

2009 D N° 2393 Volume : 2009 P N° 1400
Publié et enregistré le 06/02/2009 à la conservation des Hypothèques de

MONTPELLIER 2EME BUREAU

Droits : 2.745,00 EUR

Salaires : 474,00 EUR

TOTAL : 3.219,00 EUR

Reçu : Trois mille deux cent dix-neuf
Euros

Le Conservateur,
Fernand PIERRE



48636 01
JJE/FG/

L'AN DEUX MILLE HUIT,
Le DEUX DÉCEMBRE

A Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 52 Boulevard du Roi René, au
siège de l'Office Notarial d'Aix-en-Provence 52 Boulevard du Roi René, ci-après
nommé,

Maître Jean-Jacques EYROLLES, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "Marie-Pierre BADET-BLERIOT, Jean-Jacques EYROLLES et
Catherine ANDRE-EYROLLES, notaires associés à AIX EN PROVENCE 52
Boulevard du Roi René Mirabeau",

A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée SMBG, Société à responsabilité limitée au capital de
1.200.000 euros, dont le siège est à PARIS (75008), 122 Avenue des Champs
Elysées, Identifiée au SIREN sous le numéro 414492108 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de PARIS.

ACQUEREUR

La Société dénommée NB3, Entreprise unipersonnelle à responsabilité
limitée au capital de 7500 EUR, dont le siège est à PARIS 8ème arrondissement
(75008), c/o MONCEY AUDIT 10 rue de la Pépinière, identifiée au SIREN sous le
numéro 509171252 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
PARIS.

Etant ici précisé que les statuts de ladite société ont été dressés suivant acte
sous seing privé en date du 14 novembre 2008 enregistré à la Recette des impôts de
PARIS (8^{ème}) le 27 novembre 2008, bordereau N° 2008/3696 Case n°19.

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de
l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne
morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétraction.

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 :

- 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.

Pour l'exécution du prêt ci-après relaté, la **BANQUE** élit domicile en son siège.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le **VENDEUR** est représenté par Madame Elisabeth GAUMONDY, Clerc de notaire, demeurant à AIX EN PROVENCE (13100), 52 Boulevard du Roi René

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

Monsieur Philippe BERNE, Gérant de société, demeurant à AIX EN PROVENCE Avenue Guilibert de la Lauzière, lui-même agissant en qualité de gérant de la société dénommée "SMBG", fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 10 des statuts de ladite société,

Aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 14 août 2008 dont l'original est demeuré annexé à la minute du règlement de copropriété ci-après visé.

- L'**ACQUEREUR** est représenté par Mademoiselle Charlotte LHUILLIER, Clerc de notaire, demeurant à AIX EN PROVENCE (13100), 52 Boulevard du Roi René

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration reçue par Maître DENJEAN, notaire à LUNEL le 20 novembre 2008 et dont une copie authentique est demeurée annexée aux présentes après mention.

TERMINOLOGIE

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

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

- Le mot « **PRETEUR** » désigne le ou les prêteurs.

- "**L'IMMEUBLE**" ou "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** et droits immobiliers objet de la présente vente.

- Les "**BIENS**" désigneront les **BIENS** et droits immobiliers objet de la présente vente.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à L'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

I/ Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :
UN ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé « L'ETOILE BLEUE » édifié sur un terrain situé à CASTRIES (Hérault), Domaine de la pierre bleue comprenant :

- 30 chambres regroupées dans 3 bastides
- une bastide pour les petits déjeuners,
- une bastide pour l'accueil,
- une piscine,
- et 30 emplacements extérieurs de stationnement.

Cadastré :

Cadastré :

Section	Numéro	Désignation	Surface
E	1300	Les Pins	00ha 46a 47ca
E	1309	Les Pins	00ha 01a 73ca
E	1317	Les Pins	00ha 01a 64ca
E	1320	Les Pins	00ha 02a 61ca

Total surface : 00ha 52a 45ca

II/ Désignation des BIENS :Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un logement portant le numéro 4 et figurant en teinte grise sur le plan annexé au règlement de copropriété, comprenant : une chambre, une salle de bains, un placard.

Avec les vingt/millièmes (20/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante dix huit/millièmes (78/1000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un logement avec terrasse portant le numéro 5 et figurant en teinte bleue sur le plan annexé au règlement de copropriété, comprenant : une chambre, une salle de bains, un placard, une terrasse couverte.

Avec les vingt trois/millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt onze/millièmes (91/1000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un logement accessible aux personnes handicapées portant le numéro 6 et figurant en teinte rouge sur le plan annexé au règlement de copropriété, comprenant : une chambre, une salle d'eau, un placard.

