

102489403

DVD/MANB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT SEPT AVRIL**

A NANTES (Loire-Atlantique), 41, rue Jeanne d'Arc, au siège de la société ci-après dénommée,

Maître Delphine VOELKER, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « GMV Notaires », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à NANTES (Loire-Atlantique), 41, rue Jeanne d'Arc,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Fanny RAYMOND, notaire à LEOGNAN (33850), 36 rue de Gradignan, assistant l'ACQUEREUR

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE BIENS EN COPROPRIETE au sein de la résidence services séniors dénommé « VILLA CLAUDINE »,

A la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR"

La Société dénommée **JEAN SERIEN**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS (75008), 128 rue de la Boétie-Bureau 46, identifiée au SIREN sous le numéro 487847857 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

"ACQUEREUR"

Monsieur Christophe Pierre **BEDOU**, retraité, et Madame Marie-Béatrice Isabelle **COMTE**, Assistante sociale, demeurant ensemble à LEOGNAN (33850) 32 rue du Pin Veymouth.

Monsieur est né à AGEN (47000) le 2 septembre 1960,

Madame est née à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 18 mai 1962.

Mariés à la mairie de MERIGNAC (33700) le 12 juillet 1996 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

2. PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée JEAN SERIEN est représentée à l'acte par **Madame Charlotte CARON** domiciliée professionnellement à NANTES (44000), 41 rue Jeanne d'Arc, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consenti aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 19 novembre 2021 de Monsieur Patrick BOULARD,

Monsieur BOULARD agissant lui-même en qualité de Président de la société dénommée SAS MEDICHARME, Société par Actions Simplifiées au capital de 10.184.200,00 euros, dont le siège social est à PARIS (75008) – 128, rue la Boétie – bureau 46, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 810 027 656, elle-même gérante de la société JEAN SERIEN et ayant reçu tous pouvoirs en vertu d'une délibération d'assemblée générale en date du 19 novembre 2021 dont la copie demeure annexée au dépôt de pièces du programme reçu par Maître Marie BAUDU le 29 mars 2022.

- Monsieur Christophe BEDOU et Madame Marie-Béatrice COMTE, sont présents à l'acte à distance en l'étude du notaire participant.

3. NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Monsieur Christophe BEDOU et Madame Marie-Béatrice COMTE acquièrent la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente pour le compte de leur communauté.

4. CAPACITE DES PARTIES**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.

- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
- Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société JEAN SERIEN

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Les pièces relatives à la capacité du VENDEUR sont annexées au dépôt de pièces reçu par Maître Marie BAUDU, en date du 29 mars 2022, tel qu'il sera indiqué ci-après.

Les pièces relatives à la capacité de l'ACQUEREUR demeurent **annexées** aux présentes.

5. TERMINOLOGIE

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les **ACQUEREURS**, 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 "**ANNEXE**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

- Le mot "**BAIL**" désigne le bail commercial en état futur d'achèvement conclu entre l'**ACQUEREUR** et la société PAPIN PROST dénommée ci-après ;

- Les mots "**BIEN**" "**BIENS**", "**BIENS IMMOBILIERS**", désignent le ou les lots de copropriété vendus.

- Les mots "**BIENS MOBILIERS**" ou "**MEUBLES**" désignent les biens de nature mobilière acquis par l'**ACQUEREUR** auprès du VENDEUR afin de garnir les biens immobiliers objet des présentes ;

- Le mot « **Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement** » ou « **Vente en Etat Futur d'Achèvement** » : désignent le présent contrat de vente.

- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.

- Le mot "**PARTIES**" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

- Les termes "**PRENEUR A BAIL**" ou "**EXPLOITANT**" désignent la société dénommée PAPIN PROST Société par actions simplifiée au capital de 25.000,00 euros, dont le siège social est situé 4 place de la Mairie, à RANDAN (63310), identifiée sous le numéro 429 487 077 au RCS de Clermont-Ferrand,

- Le terme "**RSS**" désigne le bâtiment futur à usage de Résidence Services Seniors, actuellement en cours de construction par le VENDEUR et dont dépendent les biens vendus, objet des présentes.

- Le mot "**VENDEUR**" et "**SOCIETE VENDERESSE**" désignent indifféremment la société JEAN SERIEN, sus-dénommée, qui vend les biens immobiliers et mobiliers aux présentes.

6. PORTEE DE L'ACTE

Il est précisé que la présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire de réservation, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 2 Janvier 1967, établi par acte sous seing privé, pour lequel les prescriptions de l'article L.271-1 du Code la construction et de l'habitation ont été respectées ainsi que l'**ACQUEREUR** le reconnaît. Aux termes de ce contrat, le **VENDEUR** s'est obligé à réserver à l'**ACQUEREUR** la faculté d'acquérir les BIENS et droits immobiliers, ainsi que les BIENS MOBILIERS, présentement vendus moyennant le prix ci-après indiqué.

A compter des Présentes, les relations entre les Parties sont régies exclusivement par les stipulations de l'acte authentique de vente. Par suite, les stipulations de la vente font expressément novation à tout accord ou convention quelconque intervenu préalablement à la signature de la présente convention.

7. 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 conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

8. IDENTIFICATION DU BIEN IMMOBILIER

8.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A RANDAN (PUY-DE-DÔME) 63310 4 Place de la mairie,

Au sein d'un ensemble Immobilier, dénommé « Villa Claudine », à usage d'Etablissement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.), ou usage similaire, et « **RSS** » à usage de **Résidence Services Seniors**, ou usage similaire, composé :

D'un bâtiment existant composé comme suit :

- 1. Un bâtiment, élevé sur un sous-sol partiel, un rez-de-chaussée avec R+1 et combles non aménagés, de 33 chambres et dénommé « Existant », à usage d'hébergement pour personnes âgées valides, semi-valides ou dépendantes (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, Résidences Services Séniors ou similaire) ou similaire.**

Ainsi que, à son achèvement, projeté prévisionnellement au 3ème trimestre 2022, du bâtiment suivant :

- 2. Un bâtiment à usage de résidence services séniors de 20 logements (ci-après désignée « **RSS** »), élevée sur rez-de-chaussée et d'un étage, se composant de :**

- **Au Rez-de-chaussée** : 8 logements de type T1 bis, un hall d'entrée, 2 dégagements, une circulation, un local TGBT, un local VDI, un local poubelle, un local sous-station / ECB et divers locaux tous usages ;
- **Au R+1** : 12 logements de type T1 bis, une circulation et divers locaux tous usages ;

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	141	RANDAN	00 ha 01 a 92 ca

AH	147	3 PL DE LA MAIRIE	00 ha 05 a 51 ca
AH	148	RANDAN	00 ha 11 a 90 ca
AH	150	RANDAN	00 ha 03 a 86 ca
AH	151	RANDAN	00 ha 01 a 35 ca
AH	152	4 PL DE LA MAIRIE	00 ha 13 a 60 ca
AH	584	RANDAN	00 ha 07 a 56 ca

Total surface : 00 ha 45 a 70 ca

Une copie du plan cadastral demeure **annexée** aux présentes.

8.2. DESIGNATION DU LOT DE COPROPRIETE VENDU

Lot numéro soixante et onze (71)

Un logement situé au niveau R+1 du bâtiment « RSS », portant la référence L15 sur le plan du niveau R+1, comprenant :

Une pièce de vie, une salle de douches avec wc, un balcon,
Et les deux cent trente-quatre /dix millièmes (234 /10000 èmes) des parties communes générales.

Plans – Notice descriptive

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots pour l'existant et à venir pour la construction de la RSS.

Conformément aux dispositions de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont demeurés joints et **annexés** aux présentes :

- un **plan côté du lot privatif** en date du 13 octobre 2020 vendu aux présentes,
- un **plan d'étage**,
- une **notice descriptive** en date du 6 septembre 2021 indiquant les éléments d'équipement propres audit local.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir reçu une copie desdits plans et notice et bien les connaître.

Pour le cas où les plans des lots présentement vendus seraient différents de ceux annexés à l'état descriptif de division- règlement de copropriété de l'ensemble immobilier objet des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le **VENDEUR** et le notaire soussigné.

Les comparants, déclarent, en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications des plans annexés aux présentes, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée du fait de cette disparité.

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

Non application de la loi du 18 décembre 1996

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots présentement vendus n'est pas encore achevé, ainsi qu'il sera plus amplement expliqué en seconde partie.

A cet effet, l'ensemble immobilier ne sera soumis à la loi du 10 juillet 1965 qu'à compter de son achèvement.

Toute vente en l'état futur intervenant avant cet achèvement est exclue du champ d'application de la loi du 18 décembre 1996, dite « Loi CARREZ », relative à la certification de superficie.

8.3. ÉTAT 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 BOGEAT, notaire à ANTIBES, le 27 décembre 2019 publié au service de la publicité foncière de RIOM, le 13 janvier 2020 volume 2020P numéro 145.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Marie BAUDU, notaire à NANTES le 29 mars 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND.

9. IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le VENDEUR, vend à l'ACQUEREUR, les meubles dont la désignation suit.

Liste du mobilier Logement T1 BIS

DESIGNATION	Quantité	Montant H.T.	Total H.T.	TVA	Montant T.T.C.
Sommier avec pieds + matelas 140	1	301,49 €	301,49 €	60,30 €	361 79 €
Oreiller	2	22,62 €	45,25 €	9,05 €	54,30 €
Traversin	1	9,91 €	9,91 €	1,98 €	11,89 €
Couverture	2	28,91 €	57,82 €	11,56 €	69,38 €
Alèze	2	9,50 €	19,00 €	3,80 €	22,80 €
Paire de draps	2	70,21 €	140,42 €	28,08 €	168,50 €
Drap Housse	2	14,70 €	29,41 €	5,88 €	35,29 €
Taie d'Oreiller	4	12,80 €	51,21 €	10,24 €	61,45 €
Couvre Lit	1	110,68 €	110,68 €	22,14 €	132,82 €
Tête de Lit	1	231,28 €	231,28 €	46,26 €	277,54 €
Lampe tête de Lit	1	35,11 €	35,11 €	7,02 €	42,13 €
Chevet	1	94,99 €	94,99 €	19,00 €	113,99 €
Table	1	165,20 €	165,20 €	33,04 €	198,24 €
Chaises	2	148,68 €	297,36 €	59,47 €	356,83 €
Fauteuil	1	346,92 €	346,92 €	69,38 €	416,30 €
Placard penderie (80 cm)	1	512,12 €	512,12 €	102,42 €	614,54 €
Placard aménagé (100 cm)	1	594,72 €	594,72 €	118,94 €	713,66 €
Etagère support TV	1	181,72 €	181,72 €	36,34 €	218,06 €
Kitchenette (plan de travail stratifié bac évier et sa robinetterie + meuble haut 2 portes et 2 étagères)	1	2 169,40 €	2169,40 €	433,88 €	2 603,28 €
Plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux	1	123,90 €	123,90 €	24,78 €	148,68 €
Réfrigérateur	1	289,10 €	289,10 €	57,82 €	346,92 €
Hotte aspirante encastrée dans meuble haut	1	57,82 €	57,82 €	11,56 €	69,38 €
Tringlerie et voilage sur glissière	1	544,32 €	544,32 €	108,86 €	653,18 €

Signalétique de Porte	1	90,86 €	90,86 €	18,17 €	109,03 €
TOTAL			6500,00 €	1300,00 €	7 800,00 €

Précision étant ici faite que lesdits **meubles et objets mobiliers**, qui seront installés dans les **BIENS**, sont vendus neufs et que la prise de possession desdits meubles n'interviendra qu'à compter de la livraison des BIENS IMMOBILIERS.

10. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

11. EFFET RELATIF

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AH numéro 148 et 152 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François FABRE notaire à RANDAN le 30 décembre 2005 publié au service de la publicité foncière de RIOM le 9 février 2006, volume 2006P, numéro 1007.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AH numéro 141 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François FABRE notaire à RANDAN le 25 février 2013 publié au service de la publicité foncière de RIOM le 20 mars 2013, volume 2013P, numéro 1363.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AH numéro 147 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François FABRE notaire à RANDAN le 29 mai 2008 publié au service de la publicité foncière de RIOM le 18 juillet 2008, volume 2008P, numéro 3449.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AH numéro 150 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François FABRE notaire à RANDAN le 12 septembre 2007 publié au service de la publicité foncière de RIOM le 31 octobre 2007, volume 2007P, numéro 5470.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AH numéro 151 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François FABRE notaire à RANDAN le 12 septembre 2007 et le 13 septembre 2007, publié au service de la publicité foncière de RIOM le 8 novembre 2007, volume 2007P, numéro 5555.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AH numéro 584 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sébastien FABRE notaire à RANDAN le 17 octobre 2019 publié au service de la publicité foncière de RIOM le 12 novembre 2019, volume 2019P, numéro 5444.

12. CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Le montant de la charge augmentative du prix ressort à la somme toutes taxes comprises de CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATORZE CENTIMES (166,14 EUR) TTC soit CENT TRENTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (138,45 EUR) HT représentant :

- 1°) la quote-part des frais d'établissement des actes contenant dépôt de pièces initial et dépôt de pièces final du programme,
- 2°) la quote-part des frais d'établissement et copie de l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier,
- 3°) la quote-part des frais de géomètre (frais d'établissement de plans et calculs des quotes-parts de parties communes et de charges).

13. PROPRIETE - JOUISSANCE

13.1. PROPRIETE-JOUISSANCE DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des lots tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages 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.

Toutefois compte tenu du contrat de location ci-après visé, l'**ACQUEREUR** en aura par la suite la jouissance par la perception des loyers dans les conditions stipulées dans ledit contrat de location et ce à partir de la date de prise d'effet qui y est fixée.

En conséquence, l'**ACQUEREUR, en sa qualité de Bailleur**, s'interdit de consentir à qui que ce soit d'autre qu'à son Preneur à Bail, la société exploitante, la société PAPIN PROST, et sous quelque forme que ce soit, un droit ou une promesse de droit quelconque à la jouissance et à l'occupation des biens vendus, notamment sous forme de bail.

13.2. PROPRIETE-JOUISSANCE DES BIENS MOBILIERS

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire des meubles meublants et objets mobiliers à compter de la livraison de l'ensemble immobilier.

Il en aura la jouissance à compter du même jour.

Etant ici précisé que ledit mobilier sera, en vertu du contrat de bail commercial en état futur d'achèvement ci-dessous relaté, mis à disposition du gestionnaire.

14. CONTRAT DE LOCATION

Le BIEN objet des présentes sera loué à compter de sa livraison au profit de la société dénommée PAPIN PROST, pour l'exploitation et la gestion de l'Ensemble immobilier, d'une résidence destinée à l'hébergement des personnes âgées valides, semi-valides ou dépendantes (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, Résidence Services Séniors ou usage similaire) dénommée « VILLA CLAUDINE », permettant la sous-location des logements situés dans ledit immeuble, avec la fourniture de services, en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux loués

- La fourniture de linge de maison
- La réception, même non personnalisée de la clientèle.

Par suite, cette activité se trouve soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts modifié par Décret n°2017-698 du 2 mai 2017, répond aux prescriptions du Bulletin Officiel des Finances Publiques Impôts n° BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20.

Aux termes d'un bail authentique en état futur d'achèvement à recevoir par le notaire soussigné un instant de raison après les présentes, entre l'**ACQUEREUR** aux présentes et le Preneur pour une durée de dix-huit (18) ans commençant à courir au jour de livraison, pour se terminer le 29 septembre 2040.

Le loyer annuel hors taxe sur la valeur ajoutée sera de SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (6 972,00 EUR). Le loyer est convenu payable le dernier jour de chaque trimestre en cours, chaque échéance étant de MILLE SEPT CENT QUARANTE-TROIS EUROS (1 743,00 EUR).

Le paiement de l'intégralité des loyers de la résidence sera réalisé auprès d'un mandataire unique dont les coordonnées sont les suivantes :

Société MEDICIS GESTION

Société A Responsabilité Limitée au capital de 100 000,00€

Dont le siège social est situé à Nice (06 000) – 34, boulevard Victor Hugo,

Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 451 355 044,

Titulaire de la carte professionnelle n°CPI 0605 2016 000 012 658 délivrée par la C.C.I. des Alpes Maritimes,

Garantie financièrement par GALIAN pour un montant de 160 000,00€ (contrat n°GF000002217),

Assurée au titre de sa responsabilité civile professionnelle par MMA (police n°120 137 405),

Représentée par son Gérant, Philippe DIETRICH.

Caution

Afin de garantir la perception des loyers par l'**ACQUEREUR**, la société dénommée MEDICHARME, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.184.200,00 euros, ayant son siège social sis 128, rue La Boétie - bureau 46, 75 008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 810 027 656, interviendra au bail pour se porter caution solidaire et indivisible du paiement des loyers, par le PRENEUR A BAIL, la société PAPIN PROST, filiale de la Caution, dans la limite de 24 mois de loyers Hors TVA, glissants sur les 12 premières années de la première durée ferme du bail.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir eu un projet du bail dès la signature de l'avant-contrat et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le Notaire.

15. PRIX DE VENTE

15.1. DETERMINATION DU PRIX DE VENTE

La vente est conclue moyennant le prix de DEUX CENT NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (209 895,60 EUR), s'appliquant :

- **Aux meubles meublants**, taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 % à concurrence de : SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (7 800,00 EUR),

Ce prix hors taxe s'élève à : SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (6 500,00 EUR)

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : MILLE TROIS CENTS EUROS (1 300,00 EUR)

- **Au(x) bien(s) immobilier(s)** taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 % à concurrence de : DEUX CENT DEUX MILLE QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (202 095,60 EUR),

Ce prix hors taxe s'élève à : CENT SOIXANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT TREIZE EUROS (168 413,00 EUR),

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : TRENTE-TROIS MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (33 682,60 EUR).

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

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière, les honoraires d'établissement et les frais de duplication du règlement de copropriété à la charge de l'acquéreur ;
- des frais de procuration et de la quote-part des frais d'établissement et de publication du modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété à la charge de l'acquéreur et des frais de dépôt de pièces initial et final de l'opération ;
- s'il y a lieu des frais d'emprunt de l'**ACQUEREUR** avec ses annexes ;

ABSENCE DE REVISION DU PRIX

Le prix ci-dessus convenu est ferme et définitif. Il n'est pas susceptible de révision, pour quelque raison que ce soit, sauf cependant en cas de modification du taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée actuellement fixé à 20 %, avant le paiement du solde du prix.

Toute modification du taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée serait répercutée sur les paiements non échus de la modification du taux de la taxe.

15.2. PAIEMENT DU PRIX

15.2.1. Echéancier de paiement

Le prix de la présente vente est stipulé payable selon l'échéancier dont les versements n'excèdent pas les pourcentages prévus par l'article R. 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, suivant :

A concurrence de 83,333 % du prix TTC :

Avancement des travaux	Versement	% Cumulé
A la déclaration d'ouverture de chantier	20 %	20 %
Achèvement des fondations	15 %	35 %
Achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	30 %	65 %
Hors d'eau – hors d'air	5 %	70 %
Achèvement des cloisons	13,333 %	83,333 %

Pour l'application de l'échelle des versements ci-dessus stipulés, l'avancement des travaux et l'achèvement des biens et droits immobiliers vendus, seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives d'un homme de l'art.

Le surplus, soit 16,667% du prix TTC :

Achèvement de l'immeuble	11,667 %	95 %
A la livraison	5 %	100 %

15.2.2. Paiement de la partie exigible comptant

Au regard du stade d'avancement actuel des travaux qui est « **mise hors d'eau / hors d'air du bâtiment à 100 %** » ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le maître d'œuvre de l'opération le 29 novembre 2021, demeurée **annexée** aux présentes, le prix des biens immobiliers est stipulé payable comptant à concurrence de SOIXANTE-DIX (70) POUR CENT soit :

- CENT QUARANTE ET UN MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (141 466,92 EUR)

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessous.

L'**ACQUEREUR** a payé comptant la somme de CENT QUARANTE ET UN MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (141 466,92 EUR) au **VENDEUR**, ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué par la comptabilité du notaire soussigné.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de cette somme.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

15.2.3. Paiement du surplus

Paiement du surplus du prix des biens immobiliers

Le surplus du prix des biens immobiliers, soit la somme de SOIXANTE MILLE SIX CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (60 628,68 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessus prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

Le montant des remboursements de TVA grevant la vente sera versé par l'Administration fiscale entre les mains du notaire soussigné.

Les sommes restant dues au titre du prix de vente seront réglées par le notaire rédacteur des présentes, au vu des appels de fonds qui lui seront adressés par le VENDEUR, au moyen du remboursement du crédit de TVA obtenu de l'administration fiscale.

L'**ACQUEREUR** donne mandat irrévocable au notaire soussigné pour qu'il en reçoive le montant et en effectue le virement au compte de la Société Venderesse au vu des appels de fonds ; étant précisé que les versements effectués par le notaire ne pourront excéder les « plafonds » fixés par l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A l'effet de ce paiement à terme, l'**ACQUEREUR** déclare qu'il a d'ores et déjà donné mandat au cabinet SR CONSEIL, à l'effet de se charger de ses déclarations de TVA et de demander le remboursement de cette TVA auprès du Trésor Public. L'**ACQUEREUR** a donc missionné le cabinet SR CONSEIL selon les modalités et honoraires repris dans la lettre de mission dudit cabinet et ce au moins jusqu'à récupération complète de la TVA immobilière.

Une copie du mandat donné par l'**ACQUEREUR** est jointe et **annexée** aux présentes.

Convention d'honoraires concernant la mission de récupération de la TVA auprès de l'administration fiscale :

En conséquence de ce qui précède, l'**ACQUEREUR** confie à l'Office Notarial GMV NOTAIRES, susnommé, la mission de collecter la TVA récupérée auprès de

l'administration fiscale, au titre des sommes dues en vertu des présentes, en vue de la reverser au **VENDEUR** conformément à ce qui est indiqué ci-dessus.

En rémunération du travail effectué dans le cadre de cette mission, **l'ACQUEREUR** accepte expressément le versement d'un honoraire de la somme de CENT QUATRE VINGT EUROS HORS TAXES (180,00 € HT), soit DEUX CENT SEIZE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (216,00 € TTC).

Cette somme due dès à présent à l'Office Notarial GMV NOTAIRES, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, a été fixée d'un commun accord entre **l'ACQUEREUR** et le notaire rédacteur, et versée ce jour dans le cadre du décompte de l'opération, par la comptabilité de l'office notarial.

Cette rémunération restera acquise au notaire rédacteur en toute hypothèse. Le présent acte, signé par **l'ACQUEREUR** et un notaire de l'Office notarial, vaut convention d'honoraires prévue par l'article L444-1 alinéa 3 du Code de commerce.

Paielement du prix des meubles meublants

La somme de SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (7 800,00 EUR) représentant le montant des meubles meublants sera payée par **l'ACQUEREUR** le jour de la livraison.

16. HYPOTHEQUE LEGALE DU 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 hypothèque légale, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Inscription de cette hypothèque légale du vendeur sera requise avec réserve de l'action résolutoire, à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre **l'ACQUEREUR** pour une durée expirant un an après la date prévue pour l'achèvement des **BIENS**, sauf renouvellement le tout aux frais de **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 : SOIXANTE MILLE SIX CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (60 628,68 EUR)

Date de péremption de l'inscription : TRENTE SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT-TROIS

ORIGINE DES FONDS

Madame Marie-Béatrice COMTE déclare :

1°) – Que, ainsi confirmé par son conjoint, le règlement du prix et des frais d'acquisition sera effectué :

a) A concurrence de **QUATRE-VINGT-SEPT MILLE EUROS (87 000,00 EUR)** au moyen de fonds propres comme lui provenant de son héritage .

b) Pour le surplus et pour le montant des frais d'acquisition au moyen de fonds dépendant de la communauté.

2°) – Que la contribution de la communauté sera supérieure à la sienne.

3°) – Avoir été pleinement informé que le **BIEN** dépendra de la communauté, mais qu'il pourra revendiquer à son profit, à la dissolution de celle-ci, l'existence d'une récompense calculée selon les modalités de l'article 1469 du Code civil, sauf à tenir compte le cas échéant d'une disposition législative venant à modifier cette méthode.

17. PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de RIOM.

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.

18. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

18.1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 48784785700025,
- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises de PARIS 5 rue de Londres à PARIS (75008), où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR17487847857.

L'**ACQUEREUR** déclarant effectuer cette acquisition dans le cadre d'un investissement locatif, de son côté, s'oblige :

- à rester soumis aux dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts,
- à continuer d'affecter durablement le bien à l'activité de location,
- et à opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée sur les loyers dans les plus brefs délais, faisant son affaire personnelle de toutes formalités nécessaires au respect de cet engagement. L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toute l'information nécessaire à cet égard.

