

ARRONDISSEMENT DE PONTOISE

VILLE D'OSNY

---

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

**Séance du Conseil Municipal du jeudi 15 décembre 2022.**

Le quinze décembre deux mille vingt-deux à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le neuf décembre deux mille vingt-deux s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, Mme Laurence TREFENKO, Mme Laura BELLOIS, Adjoints au Maire.

M. Daniel HEQUET, Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA (*Arrivé à 20h27, absent aux délibérations n°251.12.2022, 252.12.2022 et 253.12.2022*), M. Chaouki BOUBERKA, M. Sylvain LANDEMAINE, Mme Amandine MARTINEZ, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, M. Franck GAILLOT, Conseillers Municipaux.

**ONT DONNÉ POUVOIR :**

M. Jean-Yves CAILLAUD	à	M. Claude MATHON
M. Philippe HOGOMMAT	à	Mme Danièle DUBREIL
Mme Caroline OLIVIER	à	Mme Anne-Marie BESNOUIN
M. Christian DANDRIMONT	à	M. Mickael MARC
M. Guillaume GINGUENE	à	Mme Nicole SIEPI
Mme Coline OLIVIER	à	Mme Christine ROBERT
Mme Barbara LEVESQUE	à	Mme Tatiana PRIEZ

**ABSENTS :**

M. Nassim KERBACHI  
Mme Virginie THERIZOLS

**SECRETAIRE DE SÉANCE :**

M. Sylvain LANDEMAINE

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

---

**261.12.2022 FONCIER**

**RUE DU VAUVAROIS : ACQUISITION EN VEFA (VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT) D'UN LOT DE VOLUME DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE LA SOCIETE EMMAUS HABITAT**

---

**Résumé :**

La présente délibération a pour but d'approuver et d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un volume aménagé d'une surface utile de 652 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier à usage mixte (70 logements locatifs sociaux, activités de services et équipements) situé rue du Vauvarois pour le centre social du Déclic, à réaliser par la société Emmaüs Habitat.

**Enjeux et objectifs :**

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2022

Affichage :

La société Emmaüs Habitat réalise un ensemble immobilier à usage mixte (70 logements locatifs sociaux, activités de services et équipements) situé rue du Vauvarois en lieu et place du centre commercial de la Résidence de la Viosne divisé en 6 lots de volume et figurant au cadastre sous les références ZA numéros 360, 101 et 104 (en partie) pour une superficie cadastrale de 2 984 m<sup>2</sup>. Le permis de construire a été accordé le 11 décembre 2020 créant une surface de plancher de 4 853 m<sup>2</sup>.

Cet ensemble immobilier est composé d'un bâtiment unique à usage de commerce et d'habitation et d'équipement public en rez de chaussée, sur un sous-sol total à usage de stationnement et de locaux techniques et de trois cages A, B, C à usage d'habitation sur 4 étages.

Il propose en rez-de-chaussée un local qui formera un volume aménagé d'une surface utile de 652 m<sup>2</sup> identifié volume 5 à l'état descriptif de division en volume réalisé par Marc Laroche, géomètre expert à Colombes.

L'objet de l'état descriptif de division est de séparer dans cet immeuble complexe, le local public, des commerces et des logements locatifs sociaux afin de créer des ensembles distincts permettant une meilleure gestion.

Par sa localisation et sa configuration au sein du programme envisagé, cet espace représente un intérêt pour rassembler en un lieu unique les activités existantes du centre social « Le Déclik » :

- le secteur enfants (6-11 ans) situé actuellement au sein des appartements Saint-Exupéry (rue de Puiseux) dont la mission est d'aider aux devoirs du CP au CM2 dans le cadre du Contrat local d'accompagnement à la scolarité : CLAS, d'organiser des activités socio culturelles et d'organiser un séjour l'été chaque année.