Avec les vingt et un/millièmes (21/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt un/millièmes (81/1000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un logement portant le numéro 10 et figurant en teinte verte sur le plan annexé au règlement de copropriété, comprenant une pièce à vivre, une chambre, une salle de bains, un dégagement, un placard, un balcon

Avec les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt six/millièmes (126/1000 èmes) des parties communes particulières.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE CO PROPRIETE

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 Jean-Jacques EYROLLES, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 14 août 2007, dont une copie authentique est a été publiée au DEUXIEME bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 octobre 2007, volume 2007 P, numéro 13150.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la 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 ».

EFFET RELATIF

RESOLUTION DE VENTE suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques EYROLLES, notaire soussigné le 6 novembre 2008 dont une copie authentique est en cours de publication au DEUXIEME bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des BIENS vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les BIENS vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE NEUF MILLE EUROS (459000 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : TROIS CENT QUATRE-VINGT TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET VINGT SIX CENTS (383.779,26 EUR),

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : SOIXANTE QUINZE MILLE DEUX CENT VINGT EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTS (75.220,74 EUR).

Le paiement du prix aura lieu de la manière ci-après indiquée.

PAIEMENT A TERME

L'ACQUEREUR s'oblige à payer au VENDEUR le prix de la présente vente ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, dans les quatre vingt dix jours à compter des présentes, soit au plus tard le 1^{er} mars 2009.

Et jusqu'à cette date, ledit prix ne sera productif d'aucun d'intérêt, à partir du 2 mars 2009 ledit prix sera productif d'intérêts de 8 % l'an.

Il demeure expressément convenu entre les parties :

1) Que le paiement du prix sera fait par la comptabilité de Maître EYROLLES, notaire soussigné.

2) Qu'il ne pourra valablement être effectué que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que L'ACQUEREUR pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance du principal et des intérêts s'il y a lieu, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, le prix deviendra immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code Civil, si le

commandement contient déclaration formelle par le **VENDEUR** de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le **VENDEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de clause pénale, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Qu'au cas où le **VENDEUR** serait tenu de produire à un ou plusieurs ordres ayant pour objet la distribution du prix du **BIEN** ci-dessus désigné, il aura le droit pour chaque ordre, et pour couvrir des pertes d'intérêts et dommages de toute sorte occasionnés par cette formalité à une indemnité fixée à forfait à quatre pour cent s'il y a eu dépôt du prix à la caisse des dépôts et consignations, et à deux pour cent seulement si ce dépôt n'a pas été effectué.

6) Que, conformément à l'article 1154 du Code Civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit après une mise en demeure, de nouveaux au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

7) Qu'en cas de décès de **L'ACQUEREUR**, ou en cas de pluralité de l'un d'eux, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers, représentants et ayants-droit, et le survivant d'eux le cas échéant, pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1221 du Code Civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, et hypothécairement de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 677 du Code Civil devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

Qu'en cas de dissolution conventionnelle de **L'ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

En outre, le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par **L'ACQUEREUR**,
- A défaut d'exécution des engagements pris par lui,
- En cas de vente totale ou partielle ou de mise en société du **BIEN** vendu, s'il faisait l'objet d'une saisie, ou s'il était remis en anticrèse,
- Si le **BIEN** cessait d'être assuré contre l'incendie,
- En cas de redressement, liquidation judiciaire, procédure similaire, ou encore en cas de déconfiture de **L'ACQUEREUR**,
- S'il dépréciait la valeur du **BIEN** vendu de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.
- S'il le donnait à bail ou en consentait une location quelconque.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION

A la garantie du paiement du prix de la présente vente, le **BIEN** présentement vendu demeure affecté par privilège expressément réservé au profit du **VENDEUR**, avec réserve de l'action résolutoire.




Toutefois, le VENDEUR dispense expressément le Notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, et déclarant être parfaitement informé des articles 2146 et 2148 du Code Civil et de l'obligation de prendre cette inscription dans le délai de deux mois de ce jour, pour conserver ce privilège et faire réserve de l'action résolutoire, et du fait que si ce privilège n'était pas pris dans ce délai, il ne pourra être pris ensuite qu'une hypothèque conventionnelle pour le garantir du paiement de la totalité du prix.