18.2. T.V.A. REGULARISATIONS DES BIENS IMMOBILIERS D'INVESTISSEMENT

Le Notaire soussigné informe **L'ACQUEREUR** des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens et droits immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'ensemble immobilier, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, si la vente est passible de la taxe sur la valeur ajoutée immobilière, le **VENDEUR** audit acte n'a pas à effectuer cette régularisation.

Précision est ici faite qu'aux termes de l'article 89 de la loi de finances rectificative pour 2005 (2005-1720 du 30 décembre 2005) reprise dans l'article 257 bis du Code Général des Impôts, il est prévu que les livraisons de biens et droits immobiliers, les prestations de service et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257 dudit Code Général des Impôts, réalisées entre des redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de TVA lors de la transmission à titre onéreux, à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société d'une universalité totale ou partielle de biens.

Le notaire soussigné informe **L'ACQUEREUR** que la société exploitante à qui il a consenti un bail commercial, dans le cadre de son activité commerciale d'exploitation notamment en résidence services consistant en la sous location meublée des biens et droits immobiliers pour des périodes de temps déterminées avec fourniture de différents services ou prestations para-hôtelières à ses clients, est immatriculée à ce titre au registre du commerce et des sociétés, et doit effectuer ladite

sous-location meublée pour des périodes de temps déterminées, avec fourniture d'au moins trois des services définis à l'article 261 - D - 4 b du Code Général des Impôts ;

Ces modalités d'exploitation permettent à l'**ACQUEREUR** de bénéficier du remboursement de la T.V.A. grevant l'acquisition sous condition de maintien de l'affectation pendant 20 ans. La signature de ce bail commercial au profit d'un exploitant unique constitue une condition essentielle du présent acte et a pour but de faire respecter la destination de l'ensemble immobilier telle que rappelée ci-dessus et fixée dans le règlement de copropriété susvisé.

19. TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

19.1. ASSIETTE DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions du BOFIP (BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20-20120912), les parties demandent que la taxe de publicité foncière ne soit perçue que sur le montant hors taxe du prix de vente.

La taxe de publicité foncière est perçue sur le montant du prix hors taxe des biens immobiliers soit CENT SOIXANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT TREIZE EUROS (168 413,00 EUR).

Augmenté de la somme de CENT TRENTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (138,45 EUR), représentant le montant hors taxe de la charge augmentative indiquée ci-dessus.

Soit une base taxable CENT SOIXANTE-HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (168 551,45 EUR).

19.2. DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 168 551,45	x 0,70 %	=	1 180,00
<i>Frais d'assiette</i> 1 180,00	x 2,14 %	=	25,00
TOTAL			1 205,00

19.3. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	202 261,74	0,10%	202,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPEE

20. ELEMENTS PREALABLES

20.1. CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 03 novembre 2021 pour l'ACQUEREUR et le 08 novembre 2021 pour le VENDEUR, le **VENDEUR** s'est obligé à réserver à l'**ACQUEREUR** les **BIENS** faisant l'objet de la présente vente.

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants. Il en est ainsi notamment des dispositions du contrat préliminaire et de ses annexes (plans, notice...) tous documents publicitaires, maquette ou plaquette de présentation éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues ; seules celles résultant des présentes et des dispositions de l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, constituent la loi des parties.

20.2. NOTIFICATION PREALABLE – PURGE DU DELAI DE REFLEXION - DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

Conformément à l'article R 261-30 du code de la construction et l'habitation, le **VENDEUR** a fait notifier en date du 16 mars 2022 le projet du présent acte à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, présentée pour la première fois le 17 mars 2022.

A cet envoi étaient joints :

- * le décompte des sommes dues,
- * une copie des plans,
- * une copie de l'attestation d'avancement des travaux,
- * une clef USB contenant les pièces suivantes :
 - une copie de la notice descriptive,
 - une copie de l'état descriptif de division - règlement de copropriété de l'ensemble immobilier initial et son modificatif,
 - une copie des procès-verbaux des deux premières assemblées générales,
 - une copie de la fiche synthétique de la copropriété et attestation d'immatriculation,
 - une copie de la Garantie Financière d'Achèvement,
 - une copie des attestations d'assurances Dommages ouvrage, constructeur non réalisateur, tous risques chantier ainsi que les quittances des primes,
 - une copie de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture du Chantier,
 - l'état des risques et pollutions et ses annexes,
 - le RIB du compte centralisateur du programme,
 - une attestation de provenance de fonds à faire compléter.

Une copie du deuxième procès-verbal d'assemblée générale en date du 20 aout 2021 a été remis par email à l'ACQUEREUR.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- Avoir bien eu communication des pièces ainsi notifiées et avoir obtenu toutes explications utiles à leur sujet ;
- Avoir pu consulter les pièces non notifiées mais comprises dans l'acte de dépôt susvisé;

En application du troisième alinéa de l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, il a été adressé à l'**ACQUEREUR**, avec ladite notification, une copie de l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE et son modificatif** et ses plans annexés.

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de

l'Habitation, le **VENDEUR** a notifié à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît ledit projet, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aux termes de ladite lettre et/ou du contenu du contrat de réservation, le **VENDEUR** a informé l'**ACQUEREUR** de la faculté qui lui est offerte par la loi de se rétracter pendant un délai de dix jours commençant à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Ce délai s'étant écoulé sans que l'**ACQUEREUR** ait usé de cette faculté de rétractation, la condition résolutoire affectant ledit contrat de réservation est caduque et la vente réalisable.

Les copies des notifications ainsi que des accusés de réception sont demeurées ci-jointes et **annexées** aux présentes.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu l'ensemble de ces documents et en avoir pris connaissance.

Il reconnaît également avoir été mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des Présentes.

Il est expressément convenu entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** que les seuls plans et notice auxquels il pourra être fait référence, concernant la présente vente, sont ceux visés au présent acte, tout plan ou notice ayant pu être remis antérieurement à l'**ACQUEREUR** étant considéré comme nul et non avenue.

En outre, les plans et notice annexés aux Présentes prévaudront sur ceux ayant fait l'objet du Dépôt de Pièces.

20.3. DEPOT DE PIECES

20.3.1. Dépôt de pièces préalable

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie BAUDU, Notaire à NANTES le 29 mars 2022, en cours de dépôt au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, il a été déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes les pièces suivantes concernant le programme objet des présentes, savoir :

« I - Pièces relatives au requérant

1. *Extrait K-bis de la société dénommée JEAN SERIEN en date du 19 janvier 2022.*
2. *Un certificat négatif en matière de procédures collectives de la société dénommée JEAN SERIEN délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS le 24 janvier 2022.*
3. *Un état des inscriptions de privilèges, de nantissements et de publications de la société dénommée JEAN SERIEN délivré par le Tribunal de Commerce de PARIS en date du 18 janvier 2022.*
4. *Une copie des statuts de la société originellement dénommée SCI JEAN SERIEN en date du 17 décembre 2019 certifiés conformes par le Président de la société.*
5. *Une copie des statuts modifiés de la société en date du 16 décembre 2021 portant modification de la société civile en société par actions simplifiée.*
6. *Consultation du site BODACC concernant la société SCI JEAN SERIEN, sus-dénommée, en date du 18 janvier 2022.*
7. *Décision des associés de la société JEAN SERIEN en date du 19 novembre 2021 décidant de la mise en vente en état futur d'achèvement de tous les lots dépendant de l'ensemble immobilier situé à RANDAN, de la vente de l'ensemble des biens mobiliers garnissant les lots vendus.*

8. *Délégation de pouvoirs par M. Patrick BOULARD, domicilié professionnellement à PARIS (75008) 128 rue de la Boétie, Président de la société MEDICHARME, au profit de tout collaborateur de la SCP GASCHIGNARD, MENANTEAU & VOELKER, à l'effet de régulariser les actes du programme en date à PARIS du 19 novembre 2021.*

II - Pièces relatives à la société dénommée MEDICHARME.

9. *Extrait K-bis de la société dénommée MEDICHARME société par actions simplifiée au capital de 10 105 900,00 € dont le siège social est situé à PARIS, 128 rue de la Boétie, et identifié au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 810 027 656 délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS le 6 janvier 2022.*
10. *Un certificat négatif en matière de procédures collectives de la société dénommée MEDICHARME délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS le 6 janvier 2022.*
11. *Un état des inscriptions de privilèges, de nantissements et de publications de la société dénommée MEDICHARME délivré par le Tribunal de Commerce de PARIS le 25 octobre 2021.*
12. *Une copie des statuts de la société dénommée MEDICHARME certifiés conformes par le Président de la société le 30 novembre 2021.*
13. *Consultation du site BODACC concernant la société MEDICHARME, sus-dénommée, en date du 18 janvier 2022.*
14. *Procès-verbal de la réunion du Conseil de Surveillance du 19 novembre 2021 autorisant la société MEDICHARME à se porter caution solidaire de la SAS PAPIN PROST des engagements pris aux termes des baux commerciaux souscrits entre les acquéreurs des lots dépendant de l'ensemble immobilier sus-désigné et ladite filiale.*
15. *Procuration par M. Patrick BOULARD, domicilié professionnellement à PARIS (75008) 128 rue de la Boétie, Président de la société MEDICHARME, au profit de tout collaborateur de la SCP GASCHIGNARD, MENANTEAU & VOELKER, à l'effet de se porter caution solidaire de la société PAPIN PROST en date à PARIS du 19 novembre 2021.*

III - Pièces relatives à la société exploitante PAPIN PROST

16. *Extrait K-bis de la Société dénommée **PAPIN PROST**, Société par actions simplifiée au capital de 25.000 €, dont le siège est à RANDAN (63310), 4 place de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 429 487 077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND en date du 16 janvier 2022.*
17. *Un certificat négatif en matière de procédures collectives de la société PAPIN PROST délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de CLERMONT-FERRAND le 16 janvier 2022.*
18. *Un état des inscriptions de privilèges, de nantissements et de publications de la société dénommée PAPIN PROST délivré par le Tribunal de commerce de CLERMONT-FERRAND en date du 18 janvier 2022.*

19. *Une copie des statuts de la société dénommée PAPIN PROST déposés le 19 juillet 2019 certifiés conformes.*
20. *Consultation du site BODACC concernant la société PAPIN PROST, sus-dénommée, en date du 18 janvier 2022.*
21. *Procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 19 novembre 2021 autorisant la société PAPIN PROST à prendre à bail commercial les locaux dépendants de l'ensemble immobilier sus-désigné.*
22. *Procuration par M. Patrick BOULARD, domicilié professionnellement à PARIS (75008) 128 rue de la Boétie, Président de la société MEDICHARME, elle-même présidente de la société PAPIN PROST, au profit de tout collaborateur de la SCP GMV Notaires, à l'effet de prendre à bail commercial les locaux dépendants de l'ensemble immobilier sus-désigné en date à PARIS du 19 novembre 2021.*

IV - Pièces relatives à la construction du bâtiment

Permis de construire :

23. *Copie de la demande de permis de construire adressé à la mairie de RANDAN en date du 18 février 2020 et ses pièces annexes, savoir :*
 - *Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire,*
 - *Liste des plans,*
 - *Plan de situation, extrait cadastral et projet de division,*
 - *Plan de masse, implantation - VRD,*
 - *Plan des niveaux RDC et niveau 1,*
 - *Notice descriptive, photographies du site et perspective d'insertion du projet,*
 - *PC 16-1 : Formulaire attestant de prise en compte de la réglementation thermique,*
 - *Attestation du contrôleur technique sur la prise en compte des règles parasismiques en date du 17 février 2020,*
 - *PC39/40 : Dossier spécifique sur la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique,*
 - *Bordereau de dépôt de pièces constituant le dossier spécifique,*
 - *Notice d'accessibilité aux personnes handicapées,*
 - *Notice de sécurité contre les risques d'incendie et de panique.*
24. *Récépissé du dépôt du permis de construire en date du 18 février 2020.*
25. *Accusé de réception du permis de construire modifiant le délai d'instruction en date du 16 mars 2020.*
26. *Copie du certificat de permis de construire n° PC 063 295 20 00004 en date du 30 avril 2020.*
27. *Copie de l'autorisation de travaux n° AT 0632952000002 en date du 17 juillet 2020.*
28. *Copie de l'arrêté de retrait du permis de construire n° PC 063 295 20 00004 du 30 avril 2020 et d'autorisation de ce-même permis en date du 23 juillet 2020.*
29. *Procès-verbaux de constats d'affichage de l'autorisation de travaux et du permis de construire sur le terrain, dressés par Maître Wilfried RAVON, Huissier de Justice, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal*

Judiciaire de CUSSET, sis à CUSSET (03300), 17, Rue Gambetta, en date des 30 septembre 2020, 3 novembre 2020 et 1^{er} décembre 2020.