- le secteur jeunesse (12-17 ans) situé actuellement dans les préfabriqués Saint Exupéry (rue du Vauvarois) dont la mission est d'aider aux devoirs de la 6<sup>ème</sup> à la 3<sup>ème</sup> dans le cadre du Contrat local d'accompagnement à la scolarité : CLAS, d'organiser des activités socio culturelles et d'organiser un séjour l'été chaque année.

- l'espace famille et le lieu d'accueil enfants parents situés actuellement dans deux logements au 2 allée des Marais qui propose des animations, un week end en famille, un lieu d'accueil enfants parents, la fête de quartier et des ateliers de français.

- l'accompagnement dans les démarches quotidiennes situé dans un logement au 1 allée des Marais qui propose des rendez-vous pour aider aux démarches quotidiennes avec également la possibilité de rencontrer une conseillère en économie sociale et familiale de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), une psychologue dans le cadre de la parentalité et un écrivain public.

Aussi, la commune d'Osny envisage d'acquérir ce local dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Par courrier en date du 14 janvier 2022, la société Emmaüs Habitat propose l'acquisition au prix de 1 517 377 € HT soit 2 327,26 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile soit un montant de 1 839 061, 40 € TTC, validé en date du 25 mai 2022 par la direction départementale des finances publiques du Val d'Oise.

Par délibération en date du 23 juin 2022, le Conseil Municipal a approuvé le principe de l'acquisition afin d'y rassembler les activités existantes du centre social « Le Déclik » au prix ci-dessus mentionné et aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'une garantie d'achèvement par le réservant

- Obtention de la délibération d'autorisation de signature du contrat de VEFA accompagné des plans de vente et de la notice descriptive définitifs, du projet de l'état descriptif de division en volumes, de la garantie bancaire d'achèvement et des attestations de souscription des assurances DO et TRC, CNR.

- Conditions suspensives classiques : droit de propriété, situation hypothécaire, urbanisme...

Les conditions suspensives étant levées sauf celle de la garantie d'achèvement qui n'est pas obligatoire et superfétatoire dans la mesure où Emmaüs Habitat construit pour lui sauf les locaux du rez de chaussée qu'il vend. La garantie d'achèvement ne pouvant pas être souscrite uniquement pour un local mais pour toute l'opération, cela alourdi le coût de l'opération dont la ville garantie les emprunts.

**Le centre social** d'une superficie de 652 m<sup>2</sup> sera composé d'un espace accueil, d'un espace ados, d'un espace enfants de 6-11 ans, un espace activités famille, 5 bureaux, de WC, d'un local archives, d'une cuisine, de lieux de stockage, un open space, un espace ressources et informatique, une cuisine pédagogique, une salle polyvalente, un local poubelles.

**Impact financier :**

Ce local sera achevé, livré et aménagé pour un coût de 1 839 061, 40 € TTC.

Le calendrier d'appel de fonds relatif au paiement de la présente acquisition est défini comme suit :

- 5% à la signature de l'acte authentique
- 30 % à l'achèvement des fondations
- 35 % à la mise hors d'eau
- 25% à l'achèvement des travaux
- 5% à la livraison prévue début 2024.

Les appels de fonds sont dus au vu des attestations d'avancement des travaux établies par le maître d'œuvre.

Il est précisé que l'ensemble des frais notariés lié à cette opération, estimé à 19 000 € environ est à la charge de la commune d'Osny, acquéreur.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019,

**VU** le Programme Local de l'Habitat,

**VU** l'arrêté en date du 11 décembre 2020 accordant le permis de construire numéro PC 095 476 20U0020,

**VU** le courrier de la société Emmaüs Habitat en date du 14 janvier 2022 proposant l'acquisition du local à la commune,

**VU** l'avis de la direction départementale des finances publiques du Val d'Oise en date du 25 mai 2022,

**VU** la délibération n° 121.06.2022 approuvant le principe de l'acquisition en VEFA de ce local,

**VU** le projet de VEFA (Vente en l'Etat d'Achèvement) annexé,

**VU** le plan de l'intérieur et le plan de division en volumes annexés,

**VU** l'avis favorable à l'unanimité de la commission plénière du 5 décembre 2022,

**CONSIDERANT** que la société Emmaüs Habitat a obtenu un permis de construire portant le numéro PC 095 476 20U0020, en date du 11 décembre 2020 afin de réaliser sur les parcelles cadastrées section ZA numéros 682, 681, 360, 359, 104 et 101 un ensemble immobilier mixte (70 logements locatifs sociaux, activités de services et équipements) situé rue du Vauvarois.