PACTE DE PREFERENCE

Le VENDEUR fait réserve expresse à son profit, et au profit de toutes personnes physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par l'ACQUEREUR ou ses ayants-droit, ce que l'ACQUEREUR accepte expressément.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Si une vente amiable doit intervenir, le VENDEUR aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'ACQUEREUR aura traité, et qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de soixante jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au cédant son refus d'acquiescer ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Si une adjudication intervient, le VENDEUR aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le VENDEUR devra être informé de l'adjudication par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant la date fixée pour celle-ci. A cette lettre recommandée qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence restera librement transmissible aux ayants-droit à titre gratuit du bénéficiaire.

En cas de décès (en cas de personne physique) ou de dissolution (en cas de personne morale) de l'ACQUEREUR, la présente obligation sera transmise à ses ayants-droit.

La validité de ce pacte expirera le 31 décembre 2022.

Le présent pacte est évalué, pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, à dix mille euros (10.000 euros).

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au DEUXIEME bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Les parties déclarent que la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En effet :



Les BIENS vendus sont achevés depuis moins de cinq ans, ainsi qu'il résulte de la déclaration d'achèvement de travaux faite à la MAIRIE DE CASTRIE le 2 mai 2007, l'achèvement des travaux étant intervenu depuis le 1^{er} février 2007.

Il est ici rappelé que le VENDEUR a lui-même acquis le BIEN vendu en qualité de Marchand de BIENS.

Le VENDEUR a dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il a déclaré audit acte :

- Qu'il s'engageait à revendre le BIEN vendu au plus tard le 16 juillet 2008,
- Qu'il se conforme aux obligations faites par l'article 290 du Code général des impôts et particulièrement qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du Code général des impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des impôts de PARIS 8^{ème}, Route HOICHE, 18 Bis Rue de Berry 75380 PARIS CEDEX 08, où son numéro d'identification est : 414 492 108 000 33

Il est précisé que sa situation fiscale n'est pas modifiée à ce jour.

Qu'en conséquence les BIENS vendus n'ont fait l'objet depuis leur achèvement d'aucune mutation au profit d'une personne n'ayant pas agi en qualité de marchand de BIENS.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le VENDEUR conformément aux dispositions de l'article 285-2° du Code général des impôts, les BIENS étant dès avant ce jour dans le champ d'application de ladite taxe.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée sur Imprimé CA3.

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

- Le prix de vente hors taxe des biens et droits immobiliers, soit : TROIS CENT QUATRE-VINGT TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET VINGT SIX CENTS (383.779,26 EUR).

DROITS

	<u>Mt. à payer</u>
383.779,26 x 0,60% =	2.303,00 EUR
383.779,26 x 0,10% =	384,00 EUR
2.303,00 x 2,50% =	58,00 EUR
TOTAL	2.745,00 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

Le VENDEUR déclare :

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application des articles 150A-150T du Code Général des Impôts, le VENDEUR agissant en qualité de marchand de biens et se conformant aux obligations faites par l'article 290 du Code Général des Impôts et particulièrement aux prescriptions de l'article 852 du Code Général des




Impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des impôts de PARIS 8^{ème}, Roule HOCHÉ, 18 Bis Rue de Berry 75380 PARIS CEDEX 08, où son numéro d'identification est : 414 492 108 000 33

Domicile fiscal

Le VENDEUR déclare :

- que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend du service des impôts de PARIS 8^{ème}, Roule HOCHÉ, 18 Bis Rue de Berry 75380 PARIS CEDEX 08:

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

Handwritten signature consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller flourish. To the right of the signature are two sets of initials: 'cl' at the top and 'g' below it.

PARTIE DEVELOPPEE

La 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.

Le plan général de cette partie est le suivant :

- Charges et conditions générales
- Charges et conditions résultant de réglementations particulières
- Statut de la copropriété - conventions
- Conditions si prêt hypothécaire
- Situation hypothécaire
- Origine de propriété
- Déclarations du VENDEUR
- Affirmation de sincérité

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les BIENS et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'ACQUEREUR s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.
- Subroge l'ACQUEREUR dans le bénéfice des garanties prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 du Code civil en ce que ces garanties peuvent encore bénéficier aux BIENS vendus compte tenu des délais fixés par l'article 2270 du Code civil.

Article 1792

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

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Handwritten signature and initials, possibly 'S' and 'd', located below the Article 1792-3 header.

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

Article 2270

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

A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR :

- Sauf s'il est lui-même professionnel de l'immobilier, ne pourra supporter l'existence de clauses habituelles et de droit d'exonération de garanties des vices cachés en matière de vente de la part du **VENDEUR**, ce dernier étant un professionnel de l'immobilier, la tout conformément aux dispositions de l'article R 211-4 du Code de la consommation.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives.

- Acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 Décembre suivant.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le **VENDEUR** relativement aux **BIENS**. Etant précisé qu'il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance souscrites directement par le **VENDEUR** garantissant les **BIENS** à compter du transfert de propriété, le tout conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence jusqu'à une somme totale de **DIX HUIT MILLE EUROS (18000 EUR)**, le **VENDEUR** s'obligeant à prendre à sa charge tous les frais et débours (à l'exception des honoraires et émoluments) qui excéderaient cette somme.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Seront successivement traités sous ce titre les chapitres suivants :

- Dispositions d'urbanisme applicables
- Réglementation sur le droit de préemption
- Dispositions relatives à la construction
- Dispositions relatives à la santé et à la sécurité des personnes
- Dispositions diverses

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Urbanisme

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original est demeuré annexé à l'acte sus-visé formant le titre de propriété de la société requérante et dont une copie demeure ci-annexée après mention, délivré le 29 juin 2007 sous le n° 034 058 07M 0068 par la Mairie de CASTRIES que l'immeuble est dans la situation suivante :

« Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

"simple: Commune de CASTRIES"

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain:

"P.O.S zone VNA3, dénommé P.L.U depuis 1/04/2001 2ème révision
approuvé le 19/09/2001

modifié le 3/03/2003 mise à jour le 30/03/2005"

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain:

"Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

"Terrain situé dans un site inscrit"

Opération concernant le terrain:

"néant"

Observations et prescriptions particulières:

"TE: Zone contaminée par les termites ou susceptible (arrêté préfectoral du
20/06/201)

PLB : L'ensemble du département de l'Hérault est classé en zone à risque
d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 1er septembre 2002

EBC : Servitude EBC relative à la protection ou création d'un espace boisé
classé,

IA : Servitude IA liée à la protection acoustique des bâtiments d'habitation
selon les arrêtés du 30/05/1996 et du 13/03/2001 et le décret du 09/01/1995,

AD: Servitude relative à la zone non-aedificandi "amendement DUpont" en
application de l'article L 111.1.4 du CU de 75m de l'axe de la RN 10,

ASI/PPEC: Servitudes attachées à la protection des eaux potables / périmètre
de protection éloigné des captages,

T4/T5: Servitudes T4/T5: Servitudes aéronautiques de dégagement et de
ballisage de l'aérodrome de Montpellier,

AC1 : Servitudes AC1 relatives aux servitudes de protection des monuments
historiques,

AC2 / Servitudes AC2 relatives aux servitudes de protection des sites et
monuments naturels.

Débroussaillage : Zone exposées aux incendies de forêts (voir plaquette ci-
jointe)

Zone soumise à autorisation de défrichement."

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des
charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations
administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au
caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements
complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions
et administrations ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la
possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de
construire, une condition des présentes.

REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION

Absence de droit de préemption urbain

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par
les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les BIENS vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de
préemption figurant à l'article L211-4,c, du Code de l'urbanisme s'agissant de BIENS
dont la construction a été achevée depuis moins de dix ans, ainsi qu'il résulte de la
déclaration d'achèvement des travaux faite le 1^{er} février 2007, conformément aux
dispositions des articles R 460-1 et suivants du Code précité.

En outre, les BIENS ne sont pas situés dans un secteur où l'application du
droit de préemption à l'aliénation d'un BIEN de cette nature ait été décidée en vertu de
l'article L211-4, dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des
documents d'urbanisme obtenus.



DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Permis de construire

L'édification de l'ensemble immobilier a été autorisée par le permis de construire qui a été délivré le 7 février 2003 sous le numéro PC 34 05801 M 0028 par la Mairie de CASTRIES.

Ce permis a fait l'objet de plusieurs modificatifs:

- arrêté numéro PC 34 05801 M 0028 1 du 1er septembre 2004 concernant le restaurant (non vendu aux présentes),
- arrêté numéro PC 34 05801 M 0028 2 du 12 décembre 2005, constatant l'augmentation de l'emprise foncière et valant division conformément à l'article R 421-7-1 du code de la construction et de l'habitation,
- arrêté numéro PC 34 05801 M 0028 3 du 16 novembre 2006, constatant le changement de destination et modifiant la division parcellaire.

Des copies des arrêtés de 2003, 2005 et 2006 sont demeurés annexés à un acte reçu par Maître MOUJAL, notaire à FLORENSAC le 26 juin 2007.

Il a été déposé au rang des minutes de Me MOUJAL notaire sus nommé le 26 juin 2006 la copie des permis sus-analysés.