30. Attestation de non recours gracieux et de déferé préfectoral délivré par la mairie de RANDAN en date du 11 janvier 2021.
31. Attestation de non recours délivré par le Tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND en date du 31 janvier 2022.
32. Copie de la déclaration d'ouverture de chantier relative au permis de construire déposée à la mairie de RANDAN en date du 26 janvier 2021 indiquant une ouverture de chantier à la date du 1^{er} février 2021.
33. Copie de la déclaration d'avancement des travaux au stade de « Mise hors d'eau / Hors d'air du bâtiment à 100 % à la date du 24 novembre 2021 » délivrée par le cabinet BRUHAT & BOUCHAUDY ARCHITECTES, 112 boulevard des Etats-Unis 03200 VICHY, en date du 29 novembre 2021.

V - Pièces relatives à la description de l'ensemble immobilier

34. Extrait de plan cadastral.
35. Plan de masse de l'ensemble immobilier en date du 13 octobre 2020.
36. Plans des niveaux RDC et R+1 en date du 13 octobre 2020 et 2 novembre 2021.
37. Notices descriptives sommaires en date du 6 septembre 2021.

VI - Assurances

38. Copie de l'attestation du contrat d'assurance multirisques de chantier Plus n°147009650 comprenant un volet dommage ouvrage, un volet RC décennale et un volet assurance tous risques chantier, délivrée par la société MMA ENTREPRISE société d'assurance mutuelle à cotisations fixes dont le siège social est situé à LE MANS Cedex 9 (72030), 14, boulevard Marie et Alexandre Oyon, en date du 16 février 2021, contenant quittance des primes.
39. Copie des conditions particulières des assurances dommages ouvrages, constructeur non réalisateur et tous risques chantier.
40. Copie des conditions générales des assurances dommages ouvrages, constructeur non réalisateur et tous risques chantier, et ses annexes, savoir :
 - Copie des conditions spéciales n° 811 f pour l'ASSURANCE DOMMAGES AUX OUVRAGES SOUMIS A OBLIGATION D'ASSURANCE,
 - Copie des conditions spéciales n° 812 e pour l'ASSURANCE DES OUVRAGES SOUMIS A OBLIGATION D'ASSURANCE – responsabilité civile décennale des constructeurs,
 - Copie des conditions spéciales n° 884 e pour l'ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIERS.
41. Copie du tableau des garanties souscrites dans le cadre du contrat d'assurance multirisques de chantier Plus.

VII - Pièces relatives à la garantie financière d'achèvement

42. Copie du contrat de garantie financière d'achèvement, conclu entre la Compagnie S2C SPA, compagnie d'assurance et de caution dont le siège est

en Italie, 44, via Valadier, ROMA (00193), immatriculée au Registre Italien des entreprises d'assurance sous le numéro 1.00176, et dont l'établissement principal est situé à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100), 17, rue Aristide Briand, établissement français immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 883 418 386, et la SAS JEAN SERIEN, en date du 25 janvier 2022.

43. Relevé d'identité bancaire du compte financier centralisateur pour l'opération immobilière « VILLA CLAUDINE ».

VIII – Pièces relatives à la copropriété existante

44. Diagnostic Amiante des parties communes du bâtiment existant en date du 23 octobre 2018.
45. Diagnostic Termites des parties communes du bâtiment existant en date du 7 février 2021.
46. Diagnostic Plomb des parties communes du bâtiment existant en date du 7 février 2021.
47. Procès-verbal de la première assemblée générale en date du 30 mars 2020.

IX - Pièces d'urbanisme - environnement - propriété :

48. Extrait cadastral modèle 1 et du plan cadastral.
49. Le certificat d'urbanisme délivré par numéro CU 0632952100077 délivré par la mairie de RANDAN en date du 27 septembre 2021.
50. Certificats relatifs à l'alignement, numérotage et non péril émanant de la mairie de RANDAN en date du 25 octobre 2021 concernant la seule parcelle cadastrée section AH 152.
51. Etat hypothécaire en date du 21 décembre 2021 et prorogé le 16 mars 2022.
52. Accord de mainlevée des deux hypothèques conventionnelles, à savoir :
- Hypothèque conventionnelle d'un montant en principal de 1 130 000 euros suivant acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN, le 9 juillet 2009 publié le 7 septembre 2009 volume 2009V numéro 703 ayant pour date d'extrême effet le 9 juillet 2037
 - Hypothèque conventionnelle d'un montant en principal de 800 000 euros suivant acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN, le 21 décembre 2009 publié le 19 février 2010 volume 2010V numéro 174 ayant pour date d'extrême effet le 21 décembre 2035 délivré par la banque dénommée CREDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE en date du 29 mars 2022.
53. Les états des Risques et Pollutions suivi de la consultation Géorisques, la consultation des sites BASIAS, BASOL et ICPE, en date du 25 janvier 2022.

54. *Diagnostic de pollution des sols établi par la société BIOBASIC ENVIRONNEMENT, sise à SAINT-BEAUZIRE (63360), Biopôle Clermont-Limagne, en date du 16 novembre 2020.*

X - Pièces relatives aux baux commerciaux

55. *Liste du mobilier garnissant les lots vendus en date du 18 novembre 2020.*

56. *Projet de bail commercial authentique et d'avenant à conclure avec la société PAPIN PROST preneur à bail.»*

20.3.2. Dépôt de pièces final

Le **VENDEUR** s'engage à déposer au rang des minutes du notaire soussigné, à l'issue de l'achèvement de l'immeuble objet des présentes, notamment les documents suivants, savoir :

- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux,
- l'attestation de non contestation des travaux réalisés,
- le procès-verbal de réception des travaux,
- un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage,
- la copie du courrier d'envoi du DIUO au syndic,
- l'accusé de réception du D.I.U.O. par le syndic,
- le contrat d'assurance dommage ouvrage définitif et l'attestation de paiement de l'intégralité des primes d'assurance dommages-ouvrage,
- le ou les procès-verbal(aux) de réception des travaux avec les entreprises,
- le cas échéant, le ou les procès-verbal(aux) de levée des réserves formulées lors de cette réception,
- la liste des entreprises intervenant sur le chantier,
- l'attestation de conformité après travaux à la RT 2012,
- l'attestation d'achèvement prévue par l'article R.261-24 du Code de la construction et de l'Habitation qui doit être remise par la personne qui constate l'achèvement, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement,
- et s'il y a lieu, les éléments de tout permis de construire modificatif déposé postérieurement aux présentes.

21. ELEMENTS RELATIFS AU PAIEMENT DU PRIX

21.1. DOMICILIATION DE PAIEMENT – COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR

Il résulte des accords intervenus entre le **VENDEUR** et la S2C Spa, Compagnia di Assicurazioni di Crediti e Cauzioni, dont le siège social est à ROME (Italie) 44 via Valadier, et dont l'établissement principal en France est situé à SAINT-MAUR-DES-FAUSSES (94100), 17 rue Aristide Briand immatriculée au RCS CRETEIL sous le numéro 883 418 386, que les prix de vente devront être versés sur un compte ouvert dans les livres du CREDIT AGRICOLE CENTRE.

Ce compte porte le numéro suivant :

Code banque : 16806

Code guichet : 00300

Numéro compte : 66041212951

Clé : 89

IBAN : FR76 1680 6003 0066 0412 1295 189

BIC : AGRIFRPP868

L'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de verser audit compte centralisateur toutes sommes quelconques formant partie de son prix d'acquisition et s'oblige irrévocablement à verser à ce même compte toutes sommes quelconques formant partie de son prix d'acquisition.

A l'exclusion de toute autre solution, tous les versements quels qu'ils soient, doivent être effectués :

- par chèque barré dans les termes des articles L.131-44, L.131-45 et L.131-46 du Code Monétaire et Financier, à l'ordre de la Banque du programme avec l'indication du nom du promoteur, du nom du programme et du numéro de compte.

- par virement sur le compte de la société venderesse ouvert dans les livres du CREDIT AGRICOLE CENTRE France, portant le numéro sus-indiqué.

En vue du respect de cette centralisation financière, il est convenu ce qui suit :

Mandat irrévocable est conféré tant par la **SOCIETE VENDERESSE** que par l'**ACQUEREUR** aux présentes, au notaire soussigné, à l'effet de reverser au compte centralisateur du programme sus-énoncé, toute somme qui lui serait versée au titre du prix d'acquisition, à l'occasion de cette vente.

Paiement non libératoire : Ne sera pas libératoire pour l'**ACQUEREUR** tout paiement effectué au mépris des conventions relatives à la centralisation financière et au lieu de paiement, tout paiement devant être effectué directement au compte centralisateur.

En cas de notification à l'**ACQUEREUR** de mise en jeu de la garantie d'achèvement délivrée par la société S2C, les paiements devront alors être adressés et libellés à l'ordre de ladite banque en sa qualité de garant.

L'**ACQUEREUR**, s'il ne respecte pas ces conditions de paiement, s'expose à devoir payer les sommes une seconde fois.

21.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX DES BIENS PAYABLES A TERME

21.2.1. EXIGIBILITE

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les huit (8) jours francs de la notification correspondante, entre les mains du compte centralisateur ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation établie par le maître d'œuvre d'exécution chargé de la direction et de la surveillance des travaux.

21.2.2. INTERETS DE RETARD - INDEMNITES

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 un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

21.2.3. INDIVISIBILITE

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.

21.2.4. RESOLUTION DE PLEIN DROIT FAUTE DE PAIEMENT DU PRIX A SON ECHEANCE

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.

21.2.5. INDEMNITE EN CAS DE RESOLUTION

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.

21.3. MODE DE FINANCEMENT - NON RECOURS A UN PRET

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il finance la présente acquisition sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant des dispositions du Code de la consommation.

Il reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que s'il demande néanmoins un prêt pour financer le prix ou le solde du prix de vente ci-dessus, il ne pourra se prévaloir du bénéfice de l'article L 313-40 du Code de la consommation prévoyant qu'en cas de financement d'une acquisition par un prêt, la vente sera conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

Il est expressément convenu entre les parties qu'au cas où l'**ACQUEREUR** solliciterait et obtiendrait un prêt d'une banque ou société de crédit, destiné au paiement de tout ou partie du solde du prix de la présente vente, le **VENDEUR**, pour permettre la mise en place du prêt contracté par l'**ACQUEREUR** :

- s'oblige à céder son antériorité dans l'hypothèque légale lui profitant en vertu du présent acte et le premier rang hypothécaire dont il bénéficie, au profit du PRETEUR, à concurrence de la somme prêtée par ce dernier en principal, intérêts, frais et accessoires, sous réserve que l'apport personnel de l'**ACQUEREUR** soit versé en priorité et que le montant du crédit soit versé (en une ou plusieurs fois) entre les mains du **VENDEUR** ou du notaire associé soussigné, dans les termes et conditions stipulées ci-dessus pour le paiement du solde du prix de la présente vente, et ce sans transiter par les mains de l'**ACQUEREUR** EMPRUNTEUR. A défaut la demande de cession de rang ne saurait être satisfaite à hauteur des sommes non perçues par le **VENDEUR**.

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

L'ACQUEREUR s'engage à informer le notaire associé soussigné s'il venait à recourir à un prêt assorti d'une garantie hypothécaire, afin de s'acquitter de la partie stipulée ci-dessus payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et à donner mandat irrévocable à l'organisme prêteur de verser les appels de fonds sur le compte centralisateur ci-dessus énoncé.

21.4. COPIE EXECUTOIRE

Le Notaire soussigné délivrera à première demande du **VENDEUR**, bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus, une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

22. ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

22.1. PERMIS DE CONSTRUIRE

Arrêté de permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les **BIENS** vendus, le **VENDEUR** a déposé une demande de permis de construire en date du 18 février 2020.

Un premier arrêté de permis de construire a été délivré par le maire de la Commune de RANDAN, le 30 avril 2020, sous le numéro PC063 295 20 00004, ayant fait l'objet d'un retrait administratif pour absence de consultation de la sous-commission d'accessibilité.

Un nouveau 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, par le maire de la Commune de RANDAN, le 23 juillet 2020, sous le numéro n°063 295 20 00004,

- retirant l'arrêté du 30 avril 2020,
- mentionnant l'avis favorable de la sous-commission d'accessibilité en date du 7 juillet 2020.
- délivrant un nouveau permis de construire en date du 23 juillet 2020.