**CONSIDERANT** que cet ensemble immobilier propose en rez-de-chaussée un local qui forme le volume aménagé numéro 5 d'une superficie utile de 652 m<sup>2</sup>.

**CONSIDERANT** que par sa localisation et sa configuration au sein du programme envisagé, ce local représente un intérêt pour rassembler en un lieu unique les activités existantes du centre social « Le Déclis ».

**LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré**

**DECIDE : A L'UNANIMITE**

**Article 1 :**

D'approuver l'acquisition en vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) du volume 5 aménagé d'une surface utile de 652 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée de l'opération immobilière à réaliser par la société Emmaüs Habitat sur les parcelles cadastrées ZA numéros 360, 101 et 104 (en partie) pour une superficie cadastrale de 2 984 m<sup>2</sup> rue du Vauvarois pour un montant de 1 839 061, 40 € TTC afin d'y rassembler les activités existantes du centre social « Le Déclif ». Les frais notariés sont à la charge de la commune, acquéreur.

**Article 2 :**

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique de VEFA à intervenir avec la société Emmaüs Habitat dont le siège social est à Clichy (92110), 92-98 boulevard Victor Hugo immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 542101571, ainsi que tout document s'y rapportant.

**Article 3 :**

Les dépenses afférentes sont inscrites au budget communal 2022 et suivants.

**Article 4 :**

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa notification, publication et de sa transmission au Représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à Osny, le 15 décembre 2022  
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Le maire,

  
Jean-Michel LEVESQUE

NM/CM/ 101779704

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX.  
LE .

A PONTOISE (Val d'Oise), 5 rue Séré Depoin, en l'Office Notarial ci-après nommé. Maître Nicolas MARQUETTE, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle « Nicolas MARQUETTE et Eddy ROULLEAUX, notaires, associés d'une société civile et professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence de Pontoise (Val d'Oise) 5 rue Séré Depoin ».

A reçu le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT à 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

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### - VENDEUR -

La Société dénommée **EMMAUS HABITAT**, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 4.958.670 €, dont le siège est à CLICHY (92110), 92-98 boulevard Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 542101571 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

##### - ACQUEREUR -

La Commune d'**OSNY**, Collectivité Territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val d'Oise, dont l'adresse est à OSNY (95520), 14 rue William Thornley, identifiée au SIREN sous le numéro 219504768.

### QUOTITES ACQUISES

La Commune d'OSNY acquiert la pleine propriété du BIEN objet de la vente.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée EMMAUS HABITAT est représentée à l'acte par :  
+++++

- La Commune d'OSNY est représentée à l'acte par :

Monsieur Jean-Michel LEVESQUE, Maire de la Commune d'Osny, agissant en cette qualité ainsi qu'il résulte du procès-verbal d'élection en date du 26 mai 2020, et nommé à la fonction de Maire de la Commune aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du +++++, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes.

Et spécialement autorisé à régulariser le présent acte en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du +++++.

