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmenté d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SA ELIT étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SA ELIT.

En ce cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la SA ELIT, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

* * *

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21.3 du code de l'expropriation.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.



ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux, ne pourront être cédés par le constructeur qu'à la réalisation de la totalité des travaux d'aménagement et des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus et défini au contrat de vente.

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seule la SA ELIT appréciera la bien fondée, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction d'aménagements internes au lot vendu.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SA ELIT au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

La SA ELIT pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de prix. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la SA ELIT de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SA ELIT pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de baux, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SA ELIT.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de conclure des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait obtenu l'agrément préalable de la SA ELIT.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article pendant la durée de validité de l'opération d'aménagement.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L21.03 du Code de l'expropriation. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SA ELIT, la Ville de Sète ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II**CHAPITRE I**

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE DES COLLECTIVITES VOIRIE
ET ESPACES LIBRES.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SA ELIT

La SA ELIT exécutera, en accord avec la Ville de Sète et les administrations concernées, conformément au document d'urbanisme, et au programme des équipements publics qui sera approuvé et à leurs éventuelles modifications, tous les futurs ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires, ou à une association syndicale éventuelle.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou de bail ou dans ses annexes, la SA ELIT s'engage :

- à exécuter dans les 3 mois de la cession ou de la location du lot cédé, d'une part une voirie provisoire permettant l'accès au chantier et d'autre part les canalisations d'eau et d'électricité moyenne tension permettant une alimentation satisfaisante pendant la durée du chantier.
- à assurer une desserte convenable des bâtiments construits par l'acquéreur, sous réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme dans un délai de 4 mois à compter de la signature du procès verbal, constatant la délibération des abords des bâtiments de tout dépôt de matériel et matériaux, établi contradictoirement entre la SA ELIT et l'acquéreur, à la demande de ce dernier ; étant précisé que le point de départ desdits 4 mois sera obligatoirement antérieur à la livraison du ou des bâtiments du programme autorisé.
- à exécuter la voirie définitive, ainsi que les traitements des espaces libres dans un délai d'un an après la date où tous les bâtiments prévus par le programme global de construction à réaliser dans la zone seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranche, le délai d'un an s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SA ELIT si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES**10.1 Utilisation**

Jusqu'à leur remise à la collectivité ou aux sociétés concessionnaires ou fermières, la SA ELIT pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées. Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

CA ST 1

Les acquéreurs ne devront faire sur des terrains ne leur appartenant pas au dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou au même à titre temporaire.

10.2 Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neige etc. ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface plancher développée hors oeuvre nette des édifices construits « hors eau » la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher développée nette de l'ensemble des immeubles construits « hors eau » sur la zone.

Les sommes dues à la SA ELIT seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée (ou ses substitués), celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE II

TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Urbanisme

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la zone dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règles, plans, servitudes etc.) et toutes modifications qui seraient apportées à ce document par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le document d'urbanisme est un document réglementaire et que les extraits de ce document ci-annexés ne le sont que pour titre d'information. Ils ne constituent pas de pièces contractuelles.

En aucun cas la responsabilité de la SA ELIT ne pourra être engagée en raison des dispositions du document d'urbanisme ou des modifications apportées par l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 Prescriptions architecturales

a) Plan de masse

Il est rappelé que le projet soumis à l'autorisation administrative ne concerne pas uniquement le bâtiment mais l'ensemble du lot. Aussi une attention particulière doit être apportée à l'implantation des installations, aux aires de stationnement et d'évolution des véhicules, aux services et de stockage, ainsi qu'au traitement paysager du lot notamment vu depuis les emprises publiques.

b) Architecte coordonnateur

Sans objet

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

La SA ELIT procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner, un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais un acte de cette opération, contradictoirement.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SA ELIT ne peut en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà construite a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié des dépenses engagées, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

✓

CA

ST

1

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

Les ouvrages à la charge de la SA ELIT seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'Aménagement conclue avec la Ville de Sète, conformément aux prescriptions du futur dossier de réalisation, du programme des équipements publics et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SA ELIT

En cas d'inexécution par la SA ELIT des travaux qui lui incombent dans les délais prévus et sauf dispositions contraires de l'acte de cession, le constructeur est en droit après une mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la SA ELIT une indemnité pour le préjudice direct matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SA ELIT.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

- 15.1** Le constructeur supportera la totalité des frais d'établissement de réseaux à l'intérieur du terrain cédé.

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville de Sète ou aux sociétés concessionnaires ou fermières, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, raccorder ses réseaux à ses frais sur les branchements existants ou établis par la SA ELIT en limite du terrain dont il s'agit et conformément aux avant projets généraux approuvés. Tous les branchements et réseaux seront enterrés.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages par la société, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

- 15.2** Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à la disposition de la société, des collectivités publiques ou des services distributeurs (eau, éclairage public, signalisation ou régulation de trafic, électricité, gaz, télécommunications, vidéo communication, etc..) les sols, terrains, locaux « ad hoc » nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution la pose des canalisations, l'implantation des postes de transformation, de détente, de répartition, de comptage, etc..

Le constructeur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations d'exploitant de service public, c'est à dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui des entreprises aux canalisations et locaux en cause.
- disposer en permanence les dégagements permettant le passage du matériel.