Affichage du permis de construire

Le **VENDEUR** déclare que l'arrêté de permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Wilfried RAVON, Huissier de Justice à CUSSET, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice sis 17 rue Gambetta à CUSSET (03300), en date des 30 septembre, 3 novembre et 1^{er} décembre, attestant l'affichage dudit permis.

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 et non retrait délivré par la mairie de RANDAN le 11 janvier 2021.

22.2. DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Suivant déclaration d'ouverture de chantier en date du 26 janvier 2021, le **VENDEUR** a indiqué l'ouverture du chantier au 1^{er} février 2021.

Cette déclaration d'ouverture de chantier a été reçue en mairie le 29 janvier 2021 ainsi qu'il résulte de l'exemplaire tamponnée de la déclaration d'ouverture de chantier.

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.

Les copies des pièces ci-dessus énoncées ont été déposées au rang des minutes de l'office Notarial dénommé en tête des présentes aux termes des actes de dépôt de pièces ci-avant relatés.

23. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

Description des biens et droits immobiliers vendus

Les biens et droits immobiliers présentement vendus sont décrits au paragraphe "DESIGNATION" de la première partie du présent acte.

Consistance de l'ensemble immobilier projeté

La consistance de l'ensemble immobilier est définie et figurée savoir :

- Pour ce qui concerne le bâtiment duquel dépendent les biens et droits immobiliers vendus :

* par les plans et élévations annexés aux demandes de permis de construire et de permis de construire modificatif, déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'aux plans, coupes et élévations annexés à toute demande de permis de construire modificatif ultérieur éventuel,

- Pour ce qui concerne les autres éléments de l'ensemble immobilier et les équipements extérieurs communs :

* par le plan de masse portant indication de l'implantation du ou des bâtiments et des équipements extérieurs annexé.

Consistance des biens et droits immobiliers vendus

La consistance des biens et droits immobiliers vendus est définie et figurée par le plan côté du lot principal vendu, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et le cas échéant par le plan d'étage du ou des lot(s) accessoire(s) vendu(s), annexés aux présentes.

Caractéristiques techniques des biens et droits immobiliers et de l'ensemble immobilier

Les caractéristiques techniques figurent dans la notice descriptive établie par le **VENDEUR**, conformément au modèle de l'arrêté du 10 mai 1968 indiquant les éléments d'équipement propres aux fractions vendues. 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 ladite notice descriptive.

Ladite notice descriptive est **annexée** aux présentes.

Toutes ces pièces se substituent purement et simplement à tous documents remis à l'**ACQUEREUR** et notamment lors de la régularisation du contrat de réservation. Ils annulent et remplacent toutes références d'ordre descriptif quant aux locaux-témoins ou aux maquettes ayant pu être réalisées qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

Règles entre les documents - Discordances

Les plans et notice annexés aux présentes se substituent purement et simplement à tous documents remis à l'**ACQUEREUR** par le **VENDEUR** antérieurement à ce jour et notamment ceux remis lors de la réservation.

De même, en cas de discordance entre les documents déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et les présentes, ainsi que ses annexes, ces dernières prévaudront.

En cas de discordance entre la notice descriptive et les plans susvisés, prévaudront, savoir :

- la notice descriptive, pour ce qui concerne les caractéristiques techniques et la qualité des prestations,

- les plans, pour ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux.

DISPOSITIONS DIVERSES – SUBSTITUTION DE MATERIAUX, MATERIELS

Le **VENDEUR** pourra modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive et les remplacer par des prestations équivalentes au cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure (notamment : réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux) et plus généralement

si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations.

De même, seront admises toutes modifications de structure et d'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble.

Si des contraintes techniques survenaient en cours de construction de l'Ensemble Immobilier, le **VENDEUR** se réserve la possibilité de modifier les Biens ainsi que les parties communes de l'Ensemble Immobilier, après signature de l'acte authentique de vente, notamment par l'adjonction de soffites, faux plafonds et retombée de poutres ou modification de structure (exemple : déplacement de poteaux ou murs porteurs notamment en sous-sol).

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

24. CARACTERISTIQUES PARTICULIERES

PERFORMANCE ENERGETIQUE DE L'IMMEUBLE

Le **VENDEUR** déclare que les biens objet des présentes sont compris dans un immeuble conçu pour répondre aux exigences requises par la réglementation thermique dite RT 2012 qui est entrée en vigueur pour tous les permis de construire portant sur des immeubles d'habitation déposés à compter du 1^{er} janvier 2013.

La « RT 2012 » vise à limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs. L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il s'agit d'un niveau standardisé de performance énergétique calculé de manière globale pour l'ensemble, et modulable selon notamment la superficie, l'usage et la situation géographique.

Cette dernière sera attestée, à l'achèvement des travaux, par une attestation de conformité RT 2012.

Le cas échéant, copie de cette attestation pourra être remise à l'**ACQUEREUR**, à sa demande, en vue de prétendre à une aide, fiscale ou financière, de l'Etat.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé :

- Du caractère standardisé du niveau de performance énergétique de l'immeuble et du bien, c'est-à-dire calculé selon un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation), qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique réel résultant de l'usage et de l'entretien du bien et de l'immeuble,

- Du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble, qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique du logement réservé, indiqué dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) qui sera remis à la livraison,

- Que les consommations d'énergies prises en compte par la RT 2012 et le DPE sont celles liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire. Sont donc exclues les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

- Que la RT 2012 tient compte des consommations d'énergie liées à l'éclairage et aux auxiliaires (auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) contrairement au DPE. Des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans la RT 2012 et le DPE pour les raisons mentionnées ci-dessus.

RESERVE SUR LES PLANTATIONS

Il est précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ou tout document d'information publicitaire ou autre, le constructeur n'étant tenu de planter que les végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant la disposition de son choix.

DEROULEMENT DES TRAVAUX

Il est précisé par le **VENDEUR** que le déroulement des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier pourra immobiliser temporairement l'usage de telle ou telle partie commune, tel par exemple que les espaces libres, emplacements de stationnement.

Ces troubles et inconvénients seront supportés à titre conventionnel par l'**ACQUEREUR**, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétention à indemnité ou réduction de prix ou de charges contre le **VENDEUR** et sans nuire aux effets de la date d'entrée en jouissance, date liée à la mise à disposition des Biens.

L'**ACQUEREUR**, supportera tout passage de gaine et de canalisation ainsi que l'installation de toutes vannes ou regards dans les Biens qu'il aura pu acquérir, sans pouvoir faire aucune réclamation ni revendication à ce sujet.

NOM DU PROGRAMME –AFFICHAGE PERMANENT

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'Ensemble Immobilier dont 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, et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

Le **VENDEUR** est expressément autorisé à maintenir ces éléments en place, en vue de lui permettre de poursuivre normalement la commercialisation des locaux restant à vendre dépendant de l'Ensemble Immobilier.

L'exercice de ces droits ne donnera lieu à aucune redevance au profit de la copropriété, ni aucune indemnité d'aucune sorte, ou plus particulièrement, au profit de l'**ACQUEREUR**, ce que celui-ci accepte.

PRET DESTINE AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

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

25. ACHEVEMENT ET LIVRAISON

25.1. DELAI DE LIVRAISON

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 **30 septembre 2022** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

25.2. ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

25.2.1. 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."

25.2.2. 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 prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

25.2.3. Conditions d'exécution des travaux - 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 susvisés.

Toutefois, ladite société se réserve le droit d'apporter aux locaux vendus toutes modifications de disposition des points porteurs, poteaux, conduits de fumée et d'aération, ainsi que des gaines techniques et appareils sanitaires, en fonction des études techniques entreprises en cours de réalisation des travaux.

Il est précisé qu'en cours d'exécution, les différentes canalisations, tuyauteries, gaines et autres, verticales, horizontales ou obliques, en parties communes et en parties privatives installées pour des raisons techniques ou réglementaires devront être supportées sans réclamation par tous les copropriétaires.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est également attirée sur les hauteurs sous plafonds des appartements, résultant des plans et coupes, étant expressément précisé que lesdites hauteurs pourront ne pas être respectées dans tous les cas où, pour des raisons techniques, il sera nécessaire de recourir à des procédés tels que retombées de poutres, soffites, VMC ou faux plafonds.

Tolérances

La superficie de l'appartement indiquée sur les plans ci-après annexés est exprimée au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ("surface habitable").

Il est convenu que les différences de moins de CINQ pour cent (5%) des surfaces ou des cotes exprimées sur les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation de la part de l'**ACQUEREUR** qui en supportera la perte ou en bénéficiera. Il est ici précisé que cette tolérance constitue une franchise et que la réévaluation se fera, à la demande de l'acquéreur, sur le pourcentage excédant ces 5%.

Ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce

Etant ici précisé que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus étant actuellement en cours de construction, la présente vente n'est pas soumise aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi "Carrez", n° 96-1107 du 18 décembre 1996. L'**ACQUEREUR** est informé qu'en cas de revente par lui après achèvement, il devra indiquer à son sous-acquéreur la surface privative telle que celle-ci s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (Loi "Carrez").

Des modifications et des aménagements de détails nécessités pour des raisons d'ordre technique ou administratif pourront être apportés à la notice descriptive et aux plans ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus au titre « Caractéristiques techniques de l'immeuble ».

25.2.4. Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Le délai de livraison serait différé en cas de survenance d'un cas de force majeure ou 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 :

- les intempéries

Sera considérée comme intempérie la survenance d'au moins un des phénomènes naturels ci-après définis qui dépassera son intensité limite :

Nature du phénomène	Intensité limite
. Précipitations	Hauteur : 4 mm par jour
. Vent	Vitesse : pointes à 60 km/h
. Gel	0 degré à 8 h du matin
. Neige	1 cm à 8 h du matin
. Barrière de dégel	durée de l'interdiction de circuler

- la grève (qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier y compris celles sous-traitantes).

- la mise en redressement judiciaire, en liquidation judiciaire ou en faillite de l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier ou en assurant l'approvisionnement.

- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification se fait au moyen du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

- les 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.

- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise.

- les retards provenant d'anomalies du sous-sol, (telle que présence de source de 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-œuvre d'immeuble avoisinants) d'ouvrages enterrés et plus généralement, ou provenant de tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

- les 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**).

- les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, incendies, inondations, cataclysmes, accidents de chantier.

- les retards imputables aux services concessionnaires, (notamment ENEDIS – France TELECOM Compagnie des Eaux, etc.), à la SNCF, RFF et plus généralement toute compagnie de transport, à moins que ces retards ne soient fondés sur des négligences imputables au **VENDEUR**.

- Les délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention de la conformité de la construction à la réglementation thermique en vigueur dite « RT 2012 » ou liés aux préconisations complémentaires émises par le Bureau de Contrôle ou par l'organisme de certification pour obtenir l'attestation RT2012 suite aux tests qui seront réalisés in situ. Ces délais seront suffisamment justifiés par une attestation du Maître d'Œuvre de l'opération.

- les retards de paiement de l'**ACQUEREUR** 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.

- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant constatation de l'achèvement.

- L'intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autres Administrations en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain.

- L'impact sur les délais de modifications résultant de l'introduction d'une norme légale ou réglementaire après la signature de la présente convention et avant le dépôt de toute demande d'autorisation de construire.
- Toute cause étrangère au sens des articles 1231-1 et 1218 du Code civil, tout fait du Prince.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée, pour tenir compte de la perturbation apportée au déroulement du chantier, d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le décompte des causes légitimes de suspension du délai de livraison sera effectué à compter de la date d'ouverture du chantier déclarée en mairie.

Le **VENDEUR** devra respecter le délai de livraison, éventuellement prorogé pour survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison prévus aux alinéas précédents, à peine d'être tenu envers l'**ACQUEREUR** au paiement des intérêts calculés prorata temporis au taux de 3 % par an sur les sommes par lui encaissées à la date prévisionnelle de livraison éventuellement prorogée énoncée au présent article.

Pour le calcul de ces intérêts, le temps à prendre en considération sera celui compris entre le premier jour suivant celui de l'expiration du délai prévisionnel de livraison éventuellement prorogé comme dit ci-dessus et le jour effectif de la livraison des locaux.

Lors de la survenance d'un quelconque de ces événements, les parties déclarent vouloir s'en rapporter, dès à présent, à un certificat établi par le maître d'œuvre chargé de la direction et de la surveillance des travaux.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.251-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil.

Clause légitime de suspension des délais

Le délai de livraison et d'achèvement sera également prorogé pour tenir compte des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, dont notamment l'épisode en cours de covid-19, ainsi que pour tenir compte des conséquences des mesures prises pour y répondre.