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties et, le cas échéant, les intervenants, chacun en ce qui le concerne, attestent pour eux-mêmes et pour leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'ils prennent et ils déclarent notamment :

Que, sauf mention en tête des présentes, ils sont régis par le droit français ;

Que leur situation fiscale telle que mentionnée aux présentes est exacte ;

Que leurs éléments caractéristiques énoncés en tête des présentes les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;

Qu'ils ne sont pas, n'ont jamais été et ne sont pas en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation des paiements, surendettement, de l'une des procédures visées au livre VI du code de commerce intitulé « Des difficultés des entreprises » ;

Qu'ils ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

Qu'ils ne sont soumis à quelque titre que ce soit, à une mesure ou un état pouvant restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs ;

Que les pouvoirs de leurs mandataires tels que mentionnés en tête des présentes sont exacts, ont été valablement constitués et n'ont pas été révoqués ;

Qu'ils ont, et leurs représentants, la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter les obligations résultant des présentes ;

Que la formation et l'exécution des présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel ils sont partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements résultant des présentes.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

**Concernant la société EMMAUS HABITAT :**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

**TERMINOLOGIE**

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

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

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

**VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

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

A l'**ACQUEREUR**, qui accepte,

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**VENTE HORS SECTEUR PROTEGE**

Les Parties constatent que l'Acte de vente porte sur des Biens qui ne seront pas à destination d'habitation, ni destinés à un tel usage par l'**ACQUEREUR**.

Par suite, les présentes ne sont pas soumises aux dispositions propres au secteur de l'habitation définies à l'article L.261-10 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation, auxquelles les Parties entendent déroger en tant que de besoin.

**IDENTIFICATION DU BIEN****DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à un **IMMEUBLE** dénommé « **Résidence le Moulinard** » et situé Rue **VAUVAROIS 95520-OSNY**.

L'ensemble immobilier complexe ci-après désigné est composé :

- d'un Bâtiment unique à usage de commerce et d'habitation, de locaux public en rez de Chaussée, et d'un sous-sol total à usage de stationnement et de locaux techniques.

Lequel bâtiment est composé de trois cages A, B, C à usage d'habitation et doté de 4 étages.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZA	101	SEN DU MOULINARD	00 ha 08 a 69 ca
ZA	104	SUR LE MOULINARD	00 ha 01 a 91 ca
ZA	432p	+++++++	00 ha ++ a ++ ca

Total surface : 00 ha ++ a ++ ca

Un extrait du plan cadastral est ci-annexée.

**Rappel de Division cadastrale :**

La parcelle ci-dessus cadastrée section ZA numéro +++++ provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée ZA numéro 432, ainsi qu'il a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas MARQUETTE notaire à PONTOISE le +++++ en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 2.

Sur ce terrain d'assiette, le **VENDEUR** s'engage à construire un **Ensemble Immobilier** d'une surface de plancher totale autorisée de 4.853 m<sup>2</sup> environ, devant comprendre à son achèvement un immeuble de 70 logements sociaux avec au rez-de-chaussée un local commercial, un centre social, cabinet médical et une PMI.

Le tout sur un niveau de sous-sol comprenant +++++++ (++++++) emplacements de stationnement.

Ledit **Ensemble immobilier** divisé en **SIX (6) volumes** portant les numéros **1 à 6**, aux termes d'un état descriptif de division volumétrique reçu par le notaire soussigné, le +++++++ et qui sera publié auprès des services de la publicité foncière avant ou en même temps que les présentes.

**Désignation particulière :**

**Volume numéro CINQ (5) : CENTRE SOCIAL :**

**Nature :**

- Un Centre social en rez-de-chaussée.

**Description :**

Un volume immobilier de forme irrégulière en teinte marron sur le plan, composé de différentes fractions communiquant entre elles, comprenant :

**Rez de chaussée :**

Une fraction du Volume 5-1 de forme irrégulière sur une base de 776.62 m<sup>2</sup> environ délimitant le pourtour d'un local à usage de centre social, comprise entre les altitudes NGF de 61.20 m, environ (dessus de la dalle du rez de chaussée), et 65.35 m, environ (dessous de la dalle du 1er étage)

**1er étage à la toiture terrasse :**

Une fraction du Volume 5-2 de forme rectangulaire sur une base de 1.16 m<sup>2</sup> environ, à usage de trémie d'aération du centre social comprise entre les altitudes NGF de 65.35 m, environ (dessous de la dalle du 1er étage) à 79.98 m environ (dessus de l'acrotère + 2.00m).