- 15.3** Les engagements du constructeur ci-dessus définis ont été requis par la SA EL tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit des services publics. En conséquence, ces organismes pourront s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne leur plaise l'allocation de dommages et intérêts.
- 15.4** Le constructeur est tenu de faire établir les documents après exécution de ouvrages et réseaux réalisés à l'intérieur des lots. La fourniture de ces documents conditionnera l'autorisation de branchement aux réseaux publics

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

- 16.1** Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SA EL et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable dans le délai prévu à l'article 4.1 ci-dessus.

La SA ELIT s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il devra communiquer à la SA ELIT une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la SA ELIT puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SA ELIT pourra vérifier que le projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par la SA ELIT ne saurait tenir engager sa responsabilité l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

16.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas la SA ELIT ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

CA ST 1

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**17.1** Prescriptions de chantiers

Conforme à la réglementation en vigueur.

- 17.2** En outre les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SA ELIT. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la SA ELIT, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

En garantie de ses obligations, l'acquéreur versera à la SA ELIT lors de la signature de l'acte authentique une somme égale à 3%HT du prix de cession HT, somme qui sera remboursée à l'acquéreur après achèvement des travaux si aucun dégat n'est à imputer à l'encontre des entrepreneurs du constructeur.

TITRE III**REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL****ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

19.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du titre II - chapitre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf les parties dites « espaces privatifs » expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

19.2 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus défini sera réputé par le seul fait de son acquisition consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

19.3 Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par la SA ELIT, les Collectivités publiques, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des utilisateurs. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La SA ELIT pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession

ARTICLE 21 - ASSOCIATIONS SYNDICALES

Il n'est pas prévu d'associations syndicales pour gérer certains réseaux ou espaces libres, l'ensemble des emprises publiques étant destiné à être remis aux Collectivités publiques ou à toute personne morale ou collectivité qu'elles se substitueraient.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS

Les dispositions contenues du titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19) pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

ARTICLE 24 - LITIGES – SUBROGATIONS

Les dispositions du titre III du présent cahier des charges feront loi tant entre la SA ELIT et l'acquéreur qu'entre les différents propriétaires entre eux.

La SA ELIT subroge, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Etabli par la SA ELIT, le

Pour le Président de la SA ELIT
Le Directeur Général Délégué

Henri DORNE



Approuvé le
Le Maire de Sète

François COMMEINHES


ASSURANCE INCENDIE

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

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

En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la

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

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

Lors de la mise à la disposition de l'**ACQUEREUR** des **BIENS** vendus, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **VENDEUR**.

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

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

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

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

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

Il s'oblige à déposer aux minutes du Notaire soussigné, détenteur de l'état descriptif de division, un certificat attestant de la non-présence d'amiante qui sera délivré par un bureau de contrôle spécialisé missionné à cet effet.

En outre, une copie de ce certificat sera remise au syndic de la copropriété.

TAXE FONCIERE

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

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

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

FRAIS DE COPROPRIETE

La quote-part des frais de copropriété et de dépôt de pièces incombant à l'**ACQUEREUR** en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses frais.

N

CA ST I

ELECTION DE DOMICILE - INSCRIPTION

Spécialement pour la validité de toutes inscriptions à prendre en vertu des présentes, domicile est élu à SETE en l'étude du notaire soussigné.

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

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

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

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices têt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1642-1 et 1648a2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

NON -APPLICATION DES ARTICLES L 312-7 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

La présente opération n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 312-7 du Code de la consommation, l'**ACQUEREUR** déclare que le bien objet des présentes est exclusivement destiné à un usage autre que l'habitation ou mixte (habitation et professionnel).

REMISE DE TITRES

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de 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.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

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.

PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le bien objet des présentes entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues :

I – Tant par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation qui sont :

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- c) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine.

II- Que par la directive européenne 2002/91. Conformément à cette directive, le diagnostic de performance énergétique est requis pour les seuls bâtiments qui utilisent de l'énergie pour leur usage intérieur, par suite il est impératif que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage, à défaut de l'existence d'une telle installation un diagnostic de performance énergétique ne peut être établi.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »



CT ST 1

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

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 "risque inondation - submersion marine".

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet 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 TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

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 sont définis par un arrêté pris par la préfecture du département le 18 mars 2008 sous le numéro 2008/01/738, notifié aux Mairies des communes visées.

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 des présentes 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.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

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

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Dominique BLANC-POUJOL, Guilhem AUDRAN, Thierry SIGUIE, Jean-Arnaud SPINELLI, Notaires associés à SETE (Hérault), 1 rue Honoré Euzet. Téléphone : 04.67.18.62.70 Télécopie : 04.67.74.57.56 Courriel : scpblanc@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

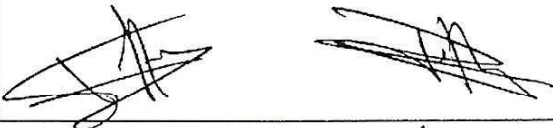
DONT ACTE sur cinquante et un pages.

Comprenant

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

Paraphes

VENDEUR	
----------------	--

ACQUEREUR	
------------------	--

NOTAIRE	
----------------	--