Cette cause légitime de suspension des délais est indépendante de toutes les autres causes et ne prive pas les autres causes légitimes de trouver leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

25.3. 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.
- A effectuer la finition intérieure du local vendu conformément aux prévisions de la notice descriptive.

25.4. 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.

25.5. 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.

En raison de l'usage du bien, aucune demande de travaux modificatifs ne pourra être prise en compte par le **VENDEUR**.

26. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET PRISE DE POSSESSION

26.1. MODALITES DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

Il est convenu que l'achèvement s'entendra tel qu'il est défini à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La constatation de l'achèvement n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'**ACQUEREUR** tient de l'article 1642-1 du Code civil.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite de la façon suivante :

Le **VENDEUR** notifiera aux **ACQUEREURS**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courriel, le certificat de l'homme de l'art attestant l'achèvement au sens défini à l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le **VENDEUR** invitera les **ACQUEREURS** à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixés, au minimum 15 jours après la date d'envoi de cette notification.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal de livraison, lequel tiendra lieu éventuellement de constat des lieux et de remise des clés.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

▪ **Première hypothèse**

L'**ACQUEREUR** constate l'achèvement des biens vendus, sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe « fractions du prix payables à terme » ; les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

▪ **Deuxième hypothèse**

L'**ACQUEREUR** constate l'achèvement des biens vendus, mais en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe « fractions du prix payables à terme » ; les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés aux première et deuxième hypothèses ci-dessus, la livraison sera constatée par un procès-verbal contradictoire. Dans le cas visé à la seconde hypothèse ci-dessus, le **VENDEUR** devra effectuer ou faire effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises par l'**ACQUEREUR** et consignées au procès-verbal contradictoirement dressé entre les parties. Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

▪ **Troisième hypothèse**

L'**ACQUEREUR** refuse de constater l'achèvement des biens vendus, considérant que lesdits biens ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Aucun règlement n'intervient. Les clés ne lui sont pas remises et il ne prend pas possession des lieux.

Un procès-verbal constatant le refus de constatation de cet achèvement et le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** dans les dix (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, le **VENDEUR** et

l'ACQUEREUR, dans les dix (10) jours de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les biens vendus sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que lesdits biens soient achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle constatation de l'achèvement des biens en présence de cet homme de l'art.

Au cas où l'ACQUEREUR et le **VENDEUR** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de l'ACQUEREUR ou du **VENDEUR** suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des biens dont ils dépendent au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'homme de l'art conclut que les biens en cause sont achevés, la partie du prix exigible à l'achèvement sera réputée due à dater du jour où le **VENDEUR** aura convoqué l'ACQUEREUR pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation d'achèvement, avec application des pénalités de retard prévus au paragraphe intitulé « fractions du prix payables à terme ».

▪ Quatrième hypothèse

Au cas où l'ACQUEREUR ne répondrait pas à la première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il serait réputé avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement des biens vendus, avoir pris possession des lieux en acceptant la livraison, et ce sans réserve, à cette seconde date. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le **VENDEUR** seul ; il serait signifié à l'ACQUEREUR auquel il sera opposable.

La première présentation par les services de la Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal à l'ACQUEREUR et vaudra mise à disposition des biens à la date du procès-verbal d'état des lieux. En toute hypothèse, toutes les charges qui pourraient être prévues à l'acte de vente, au règlement de copropriété et tous impôts et taxes seront dus par l'ACQUEREUR à compter de la première convocation.

Cette mise à disposition vaudra livraison et transférera tous les risques inhérents au bien vendu à la charge de l'ACQUEREUR qui devra, notamment, à compter de cette même date assurer les biens. La date du procès-verbal fera courir les délais de la garantie des vices et non-conformités apparentes et de la garantie d'isolation phonique, et les intérêts de retard sur le paiement du solde du prix.

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

Le paiement de la fraction du prix exigible à la livraison serait réputé dû à dater du jour auquel aurait dû normalement intervenir le premier rendez-vous fixé pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation de l'achèvement, avec application des intérêts de retard à la charge de l'ACQUEREUR, prévues au paragraphe intitulé « fractions du prix payables à terme ». Les charges de toute nature afférentes aux biens vendus, notamment les charges de copropriété, seront exigibles à la même date.

Autres dispositions

Les ACQUEREURS auront la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'ils croiront devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le **VENDEUR**.

Pour le cas où un ACQUEREUR refuserait de constater l'achèvement des biens vendus du fait des réserves contredites par le **VENDEUR**, il sera statué comme dans les conditions prévues à la troisième hypothèse ci-dessus. Il est expressément convenu que cette procédure sera également applicable en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de constatation de l'achèvement.

26.2. LEVÉE DES RÉSERVES

Le **VENDEUR** fera procéder aux travaux de levées des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix.

L'**ACQUEREUR** accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du **VENDEUR**, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateur et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, etc...

L'**ACQUEREUR** reportera cette obligation sur son éventuel locataire en cas de mise en location des Biens.

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

L'**ACQUEREUR** s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant le groupe d'habitation, au cas où il ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux. Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, son passage ainsi que le motif de celui-ci, sans que cette attestation préjuge de la qualité de l'exécution des travaux. Il est ici précisé que si les représentants du **VENDEUR** susvisés ne pouvaient avoir accès aux Biens pour procéder à la levée des réserves éventuelles par suite d'un refus de L'**ACQUEREUR** ou de son locataire, le **VENDEUR** proposera, par lettre recommandée avec avis de réception, à L'**ACQUEREUR** un rendez-vous pour procéder à la levée des réserves éventuelles.

Si les représentants du **VENDEUR** n'ont pas eu d'accès aux biens malgré deux propositions de rendez-vous par lettre recommandée, les réserves indiquées au procès-verbal de livraison seront considérées comme levées.

26.3. DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE

Le **VENDEUR** s'oblige à établir la déclaration attestant l'achèvement des travaux et leur conformité au permis de construire délivré, et ce conformément aux dispositions prévues par les articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le **VENDEUR** s'engage à solliciter de l'autorité compétente, dans les six mois du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée, En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le **VENDEUR** s'engage à solliciter cette attestation auprès du préfet, ainsi qu'il est prévu à l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Pour ne pas gêner cette délivrance, l'**ACQUEREUR** s'interdit de réaliser ou faire réaliser, une fois entré en possession, les travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et constituer un obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation.

Sous réserve du respect des obligations contractées par l'**ACQUEREUR**, tous travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente seront pris en charge par le **VENDEUR** qui s'oblige à les exécuter et en supporter les frais, étant précisé que les travaux devront être exécutés de façon à éviter, dans toute la mesure possible toute gêne dans l'utilisation des locaux.

27. 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 :

27.1. Conservation par le vendeur de la qualité de maître de l'ouvrage

Conformément aux dispositions des articles 1601 1 du Code Civil et R. 261 7 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 prévu par l'article 1792-6 du Code Civil, et ce, même après la mise en état d'habitabilité de l'immeuble et/ou son éventuelle occupation par l'acquéreur.

L'**ACQUEREUR** ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **VENDEUR** et se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants à l'acte de construire.

Il résulte de l'article 1601 3 du Code Civil que la conservation par le **VENDEUR** de la qualité de maître de l'ouvrage ne prend fin qu'après réception définitive de l'ouvrage prévu à l'article 1792 6 du Code Civil.

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR** et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, l'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR** qui accepte, tous pouvoirs afin de conserver la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'au dernier en date des deux événements suivants : levée d'éventuelles réserves émises lors de la réception des travaux prévue à l'article 1792 6 du Code Civil ou délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée prévue par l'article R 462 10 du Code de l'Urbanisme ou levée des réserves relevant de la garantie de parfait achèvement.

La stipulation qui précède, de nature contractuelle, est consentie et acceptée dans l'intérêt commun des parties.

Ce mandat ne sera pas révocable. Il se transmettra de plein droit aux ayants droit de l'acquéreur par exemple en cas de décès ou de cession des droits qu'il tient de la présente vente.

27.2. Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

Conformément aux dispositions de l'article R. 261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR** qui accepte, tous pouvoirs afin de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment qui comprend les biens objets des présentes, à sa mise en état d'habitabilité ainsi qu'à la bonne fin du chantier concernant l'ensemble immobilier.

L'**ACQUEREUR** du seul fait de la signature du présent acte de vente constitue le **VENDEUR** pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble sus-désigné et lui confère d'une manière générale le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur des parties communes à l'ensemble immobilier considéré et qui se révéleraient nécessaires :

- . pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire et ses éventuels modificatifs, et plus généralement pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,

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

L'**ACQUEREUR** du seul fait de la signature du présent acte de vente constitue le **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, également à l'effet de :

- **solliciter** tout permis de construire modificatif à condition que les modifications ainsi sollicitées n'entraînent pas un changement de la destination ou de l'affectation de l'ensemble, de l'implantation du bâtiment, de sa hauteur, et n'altèrent pas substantiellement son architecture telle que celle-ci ressort des plans de façade déposé au rang des minutes de l'Office Notarial susnommé ;

- **passer** toutes conventions relatives aux parties communes et même constituer toutes servitudes au profit d'ENEDIS, ou tout autre fournisseur d'énergie ;
- **établir** toutes conventions de voisinage, de cour commune, passer tous contrats de mitoyennetés, de servitudes ou autres qu'il appartiendra.

Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

L'**ACQUEREUR** investit le **VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toutes acquisitions qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté par le **VENDEUR** ou à sa desserte.

Le **VENDEUR** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention du certificat de conformité. Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire. Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'engage, après la prise de possession des **BIENS**, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de cette attestation.

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 de l'attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

27.3. 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 **BIENS** 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 **BIENS** vendus à l'**ACQUEREUR**.

Il est formellement stipulé :

- Que les dispositions du règlement relatives aux travaux ne s'appliqueront pas bien entendu aux travaux de construction concernant tant les parties privatives que les parties communes, le **VENDEUR** conservant la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

La signature du présent acte de vente emporte pouvoir par l'acquéreur à la société vendeuse d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'immeuble, tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement et plus spécialement les modifications qui découleront :

- de la division et fusion de lots non commercialisés.

- de la division de lots et de la répartition entre les nouveaux lots des charges auxquelles contribueront les lots divisés.

- de la répartition entre les lots qui seront concernés, des différentes catégories de charges prévues au règlement de copropriété. Et notamment sans qu'il y ait lieu de soumettre à l'assemblée la répartition des charges entre les lots issus de la division.

- des conditions spéciales qui seront imposées à l'usage de certains lots en vue d'assurer le bon fonctionnement et l'utilisation des services collectifs et des éléments d'équipements communs,

- de la création de nouvelles parties privatives, par la transformation de locaux communs ou l'aménagement de nouveaux locaux, en ce compris l'affectation à des nouvelles parties privatives d'une quote-part de copropriété dans les parties communes,

- de la création de nouvelles « parties communes » par la transformation de locaux constituant des « parties privatives » ou l'aménagement de locaux communs nouveaux, en ce compris l'annulation ou le transfert de quotes-parts dans la propriété des parties communes affectées aux parties privatives supprimées.

28. GARANTIES ET ASSURANCES

28.1. GARANTIE D'ACHEVEMENT

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

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

Article R 261-17

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

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

Article R 261-21

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

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

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

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

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

Article R 261-24

"La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant.

*La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R. * 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente."*

Le VENDEUR atteste avoir obtenu une garantie financière d'achèvement de la société S2C Spa, Compagnia di Assicurazioni di Crediti e Cauzioni, dont le siège social est à ROME (Italie) 44 via Valadier, et dont l'établissement principal en France est situé à SAINT-MAUR-DES-FAUSSES (94100), 17 rue Aristide Briand immatriculée au RCS CRETEIL sous le numéro 883 418 386.

La copie de cette convention demeure **annexée** aux présentes.

Un extrait de cette garantie est ci-après littéralement retranscrit :

« Par dérogation aux conditions générales, l'article 5 est modifié de la manière suivante :

La présente garantie couvre les seuls travaux nécessaires à l'achèvement de l'opération conformément aux dispositions de l'article R 261-24 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation, l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipements qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet de l'opération, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrats 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.