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

La copie du plan du Volume numéro 5 est annexée aux présentes.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE**

L'ensemble immobilier a été placé sous le régime de la volumétrie en vertu d'un acte d'état descriptif de division en volume, reçu par le notaire soussigné le +++++++, qui sera publié auprès des services de la publicité foncière avant ou en même temps que les présentes.

**ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété du **VOLUME** objet des présentes. Ce **VOLUME** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

**EFFET RELATIF**

**Le terrain :**

Dissolution de copropriété suivant acte reçu par Maître Nicolas MARQUETTE notaire à PONTOISE le +++++++, qui sera publié auprès des services de la publicité foncière avant ou en même temps que les présentes.

**Antérieurement :**

**Concernant le lot 1 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nicolas MARQUETTE notaire à PONTOISE le 15 janvier 2020, publié au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 1 le 22 janvier 2021, volume 2021P, numéro 3614.

**Concernant le lot 3 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nicolas MARQUETTE notaire à PONTOISE le 2 décembre 2019, publié au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 1 le 16 décembre 2019, volume 2019P, numéro 9896.

Concernant les lots 2, 4, 7 et 8 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nicolas MARQUETTE notaire à PONTOISE le 18 décembre 2019, publié au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 1 le 24 décembre 2019, volume 2019P, numéro 10229.

Et les constructions :

Pour en entreprendre l'édification sans avoir conféré de privilèges ou d'hypothèque au profit de tout entrepreneur architecte ou ouvrier suite aux autorisations administratives visées en seconde partie du présent contrat.

**AUTRES OPERATIONS JURIDIQUES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE PUBLICATION**

Le présent acte ne comporte aucune opération juridique devant faire l'objet de publication au fichier immobilier autre que la présente vente.

**CARACTERISTIQUES DES BIENS VENDUS**

**Le VENDEUR déclare :**

- que l'**Ensemble immobilier** ne contiendra pas d'installation soumise à autorisation ou déclaration au sens de la réglementation des installations classées.
- que les Biens vendus seront à usage de centre social, et relèveront de la catégorie d'« Etablissement Recevant du Public » (E.R.P.).

**CONSISTANCE DES OUVRAGES**

Documents définissant les Biens vendus

Les Biens sont définis dans leur état futur d'achèvement par les documents suivants, savoir :

a/- une (1) notice descriptive du centre social datée du 22 Mars 2021.  
Une copie de la notice descriptive est annexée aux présentes.

b/- un plan du centre social côté établi à l'échelle 1/150 et daté « Indice A du 12/10/2022 », annexé aux présentes.

**OBSERVATION ETANT ICI FAITE QUE** le plan visé sous l'alinéa b/ qui précède pourra être modifié pour permettre l'application de diverses contraintes, non encore connues à ce jour.

A ce sujet, il est ici précisé que sur le plan ci-dessus visé ne figurent pas les canalisations, le positionnement définitif de ces ouvrages étant en effet susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'états.

c/- le dossier de demande de permis de construire, comprenant :

- le formulaire CERFA de demande de permis de construire, en date du ++++++
- le récépissé en dépôt en Mairie d'OSNY daté du ++++++
- un plan de situation du terrain,
- un plan de masse des constructions +++++,
- un plan en coupe du terrain et de la construction ++++++
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet ++++++
- les plans des toitures et des façades (+++++),
- des photographies permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (+++++),
- photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche ++++++
- photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain ++++++
- les plans de niveaux,
- le formulaire de prise en compte de la réglementation thermique - ++++++

- la déclaration pour le calcul de la redevance relative à la création dans la région Ile-de-France,
- la notice relative à l'accessibilité des PMR,
- la notice de sécurité,
- le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité,
- les pièces graphiques,
- et le récépissé de dépôt en Mairie d'OSNY,
- l'arrêté de permis de construire,
- les 3 procès-verbaux d'huissier constatant l'affichage de l'arrêté de permis de construire,
- la déclaration d'ouverture de chantier (DROC).