Une copie desdits arrêtés demeure annexé au règlement de copropriété sus-visé.

Le VENDEUR déclare que ces permis ont été obtenus et mis en œuvre par le précédent propriétaire qui s'est comporté en « Maître de l'ouvrage » et qu'à sa connaissance ces permis ci-dessus sont purgés de tous recours, et que les autorisations qui en découlent sont devenues définitives.

Déclaration d'ouverture du chantier

Une première déclaration d'ouverture du chantier partielle a été déposée le 23 octobre 2003 et une seconde déclaration d'ouverture du chantier portant sur la totalité de l'ensemble immobilier a été déposée en Mairie le 15 mars 2004.

Déclaration d'achèvement des travaux

L'achèvement des travaux a été déclaré en mairie par le précédent propriétaire (Maître de l'ouvrage) le 2 mai 2007 intervenu depuis le 1er février 2007.

Une copie de cette déclaration d'achèvement des travaux est demeurée annexée à l'acte d'acquisition sus visée et au règlement de copropriété sus-visé.

Absence de certificat de conformité

Le VENDEUR déclare que le certificat de conformité des travaux n'a pas été à ce jour délivré, mais que le précédent propriétaire a garanti aux termes de son acte d'acquisition que les constructions ont été réalisées conformément au dossier susvisé du permis de construire et à ses modificatifs.

Assurance dommages-ouvrages

Le VENDEUR déclare qu'il a été souscrit par le précédent propriétaire (Maître de l'ouvrage) pour la construction des BIENS vendus une assurance de dommages conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil et ce ainsi qu'il est indiqué dans le titre de propriété du vendeur ci-après visé.

Cette assurance a été souscrite auprès de la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF) dont le siège est à PARIS (75783) 9 rue de l'Amiral Hamelin, les assurances suivantes :

- * dommage ouvrage, contrat n° 6027582 D,
- * responsabilité Décennale du Constructeur Non Réalisateur, contrat n° 5007262 N.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le précédent propriétaire (Constructeur) pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le VENDEUR subroge purement et simplement L'ACQUEREUR dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

Le VENDEUR déclare n'avoir pas eu à mettre en œuvre cette assurance.

Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

Superficie loi Carrez

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes, soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

- 22,70 m² pour le lot numéro 4
- 22,80 m² pour le lot numéro 5
- 22,80 m² pour le lot numéro 6
- 35,50 m² pour le lot numéro 10

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par Le Cabinet MART-FONTES et OMBRE, géomètre expert à MARSEILLE 50 Avenue des Caillols le 18 juin 2007.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par Le Cabinet MART-FONTES et OMBRE, géomètre expert à MARSEILLE 50 Avenue des Caillols le 18 juin 2007.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour L'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

Assainissement

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal.

Etat parasitaire

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Un contrôle sur l'état parasitaire a été effectué par le cabinet DIAGMANter dont le siège est à MONTPELLIER en date du 12 septembre 2008 dont le compte-rendu est demeuré ci-annexé après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : ABSENCE DE TERMITES

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

- Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique au titre des dispositions des articles L.134-1 à L.134-5 et R.134-1 à R.134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes a été établi par le cabinet DIAGMANter dont le siège est à MONTPELLIER en date du 5 juillet 2007.

Un exemplaire de ce diagnostic a été porté à la connaissance de l'ACQUEREUR et remis par le notaire à ce dernier qui le reconnaît et dont une copie demeure ci-annexée après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

Amiante

L'article L. 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Par suite, les dispositions sus-visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Saturnisme

Les BIENS objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

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. »

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 conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
 - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement ;
 - que 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 L514-20 du Code de l'environnement ;
 - que 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 et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
 - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'articles L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.
- 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. 126-2 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. »

1°) Sur les catastrophes naturelles et l'absence de sinistre.

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes :

- n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, sauf l'effet éventuel des arrêtés de catastrophes naturels visé à l'état des risques naturels et technologiques ci-joint,

- n'a subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

2°) Plan de prévention des risques naturels prévisibles.

LE VENDEUR déclare par son représentant es-qualités que la commune de CASTRIES est située dans le périmètre d'un PPRn approuvé (risque d'inondation) prescrit, mais que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone à risque.

3°) Plan de prévention des risques technologiques.

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

4°) Risque sismique

La société vendeuse déclare par son représentant es-qualités que la bien vendu n'est pas situé dans le périmètre d'un risque sismique.

5°) Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques datant de moins de six mois est demeuré ci-joint et annexé après mention.