En outre, il est précisé que la présente garantie ne couvre pas le financement des éléments suivants :

- *Les désordres de nature esthétique et les défauts de conformité non substantiels de l'ouvrage ;*
- *Les majorations du coût de la construction résultant de modifications apportées à la notice descriptive sommaire communiquée au garant, sans l'accord exprès préalable du garant ;*
- *Les sommes n'ayant pas pour objet de couvrir des dépenses de construction telles que les dépenses de gardiennage de gestion ou d'entretien de l'immeuble en tout ou partie achevé, sans que cette énumération soit limitative ;*
- *Toutes pénalités ou indemnités de fait de la livraison tardive de l'opération et ce quelles que soient les causes de ce retard ;*
- *Les dépenses occasionnées par les dégradations, déprédations ou dommages quelconques résultant de la force majeure, du cas fortuit ou du fait du prince et notamment des événements tels que guerre civile ou étagère, tremblement de terre, exposition de gaz, cyclone, explosion atomique, etc...*
- *Les dépenses occasionnées par un sinistre couvert par une assurance de responsabilité ou de dommages, contractées par l'un quelconque des intervenants à l'acte de construire ;*
- *Les dépenses liées à des malfaçons des défauts de conformité ou des travaux de parachèvement dans la mesure où ceux-ci n'affectent pas de façon substantielle l'immeuble ou ne le rend pas impropre à sa destination ;*
- *Les conséquences dommageables et les préjudices de toute nature en cas d'impossibilité d'achever l'opération du fait d'un obstacle de nature légale, administrative ou judiciaire (fouilles archéologiques préventives, retrait ou recours contre une autorisation d'urbanisme etc...)*

Le compte centralisateur du programme est ouvert dans les livres du crédit agricole centre France au nom du promoteur SCI JEAN SERIEN avec les références IBAN FR76 1680 6003 0066 0412 1295 189 CODE BIC AGRIFRPP868, l'ensemble des règlements devront être réalisés sur ce seul compte »

Le notaire soussigné rappelle à l'**ACQUEREUR** que la garantie d'achèvement ne pourra être mise en jeu par l'**ACQUEREUR** que dans la mesure où les versements exigibles du prix de vente, conformément à la présente acquisition, auront été effectués sur le compte centralisateur susmentionné.

L'**ACQUEREUR** déclare accepter de manière expresse le bénéfice de cette convention, en particulier la stipulation de son droit direct à l'encontre de la Banque. Il déclare l'accepter tant pour lui-même que pour tous ses ayants-droits et déclare être informé qu'une garantie de remboursement pourra être substituée à la garantie ci-dessus conformément aux dispositions de l'article R261-23 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'**ACQUEREUR** déclare s'engager à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix au compte centralisateur susmentionné.

28.2. GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

Pour l'application des dispositions ci-après :

1°) Il est précisé que ne sera couvert par aucune garantie du vendeur tout vice ou désordre qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale ou défaut d'entretien d'un élément d'équipement quelconque du local vendu.

2°) Pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, les comparants rappellent que :

- le terme "**réception**" renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792.6 du Code Civil, à l'acte par lequel la société venderesse déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus ;
- le terme "**livraison**" fait référence à la livraison par la société venderesse à l'acquéreur des locaux objet de la présente vente, en visant le procès-verbal de constatation d'état des lieux dressé selon les modalités explicitées au paragraphe 13.1.a) ci-dessus ;
- le terme "**prise de possession**" fait référence à toute mise à disposition du bien à l'acquéreur antérieurement à la livraison.

3°) Le **VENDEUR** fera connaître à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle est intervenue la réception de l'immeuble :

- soit lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, mention de cette date étant faite sur le procès-verbal ;
- soit si la réception n'est pas intervenue lors de ce procès-verbal par lettre recommandée.

4°) L'**ACQUEREUR** devra laisser au **VENDEUR**, à l'architecte et aux entrepreneurs, libre accès aux locaux vendus toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la réparation des vices constatés.

28.2.1. Garantie du parfait achèvement

Le **VENDEUR** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit ci-dessous), 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.

Article 1792-6 du Code Civil

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

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

"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

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

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

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

28.2.2. Garantie des vices ou défauts de conformité apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil (reproduit ci-dessous), les vices ou défauts de conformité, 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.

Article 1642-1 du Code Civil

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

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

Article 1648 alinéa 2 du Code Civil

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

Modalités d'application

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

À défaut par l'**ACQUEREUR** d'avoir informé le **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices ou défauts de conformité apparents qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, le **VENDEUR** serait déchargé de la garantie des vices ou défauts de conformité apparents lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.

Il est ici précisé que le délai visé à l'article 1642-1 du Code civil est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648 alinéa 2 du Code civil sus relaté est un délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur au titre des

vices ou défauts de conformité apparents dans le délai visé à l'article 1642-1, et d'inaction consécutive de la société venderesse, l'**ACQUEREUR** doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annuel fixé par l'article 1648 alinéa 2 dudit code.

28.2.3. Garantie de l'isolation phonique

Conformément aux dispositions de l'article L 124-4 du Code de la construction et de l'habitation (ci-dessous reproduite), 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.

Article L.124-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

"Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

"Les travaux de nature à satisfaire aux exigences prévues par le chapitre IV du titre V relèvent de la garantie de parfait achèvement mentionnée à l'article 1792-6 du Code Civil.

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

Modalités d'application

L'**ACQUEREUR** doit signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai d'un an à compter de sa prise de possession, les défauts d'isolation phonique pouvant résulter d'un non-respect des exigences minimales en la matière.

28.2.4. Garantie de bon fonctionnement

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

Ces éléments d'équipement sont définis par différence avec ceux décrits à l'article 1792-2 ci-après.

L'assureur garantit au terme de son contrat, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la construction, le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant les ouvrages de bâtiment objet de l'opération de construction qui entraînent la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil, lorsque ces dommages rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leurs sont dévolues.

Etant précisé que la garantie de bon fonctionnement prend effet à compter de la réception de l'ouvrage.

Article 1792-3 du Code Civil

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

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'**ACQUEREUR** devra signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

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

28.2.5. Garantie des défauts de conformité

Les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif et des plans, devront être dénoncés par lettre recommandée avec accusé de réception au **VENDEUR** dans le délai d'un mois, à compter de la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de déchéance de l'**ACQUEREUR** de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Toute action contre le **VENDEUR** en garantie de défaut de conformité apparent, notifié dans le délai et les conditions indiqués ci-dessus, devra être introduite dans un délai d'un an à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de forclusion.

28.2.6. Garantie décennale

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

Cette garantie concerne tous les vices compromettant de la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination et tous vices qui affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.

Article 1646-1 du Code Civil

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

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

Article 1792 du Code Civil

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

Article 1792-1 du Code Civil

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

"1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

"2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

"3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".

Article 1792-2 du Code Civil

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

"Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière à cet ouvrage. "

Article 1792-4-1 du Code Civil

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

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'**ACQUEREUR** en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages, dont il sera ci-après parlé, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul vendeur la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrage n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le **VENDEUR** auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'**ACQUEREUR** ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité 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	1792-6 al 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L124-4 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 d'éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

Nota :

- L'assurance dommages-ouvrage couvre à titre principal la garantie décennale (Code des Assurances Article L 242-1).

- La réception est l'acte par lequel le promoteur-**VENDEUR** déclare accepter de ses entreprises, les travaux de construction avec ou sans réserve (Code Civil Article 1792-6).
- La garantie de parfait achèvement d'un an à compter de la réception n'est pas due par le promoteur-**VENDEUR**, seuls les entrepreneurs en sont débiteurs (Code Civil Article 1792-6).

28.3. ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L241-1 ET SUIVANTS DU COTE DES ASSURANCES

28.3.1. 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-ouvrage" dans le cadre d'un contrat multirisques chantier Plus auprès de la Compagnie MMA IARD situé à LE MANS (72030) 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon par l'intermédiaire de FINAXY ENT – CENTRE VAL DE LOIRE, sous le numéro 147009650 à effet du 1er février 2021, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 8 février 2021, demeurée **annexée**.

Une copie des conditions générales et particulières de cette police, et de la quittance de prime provisionnelle, sont demeurées jointes et annexées à la minute du dépôt de pièces susvisé.

Une attestation demeure **annexée** aux présentes.

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 aux dispositions de 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 susvisée.

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

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 syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

28.3.2. 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, par le contrat d'assurance multirisques chantier Plus souscrit auprès de la Compagnie MMA IARD situé à LE MANS (72030) 14 boulevard

Marie et Alexandre Oyon par l'intermédiaire de FINAXY ENT – CENTRE VAL DE LOIRE relaté ci-avant.

Une copie des conditions générales et particulières de cette police, et de la quittance de prime provisionnelle, sont demeurées jointes et annexées à la minute du dépôt de pièces susvisé.

Une attestation demeure **annexée** aux présentes.

b) Le **VENDEUR** déclare que les différentes entreprises avec lesquelles il a contracté pour la réalisation du présent immeuble sont également tenues de souscrire un contrat d'assurance assurant leur responsabilité décennale.

c) En outre, le **VENDEUR** déclare que l'assureur dommages-ouvrages est en possession des polices d'assurance responsabilité des entreprises et donne pouvoir à l'**ACQUEREUR** afin de s'en faire remettre une copie sur simple demande.

Le **VENDEUR** s'engage à aviser l'**ACQUEREUR** de tout changement d'assureur et de tout avenant au contrat assurant sa responsabilité.

28.3.3. ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE

Le **VENDEUR** sera tenu, à compter de la réception du gros œuvre et jusqu'à la mise des **BIENS** à la disposition de l'**ACQUEREUR**, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale. Les **BIENS** vendus sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du **VENDEUR** jusqu'à leur mise à la disposition de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare à ce sujet qu'il a souscrit une assurance « Tous Risques Chantiers » près de la société dénommée MMA IARD situé à LE MANS (72030) 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon sous le numéro 147116025.

Une copie des conditions générales et particulières de cette police, et de la quittance de prime provisionnelle, sont demeurées jointes et annexées à la minute du dépôt de pièces susvisé.

Une attestation demeure **annexée** aux présentes.

Après la mise à disposition des **BIENS** à l'**ACQUEREUR**, les **BIENS** seront 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 par le syndicat de copropriété qui devra souscrire les polices d'assurances nécessaires à la garantie de l'ensemble immobilier.

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**.

29. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 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.

Le notaire a spécialement informé l'**ACQUEREUR** de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants droit, lors de la prochaine mutation du **BIEN**, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

30. ELEMENTS RELATIFS A LA COPROPRIETE

30.1. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le **VENDEUR** déclare que le syndic est le **Cabinet LOG'J, ayant son siège social à PARIS (75007) 4 rue de Courty** ainsi qu'il résulte de la première assemblée générale en date du 30 mars 2020 dont la copie demeure **annexée** aux présentes.

Le lot objet des présentes résultant de la division du lot transitoire initialement numéroté 56, les diagnostics concernant les parties communes de l'immeubles demeurent annexés au dépôt de pièces de l'ensemble immobilier susrelaté.

30.2. 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.

30.3. RESPECT DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE COPROPRIETE

Toute vente de biens immobiliers dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sera consentie à charge par tout acquéreur d'exécuter les charges et conditions résultant de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE et son modificatif en ce qu'elles s'appliqueront aux Biens et droits qui lui seront vendus et à leurs dépendances.

Une copie de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE et son modificatif a été remise à tout acquéreur avant la signature des Présentes.

L'**ACQUEREUR** s'engage à respecter les dispositions dudit règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

30.4. MISE EN FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE - NOTIFICATION AU SYNDIC

Le transfert de propriété résultant de chacune des ventes sera notifié au syndic de la copropriété conformément à l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

L'article 1-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que, pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat des copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

S'agissant ici de la vente d'un lot résultant de la division d'un lot transitoire initial, la copropriété existe.

La fiche synthétique demeure **annexée** aux présentes.

30.5. PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

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.

Pour information, l'état daté du lot transitoire initial numéro 56 demeure **annexé** aux présentes.

Aucun remboursement des avances constituant la réserve n'est convenu entre les parties.

30.6. IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AF8-385-650.

31. 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 :

31.1. CONDITIONS GENERALES

31.1.1. 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**.

31.1.2. 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, 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 **BIENS** présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement susrelatées 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**.

Servitudes existantes - Rappel de servitudes :

1) Aux termes d'un acte reçu par Maître Alfred FABRE, Notaire à RANDAN, le 1^{er} février 1966, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RIOM le 12 mars 1966 volume 1219 numéro 20, il a été constitué un « *droit à la cour commune, y compris un droit de passage en tous temps et saison sur la portion de terrain formant le triangle A E D du plan annexé* ».

A été constitué par les propriétaires indivis de la parcelle AH numéro 156 et leurs propriétaires successifs, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, un droit de passage, pouvant être exercé en tout temps et à toute heure, à pieds et pour tous petits matériels.