Ces documents visés ci-dessus définissent les obligations contractuelles du **VENDEUR** à l'égard de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu connaissance avant la signature des Présentes des documents sus-énoncés, par la remise qui lui a été faite d'un exemplaire de chacun d'eux.

#### Hierarchie des documents

En cas de contradiction entre les documents susvisés, il est convenu :

- qu'en ce qui concerne l'organisation, la distribution des locaux et l'implantation des équipements, les plans susvisés prévaudront; spécialement, le plan visé sous l'alinéa b) ci-dessus prévaudront sur les plans composant partie du dossier de demande du permis de construire visé sous l'alinéa c) ci-dessus,
- qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra ; spécialement, la notice descriptive visée sous l'alinéa a) ci-dessus prévaudra sur toute notice pouvant figurer au dossier de demande de permis de construire.

#### Normes techniques de la construction - Adaptations

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, sont précisés dans la notice descriptive visée ci-annexée.

Elle s'applique aux **Biens** et aux équipements extérieurs et réseaux divers s'y rapportant. Elle annule et remplace tous documents antérieurs ayant le même objet, et en général, toute référence d'ordre descriptif, comme les locaux témoins, les maquettes ou la plaquette commerciale ayant pu être réalisés et qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

L'**ACQUEREUR** reconnaît qu'à son stade actuel, certains détails techniques du programme de construction et leurs caractéristiques techniques ne sont pas définitivement arrêtés, lesquels le seront au titre de la mise au point des plans d'exécution à intervenir pendant la durée de validité des Présentes.

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

### **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.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

**TRANSFERT DE PROPRIETE :**

Conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil, l'**ACQUEREUR** est à compter de ce jour, propriétaire du **VOLUME** objet des présentes, tel qu'il existe au regard de l'état d'avancement actuel des travaux.

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

**TRANSFERT DE JOUISSANCE :**

L'**ACQUEREUR** aura la jouissance des Biens et il en prendra possession dès lors que lesdits Biens auront été achevés et lui auront été livrés selon les modalités définies en seconde partie de l'Acte auxquelles les Parties font renvoi.

Le transfert de jouissance entraînera transfert de risques.

Toutefois, la livraison ne pourra avoir lieu qu'après paiement par l'**ACQUEREUR** de la totalité du Prix, et plus généralement de toutes les sommes qui seront dues au **VENDEUR**, tant au titre de la Vente que des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs.

La construction de l'Ensemble immobilier étant en cours, il est précisé que durant les travaux de construction, l'**ACQUEREUR** devra supporter les nuisances relatives à tous les travaux sans pouvoir exercer aucun recours.

De même, ce dernier ne pourra pas s'opposer au dépôt d'une demande de permis de construire de régularisation pour les travaux réalisés.

**DELAI D'ACHEVEMENT**

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipements nécessaires à l'utilisation du bien vendu soient achevés et livrés au plus tard le **31 JANVIER 2024**, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement, ainsi que ces causes et leurs conséquences sont plus amplement détaillées en la seconde partie du présent acte.

La livraison du Bien aura lieu dans les conditions fixées en seconde partie du présent acte.

**ETAT D'AVANCEMENT ACTUEL DES TRAVAUX**

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que le stade d'avancement des travaux est le suivant : « ++++++ », ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet ++++++ le ++++++ annexée aux présentes.

L'état d'avancement ultérieur résultera d'attestations établies par le maître d'œuvre d'exécution ou l'architecte de l'opération.

**PRIX**

La vente est consentie et acceptée moyennant le **prix principal ferme et définitif et non révisable**, prévu au contrat préliminaire, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **UN MILLION HUIT CENT TRENTE-NEUF MILLE SOIXANTE ET UN EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1.839.061,40 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : **UN MILLION CINQ CENT TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET DIX-SEPT CENTIMES (1.532.551,17 EUR)**,

- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : **TROIS CENT SIX MILLE CINQ CENT DIX EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (306.510,23 EUR)**.