5°) Déclaration de l'acquéreur.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire associé soussigné, qu'il doit fournir à son acquéreur futur et à chacun de ses locataires une information conforme aux dispositions sus-énoncées, et notamment d'annexer à son



acte de vente et à chaque bail de location, un imprimé d'information de l'Etat des Risques naturels et technologiques et sismique de moins de six mois, à peine de nullité de la vente, du bail ou de réduction du prix ou du loyer.

HYGIENE ET SECURITE

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR. Ce dernier déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété :

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Syndic

Le syndic de l'immeuble est à titre provisoire : le vendeur

Première vente après mise en copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété n'a pas été délivré par le syndic, la présente vente constituant la première vente après mise en copropriété.

Répartition des charges et travaux

Le VENDEUR supportera les charges de copropriété dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR supportera le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution, les travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour seront à la charge de l'ACQUEREUR.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Les biens objet des présentes dépendent de l'ensemble immobilier « DOMAINE DE LA PIERRE BLEUE ».

Les statuts de l'Association Syndicale Libre du Domaine de la Pierre Bleue ont été établis par acte sous seings privés le 5 octobre 2005 et ont été déposés au rang des minutes de Maître MOUJAL, sus nommé aux termes d'un acte reçu par lui le 26 juin 2007.

Tout propriétaire de terrains issus de la division autorisée par le permis de construire ci-après visé est membre de plein droit de l'Association Syndicale Libre du Domaine de la Pierre Bleue dont l'objet est l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine public.

LE VENDEUR précise que :

- Actuellement la société IMMO D'OR gère et préside provisoirement cette Association Syndicale.

- le représentant de l'association syndicale provoquera la première réunion assemblée générale au plus tard dans l'année suivant l'attribution de la moitié des lots composant le domaine de la pierre bleue,

- les parcelles cadastrées section E numéros 1289, 1305, 1310, 1312 et 1321 pour une contenance totale de 63 ares 21 centiares, constituant la voirie du Domaine et permettant l'accès au BIEN VENDU à partir du Chemin de la Pierre Bleue, ont été cédées à l'Association moyennant l'euro symbolique suivant acte reçu par Me MOUJAL, notaire sus nommé le 16 juillet 2007 en cours de publication au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

- Aux termes de cet acte de cession, la société IMMO D'OR, précédent propriétaire, a concédé à l'ASL de la Pierre Bleue une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section E numéro 1291 restant sa propriété mais devant être cédée gratuitement à la Commune de CASTRIES.

- l'ensemble des réseaux souterrains (eaux, électricité, téléphone) desservant le BIEN objet des présentes se situe dans l'emprise des parcelles cédées à l'Association Syndicale Libre.

Il est d'ores et déjà convenu que les charges de cette A.S.L. seront réparties entre ses membres au prorata des SHON édifiées sur chaque lot, et qu'au cas où l'un de ces lots serait soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, c'est le Syndicat de copropriété, représenté par son Syndic, qui sera membre de l'A.S.L. au titre du lot concerné.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du BIEN et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de L'ACQUEREUR, le PRETEUR exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930, par suite L'ACQUEREUR cède, délègue et transporte au profit du PRETEUR, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, 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 les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de L'ACQUEREUR.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressé à la diligence du PRETEUR et aux frais de L'ACQUEREUR.

Etant ici précisé que le BIEN vendu est assuré contre l'incendie auprès d'une compagnie notoirement solvable.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont grevés de son chef d'aucune inscription à l'exception de l'inscription prise au profit de la MONTE PASCHI BANQUE ainsi qu'il est dit dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE », actuellement sans cause par suite du remboursement des sommes dues pour la TRANCHE 1.

Et que les différentes inscriptions du chef du précédent vendeur sont en cours de radiation conformément aux engagements de mainlevée annexés à l'acte d'acquisition du vendeur et visé en l'exposé qui précède.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

d
B



ORIGINE DE PROPRIETE

La société vendeuse est propriétaire de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes par suite de la résolution de la vente constatée suivant acte reçu aux présentes minutes le 6 novembre 2008 dont une copie authentique est en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

Ladite résolution intervenant entre la société SMBG, bénéficiaire de la clause résolutoire, et

La Société dénommée **AJA**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 7500 EUR, dont le siège est à 23 rue Paul Demange - 78290 CROISSY SUR SEINE identifiée sous le numéro de gestion 502253396, et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES

Suite au nom paiement du prix stipulé payable à terme aux termes de l'acte de vente par la société SMBG à la société AJA, ci-après visé.