Fonds servant : parcelles cadastrées section AH numéros 148 et 152, appartenant à la société JEAN SERIEN,

Fonds dominant : propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section AH numéro 156 ;

2) Servitude constituée aux termes de l'acte de vente reçu par Maître FABDRE, notaire à RANDAN, le 17 octobre 2019, intervenant entre Mme Liliane SEGUIN et la société JEAN SERIEN

Afin d'assurer la desserte de la parcelle cadastrée section AH n°584 à partir de l'impasse des Résistants à RANDAN (63310), la société JEAN SERIEN, propriétaire de l'assiette constituant le fonds servant, ci-dessus désigné, a constitué au profit du fonds dominant, ci-dessus désigné, ce qui a été accepté par son propriétaire, Madame Lilliane SEGUIN, et de ses propriétaires successifs, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, un droit de passage, qui pourra être exercé en tout temps et à toute heure, à pieds et pour tous petits matériels de type tondeuse.

Fonds servant : parcelles cadastrées section AH numéros 141 et 584, appartenant à la société JEAN SERIEN,

Fonds dominant : parcelle cadastrée section AH numéro 146, appartenant à Madame Lilliane SEGUIN.

Les modalités d'exercice de cette servitude sont ci-après littéralement rapportées :

« MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage piétons et pour petit matériels.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, à pieds et pour tous petits matériels de type tondeuse ou équivalent.

L'emprise du droit de passage est figurée sous teinte verte au plan ci-annexé.

Il 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 accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds informe à ce titre le propriétaire du fonds dominant qu'il a pour projet de clore sa propriété en installant une clôture et un portail et/ou un portillon le long de l'impasse des Résistants. Le cas échéant, il fournira au propriétaire du fonds dominant une clé, un badge et/ou le code d'accès lui permettant de franchir le portail et/ou le portillon, à toute heure du jour et de la nuit.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée sur l'assiette dudit passage.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à installer à ses frais une clôture ainsi qu'un portillon permettant le passage entre le fonds dominant et le fonds servant.

Cette clôture est matérialisée au plan annexé au présent acte sous teinte rouge.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à édifier cette clôture et ce portail au plus tard dans les six mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Etant ici précisé qu'il s'agit d'une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle les parties n'auraient pas contractées. »

31.1.3. Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, 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 **BIENS** qui lui seront vendus.

31.1.4. 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 **BIENS** sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession".

En vertu du bail commercial qui sera régularisé sur le bien objet des présentes, l'exploitant prendra à sa charge *« les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'Immeuble, eau et électricité... »*.

31.1.5. Assurances

Le **VENDEUR** sera tenu, à compter de la réception du gros œuvre et jusqu'à la mise des **BIENS** 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.

Il est ici précisé qu'en vertu du bail commercial qui sera régularisé sur le bien objet des présentes, *« Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers de telle sorte que le Bailleur n'ait pas à souscrire d'assurance personnelle sauf le cas échéant afin de couvrir sa responsabilité civile de propriétaire. »*.

31.1.6. Frais et émoluments

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 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.

31.2. CONDITIONS PARTICULIERES

31.2.1. 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.

31.2.2. 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 **BIENS** non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

31.2.3. Transmission du BIEN

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L 261-4 du Code de la construction et de l'habitation, la cession par l'acquéreur des droits qu'il tient en vertu des présentes substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers le vendeur, les mandats conférés aux présentes se poursuivant entre le cessionnaire éventuel et la société venderesse.

L'**ACQUEREUR** s'engage à informer le promoteur de toute cession dudit bien avant la livraison.

32. DIAGNOSTICS

32.1. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions complet est **annexé**.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone .

Une copie de la cartographie est **annexée** à la suite de l'ERP complet.

33. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

33.1. CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
 - La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
 - La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
 - La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Une copie de ces consultations est **annexée** à la suite de l'ERP complet.

33.2. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, 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 et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le 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.

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 ;
- 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 ;
 - 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 ou 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 ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- 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 ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration 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.

34. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que trois des parcelles cadastrées formant l'assiette foncière de de l'opération sont grevées de deux inscriptions hypothécaires au profit du CREDIT AGRICOLE CENTRE France, savoir :

- Hypothèque conventionnelle d'un montant en principal de 1.130.000,00 eur suivant acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN le 9 juillet 2009 publié le 7 septembre 2009 volume 2009V numéro 703, ayant pour date d'extrême effet le 9 juillet 2037.
- Hypothèque conventionnelle d'un montant en principal de 800.000,00 euros, suivant acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN, le 21 décembre 2009, publié le 19 février 2010 volume 2010V numéro 174, ayant pour d'acte d'extrême effet le 21 décembre 2035.

La Banque a donné son accord de mainlevée totale de ces inscriptions en date du 29 mars 2022.

35. ORIGINE DE PROPRIETE

35.1. ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

L'ensemble immobilier appartient à la société dénommée **JEAN SERIEN**, par suite des faits et actes suivants :

S'agissant de la parcelle cadastrée section AH numéro 141 :

Acquisition de :

- . Monsieur Bruno Charles Camille SCHUMACHER, époux de Madame Béatrice BARRIER, né à ORAN (Algérie), le 30 avril 1961,
 - . Madame Anie Aline CHAMBON, veuve de Monsieur Charles Eugène SCHUMACHER, née à BAS ET LEZAT (63310), le 12 juin 1942,
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François FABRE, Notaire à RANDAN, le **25 février 2013**,

Moyennant le prix de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR), payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RIOM 2 le 20 mars 2013 volume 2013P numéro 1363.

S'agissant de la parcelle cadastrée section AH numéro 147 :

Acquisition avec d'autres biens, des conjoints DEBILLER, savoir :

- . Madame Claude Joséphine DEBILLER, veuve de Monsieur Léon Antoine Edmond FREYDEFONT, née à VERTAIZON (Puy-de-Dôme), le 27 mars 1923,
- . Madame Nicole Simone DEBILLER, veuve de Monsieur Louis René HEBRARD, née à RANDAN (Puy-de-Dôme), le 15 novembre 1937,
- . Monsieur Michel Jean Marie DEBILLER, né à ORLEANS (Loiret), le 15 janvier 1956,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN, le **29 mai 2008**,

Moyennant le prix de SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000,00 EUR), payé comptant et quittancé à l'acte par le vendeur.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RIOM le 18 juillet 2008, volume 2008P numéro 3449.

S'agissant des parcelles cadastrées section AH numéro 148 et 152 :

Acquisition de :

. Monsieur Bernard Jacques Léopold GALTIER, né à PARIS (75007), le 27 juillet 1926, veuf de Madame Jeannine Thérèse Marie LASSERON, s'agissant de l'usufruit,

. La société dénommée SCI F.B.A., société civile immobilière au capital de 208855,15 € ayant son siège social à RANDAN, 65 place des Ducs de Montpensier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RIOM, et identifiée sous le numéro SIREN 352 614 986, s'agissant de la nue—propriété,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN, le **30 décembre 2005**,

Moyennant le prix de CENT SOIXANTE MILLE SOIXANTE ET ONZE EUROS (160 071,00 EUR), payé comptant et quittancé à l'acte par le vendeur.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RIOM le 9 février 2006 volume 2006P numéro 1007.

Dépôt de pièces et reprise d'engagements suivant acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN, le 18 janvier 2019, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RIOM le 7 février 2019 volume 2019P numéro 681.

Dépôt de pièces et reprise d'engagements suivant acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN, le 4 mars 2019, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RIOM le 7 mars 2019 volume 2019P numéro 1139.

S'agissant de la parcelle cadastrée section AH numéro 150 :

Acquisition de Monsieur Pierre Serge René LANCEMENT, né à RANDAN le 16 février 1943,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN, le **12 septembre 2007**,

Moyennant le prix de CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE EUROS (5 404,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RIOM le 12 septembre 2007, volume 2007P numéro 5470.

S'agissant de la parcelle cadastrée section AH numéro 151 :

Acquisition de la MAISON DE RETRAITE DE RANDAN, Etablissement Public situé 2 rue des Dômes à RANDAN, connu sous le nom « Les Tilleuls », immatriculée sous le numéro SIRET 2663077600010,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, Notaire à RANDAN, le **12 et 13 septembre 2007**,

Moyennant le prix de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR), payé comptant et quittancé à l'acte par le vendeur.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RIOM le 8 novembre 2007, volume 2007P numéro 5555.

S'agissant de la parcelle cadastrée section AH numéro 584 :

Acquisition de Madame Liliane BARBOU, née à SAINT-GERVAZY (63340), le 24 mars 1947,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, le **17 octobre 2019**,

Moyennant le prix de DIX-HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (18 900,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte par le vendeur.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RIOM le 12 novembre 2019, volume 2019P numéro 5444.

35.2. 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.

36. DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

36.1. DECLARATIONS CONCERNANT L'ETAT CIVIL ET LA CAPACITE DES PARTIES

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.

36.1.1. Concernant la société venderesse

Le représentant de la société venderesse déclare :

- que les caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que siège, capital, numéro d'immatriculation... sont exactes ;
- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société est résidente au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire, sauvegarde de l'entreprise ou autres.
- que la société n'a pas été associée dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

36.1.2. Concernant l'acquéreur

L'**ACQUEREUR** déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence. Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française ;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs et qui ne serait pas révélé aux présentes ;
- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil ;
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers, visé au Code de la consommation ;
- Il n'est pas et n'a pas été associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié au registre du commerce et des sociétés depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;
- Il ne fait et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens.
- Il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

Consultation du casier judiciaire

Conformément aux dispositions de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a demandé, via l'Association pour le

développement du service notarial (ADSN), la consultation du bulletin n°2 du casier judiciaire de l'acquéreur au casier judiciaire national automatisé.

Il en ressort que l'acquéreur n'a fait l'objet d'aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter mentionnée à l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR ajoute qu'il n'a pas fait l'objet d'une condamnation à une telle peine complémentaire d'interdiction d'acheter depuis la délivrance du bulletin susvisé et ce jusqu'à ce jour.

36.2. CONCERNANT L'IMMEUBLE ET LES BIENS VENDUS

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité, concernant l'immeuble et les biens vendus :

- qu'ils ne sont pas actuellement l'objet d'expropriation et qu'ils ne font pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition ;

- qu'ils sont libres de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'**ACQUEREUR**.

- qu'ils ne font actuellement l'objet d'aucune saisie immobilière ni aucun commandement de payer ;

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte au droit de propriété,

- qu'il n'existe aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- qu'ils ne font pas l'objet d'une procédure en demande ou en défense et ce de manière directe ou indirecte à l'exception de ce qui peut être dit aux présentes le cas échéant.

37. DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

37.1. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La 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.

37.2. PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le maître de l'ouvrage devra faire établir un diagnostic de performance énergétique tel que prévu par la loi qu'il devra remettre au propriétaire du ou des lots concernés et ce au plus tard à la réception de l'immeuble.

Ce diagnostic constitue l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

37.3. MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

37.4. PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

37.5. RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

37.6. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

37.7. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

Pour la validité de l'inscription de privilège de vendeur à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'office notarial.

37.8. 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

37.9. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé 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.

37.10. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties, il est fait 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.

37.11. 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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

37.12. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

37.13. CERTIFICATION D'IDENTITE

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

37.14. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

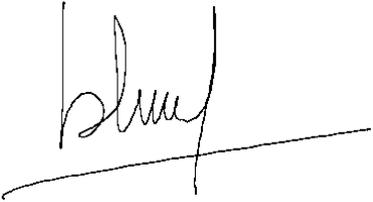
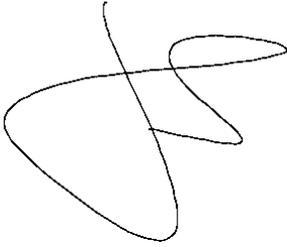
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me RAYMOND FANNY

<p>Mme BEDOU Marie-Béatrice a signé à LÉOGNAN le 27 avril 2022</p>	
<p>M. BEDOU Christophe a signé à LÉOGNAN le 27 avril 2022</p>	
<p>et le notaire Me RAYMOND FANNY a signé à LÉOGNAN L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT SEPT AVRIL</p>	

Recueil de signature de Me VOELKER DELPHINE

<p>Mme CARON Charlotte représentant de la société dénommée JEAN SERIEN a signé</p> <p>à NANTES le 27 avril 2022</p>	
<p>et le notaire Me VOELKER DELPHINE a signé</p> <p>à NANTES L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT SEPT AVRIL</p>	