Etant ici rappelé que la surface utile du centre social, telle que mentionnée ci-dessus, est de ( ++++++ ) m2 environ, et le prix convenu entre les Parties de : ( ++++++ ).

### **Avertissement – variation du taux de TVA :**

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le Prix hors taxes ci-dessus fixé est ferme et définitif.

En revanche, l'**ACQUEREUR** se reconnaît informé et accepte que toute variation du montant du taux de TVA qui serait applicable à l'acte ou aux échéances futures du Prix soit supportée par lui ou lui bénéficie, en fonction du taux qui sera effectivement applicable aux fractions de prix payables à terme, en raison de la date de leur paiement.

Toute modification du taux de T.V.A sera répercutée sur ce prix et fera la perte ou le profit de l'**ACQUEREUR**, de même pour tout impôt qui deviendrait applicable à l'acte de vente.

### **Composantes du Prix :**

Le Prix ci-dessus :

**\* ne comprend pas :**

- les frais et émoluments du présent acte, en ce compris les frais de publicité foncière,
- les frais divers et charges financières des prêts contractés le cas échéant par l'**ACQUEREUR** ;
- les frais de travaux supplémentaires ou particuliers qui pourraient être demandés, le cas échéant, par l'**ACQUEREUR**, et acceptés par le **VENDEUR**.
- les éventuels intérêts de retard qui pourraient être dus par l'**ACQUEREUR**.

**\* comprend :**

- la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurance : dommage ouvrage, constructeur non réalisateur, et responsabilité civile ;
- la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maîtres d'ouvrages ;
- toutes les taxes et participations dont le fait générateur est ou sera le permis de construire et/ou tout permis de construire modificatif, ou encore, l'opération de construction et notamment la taxe d'aménagement, les taxes complémentaires, taxe pour financer le CAUE, toutes contributions ou participations aux dépenses d'équipement public, taxe et frais de raccordement et de branchement à tous réseaux utiles à la desserte des **Biens** et des bâtiments dont ils dépendent, impôts fonciers jusqu'à la Livraison.

Par ailleurs, il est rappelé que le transfert de propriété est expressément subordonné au paiement effectif :

- de la partie du prix exigible le jour de la signature de l'Acte de Vente constatant la réitération des présentes,
- et des frais dudit acte.

### **PAIEMENT DU PRIX**

Le Prix est et sera payable selon les modalités suivantes :

Le paiement du Prix doit intervenir conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement de la fraction exigible du prix entre les mains du Notaire participant.

Dès réception de la fraction exigible du prix, le notaire soussigné aura à sa charge, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Ce paiement devra intervenir conformément aux dispositions de l'arrêté du 13 avril 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 fixant la liste des pièces justificatives des dépenses des organismes soumis au titre III du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique. De ce fait, le créancier de la fraction exigible du prix est le **VENDEUR** et le bénéficiaire du paiement le Notaire soussigné.

Le notaire soussigné s'engage à prendre en charge, en sa qualité d'officier public, les sommes qui s'avèreraient dues à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire, le tout au moyen du prix versé entre ses mains, pour le compte de l'**ACQUEREUR**.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement,

**L'ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire participant dans les plus brefs délais.

Le paiement de cette somme sera effectué par **Monsieur Jean-Michel LEVESQUE**, sur présentation:

- de la copie authentique sans les annexes du présent acte après signature, revêtue du cachet du notaire.

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions de l'article L 1212-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques, au Notaire soussigné, sous la responsabilité de ce dernier, la mention de publication du présent acte délivrée par le service de la publicité foncière compétent ne sera pas nécessaire, le comptable public étant dégagé de toute responsabilité en matière de purge des hypothèques par la remise des fonds au Notaire rédacteur des présentes.