Aux termes dudit acte les biens objet des présentes ont été évalués à la somme de 49305.000 euros.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**DU CHEF DE LA SOCIETE AJA**

Lesdits biens appartenant à la société **AJA** pour les avoir acquis de la société **SMBG** aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 31 décembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au DEUXIEME Bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 Mars 2008, volume 2008 P, numéro 3637.

Ladite vente a eu lieu moyennant le prix principal de **QUATRE CENT CINQUANTE NEUF MILLE EUROS (459.000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **TROIS CENT QUATRE-VINGT TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET VINGT SIX CENTS (383.779,26 EUR)**,

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **SOIXANTE QUINZE MILLE DEUX CENT VINGT EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTS (75.220,74 EUR)**

Lequel prix la société **AJA** s'est engagée à le payer à la société **SMBG** au plus tard le 29 février 2008

Et jusqu'à cette date du 29 février 2008, ledit prix ne sera productif d'aucun d'intérêt, à partir du 1^{er} mars 2008 ledit prix sera productif d'intérêts de 8 % l'an.

A la garantie du paiement du prix de la présente vente, le **BIEN** présentement vendu demeure affecté par privilège expressément réservé au profit du **VENDEUR**, avec réserve de l'action résolutoire, laquelle inscription n'a pas été prise à ce jour.

DU CHEF DE LA SOCIETE SMBG

Le **BIEN** appartient au vendeur pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée **IMMO D'OR**, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 7.263,00 EUR, dont le siège est à CASTRIES (34160), 134 chemin de la Pierre Bleue, identifiée au SIREN sous le numéro 418 670 709 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,

Suivant acte reçu par Maître **MOUJAL**, notaire à FLENSAC avec la participation de Maître **EYROLLES**, notaire soussigné le 16 juillet 2007.

Cette acquisition est intervenue moyennant le prix principal de 2.631.200

euros, payé comptant et quittancé audit acte au moyen de fonds provenant d'un prêt de même montant consenti par la MONTE PASCHI BANQUE SA, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers, avec affectation en nantissement du prix des ventes tant que les inscriptions n'auront pas été formalisées à son profit.

Aux termes dudit acte le créancier s'est engagé de donner mainlevée de son inscription sur chacun des lots sous réserve du règlement de la totalité du prix de vente entre ses mains, avec affectation en nantissement du prix des ventes tant que les inscriptions n'auront pas été formalisées à son profit.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au DEUXIEME bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, les parties dispensent le Notaire Soussigné de la rapporter aux présentes déclarant vouloir s'en référer au règlement de copropriété sus visé qui la contient entièrement.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

Sur l'état et la configuration des BIENS vendus

- Que les BIENS vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.

- Que lesdits BIENS n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;

- Qu'il n'a pas modifié la destination des BIENS en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.

- Que la consistance des BIENS vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- Qu'il n'existe sur les BIENS vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur ces BIENS résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

- Qu'il n'existe sur les biens vendus aucun litige en cours et aucune procédure.

Sur les servitudes

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN VENDU n'est grevé d'aucune servitude à l'exception de celles pouvant résulter de la loi des dispositions d'urbanisme de la situation naturelle des lieux et de celles constituées aux termes de l'acte reçu par Maître MOUJAL, notaire à FLORENSAC le 18 juillet 2007 contenant VENTE par la société IMMO D'OR à la société SMBG, ci-après littéralement retranscrite :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE

Les parties conviennent de créer les servitudes de passage ci-après énoncées destinées à faciliter l'utilisation du BIEN VENDU, et des biens conservés par le VENDEUR, savoir :

d


1 - Première servitude de passage:Fonds dominant:

Parcelles cadastrées section E: numéros 1300 (46a 47ca), 1309 (la 73ca),
1317 (la 64ca) et 1320 (2a 61ca)

Propriétaire: Société SMBG,

Origine de propriété: le présent acte.

Fonds servant:

Parcelles cadastrées section E numéro 1307 (2ha 15a 41ca) et 1271 (2a
37ca)

Propriétaire: Société IMMO D'OR,

Origine de propriété: identique à celle du BIEN VENDU.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, la Société IMMO D'OR concède à la Société SMBG, qui accepte, un droit de passage d'une largeur de 6 mètres, en tous temps et heures, pour piétons et véhicules, qui profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leurs ayants-droit, clientèle, et préposés, pour les besoins de leurs activités.

L'emprise de ce passage est figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé (annexe n° 4)

En conséquence, ce passage devra être maintenu libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas d'un commun accord entre les parties.

Les frais de création et d'entretien de ce passage seront à la charge exclusive de ceux qui en bénéficieront.

Pour la perception du salaire du conservateur, la présente constitution de servitude est évaluée à 100 €.

2 - Deuxième servitude de passage:Fonds dominant:

Désignation : Parcelles cadastrées section E numéro 1301 (24a 28ca) et numéro 1315(1 ha 15a 75ca)

Propriétaire: Société IMMO D'OR,

Origine de propriété: identique à celle du BIEN VENDU.

Fonds servant:

Désignation: Parcelles cadastrées section E numéro 1300 (46a 47ca) et numéro 1317 (la 64ca)

Propriétaire: Société SMBG, acquéreur aux présentes,

Origine de propriété: le présent acte.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, la Société SMBG concède à la Société IMMO D'OR, qui accepte, un droit de passage d'une largeur de 3 mètres, permettant de joindre le fonds dominant en tous temps et heures mais uniquement pour piétons, et qui profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leurs ayants-droit, clientèle et préposés, pour les besoins de leurs activités.

L'emprise de ce passage est figurée en teinte rose sur le plan ci-annexé (annexe n° 4).

En conséquence, ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas d'un commun accord entre les parties, et à condition qu'une clef soit remise au propriétaire du fonds dominant.

Les frais de création et d'entretien de ce passage seront à la charge exclusive de ceux qui en bénéficieront.

Pour la perception du salaire du conservateur, la présente constitution de servitude est évaluée à 100 €.

3 - Troisième servitude de passage:Fonds dominant:

Désignation: Parcelle cadastrée section E numéro 1301 (24a 28ca)

Propriétaire: Société IMMO D'OR,

Origine de propriété: Identique à celle du BIEN VENDU.

Fonds servant:

Désignation: Parcelle cadastrée section E numéro 1300 (46a 47ca)

Propriétaire: Société SMBG,

Origine de propriété: le présent acte.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, la Société SMBG concède à la Société IMMO D'OR, qui accepte, un droit de passage d'une largeur de 4 mètres, permettant de joindre le fonds dominant, en tous temps et heures mais uniquement pour piétons, et qui profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leurs ayants-droit, clientèle et préposés, pour les besoins de leurs activités.

L'emprise de ce passage est figurée en teinte bleue sur le plan ci-annexé (annexe n°4).

En conséquence, ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas d'un commun accord entre les parties, et à condition qu'une clef soit remise au propriétaire du fonds dominant.

Les frais de création et d'entretien de ce de passage seront à la charge exclusive de ceux qui en bénéficieront.

Pour la perception du salaire du conservateur, la présente constitution de servitude est évaluée à 100 €.

Situation locative

Que les BIENS vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

Le VENDEUR déclare en outre, sous sa seule responsabilité, que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

TRAVAUX

Le vendeur déclarent que les biens vendus comportent des anomalies, à savoir :

LOT NUMERO 5 : le mur situé au dessus du lavabo de la salle de bains est abîmé.

LOT NUMERO 10 : un tache d'humidité est apparente au plafond de la pièce principale

EXTERIEURS DEVANT LES LOTS 4-5-6

Le carrelage desdits lots n'est pas terminé

La terrasse du lot numéro 6 n'est pas terminée.

LE VENDEUR déclare que les travaux concernant lesdits lots seront entièrement à sa charge.

Il s'engage à effectuer lesdits travaux dans les TROIS MOIS de la signature des présentes et a en justifier à l'ACQUEREUR.

Un état des lieux contradictoires à la suite desdits travaux serait effectué entre les parties.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par Société Anonyme MONA LISA INVESTISSEMENT dont le siège social est à PARIS (8) - 104 Avenue des Champs Elysées, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n B.343.598.025, titulaire d'un mandat donné par l'acquéreur.

En conséquence, L'ACQUEREUR qui en a seul la charge, doit à Société Anonyme MONA LISA INVESTISSEMENT dont le siège social est à PARIS (8) - 104 Avenue des Champs Elysées, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n B.343.598.025, une rémunération de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €), taxe sur la valeur ajoutée, incluse.

Cette rémunération sera réglée par la comptabilité de l'Office Notarial au plus tard dans les 90 jours des présentes, lors de la constatation du paiement du prix ci-dessus stipulé payable à terme.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à L'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V section 2 de la loi précitée, toute personne dispose d'un droit d'accès aux données la concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial concerné ou via le correspondant "Informatique et Libertés" désigné par l'office.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

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 la vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur vingt quatre pages.

Comprenant

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

Paraphes

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

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

faucoulo