**L'ACQUEREUR** s'oblige audit paiement qui doit avoir lieu entre les mains du Notaire participant, le tout dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de **30 jours** suivant réception de la copie authentique de l'acte de vente visé ci-dessus. Le règlement reçu entre les mains du Notaire soussigné libérera entièrement et définitivement **L'ACQUEREUR** envers le **VENDEUR** à l'égard du prix de la présente vente.

#### Certificat du Décret 2016-33 du 20 Janvier 2016

Ce paiement interviendra conformément aux dispositions de l'arrêté du 10 octobre 2016 susvisés, ci-après littéralement rapporté :

« ...

*5.1.3. Certificat du notaire par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui après paiement au **VENDEUR** du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire et par lequel il atteste sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure. Le certificat peut être intégré au sein de l'acte notarié.*

... ».

Le notaire soussigné a remis pour les présentes ledit certificat attestant, à sa connaissance, de l'absence de promesse de vente ou vente antérieure.

#### Partie du Prix stipulée payable comptant

Prix hors taxe sur la valeur ajoutée exigible :

La partie du Prix hors taxe sur la valeur ajoutée exigible ce jour s'élève à la somme de **CINQ CENT TRENTE-SIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (536.392,91 EUR)** représentant TRENTE CINQ pour cent (35%) du Prix hors taxe.

Taxe sur la valeur ajoutée exigible :

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée appliquée, au taux actuellement en vigueur de 20 %, à la partie du Prix de vente du Bien payée ce jour, soit la somme de **CENT SEPT MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES (107.278,58 EUR)**.

Paiement du Prix toutes taxes comprises exigible :

Par conséquent, la partie du Prix exigible ce jour s'élève, toutes taxes comprises, à **SIX CENT QUARANTE TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS et QUARANTE NEUF CENTIMES (643.671,49 €)**.

Cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par les dispositions de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### Partie du prix stipulée payable à terme – Paiement du surplus :

Le surplus du Prix, stipulé payable à terme, s'élève à la somme de **NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES (996.158,26 EUR)**, représentant SOIXANTE CINQ (65%) du Prix hors taxes.

A laquelle il y a lieu d'ajouter le montant de la TVA (sur la base du taux de 20%)

actuellement applicable), s'élevant à **CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (199.231,65 EUR)**.

Soit, sur la base de ce taux, une partie du Prix payable à terme **toutes taxes comprises** égale à : **UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (1.195.389,91 EUR)**.

D'un commun accord entre les Parties, la partie du Prix stipulée payable à terme, sera payable comme suit :

Le Prix global de la présente vente en l'état futur d'achèvement sera ainsi payé comme suit :

- 5 % à la signature de l'acte authentique (démarrage des travaux) soit la somme de **QUATRE-VINGT-ONZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET SEPT CENTIMES**,  
ci 91.953,07 EUR.

- 30 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de **CINQ CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT DIX-HUIT EUROS ET QUARANTE-DEUX CENTIMES**,  
ci 551.718,42 EUR.

- 35 % à la mise hors d'eau, soit la somme de **SIX CENT QUARANTE-TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES**,  
ci 643.671,49 EUR.

- 25 % à l'achèvement des travaux, soit la somme de **QUATRE CENT CINQUANTE-NEUF MILLE SEPT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES**,  
ci 459.765,35 EUR.

- 5 % à la livraison, soit la somme de **QUATRE-VINGT-ONZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET SEPT CENTIMES**,  
ci 91.953,07 EUR.

**TOTAL : UN MILLION HUIT CENT TRENTE-NEUF MILLE SOIXANTE ET UN EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1.839.061,40 EUR).**

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

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre simple ou par pli remis contre récépissé 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 **trente (30) Jours calendaires** de la réception par l'**ACQUEREUR** de la notification correspondante.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'œuvre d'exécution.

Le règlement des fractions du prix stipulées payables à terme devra être effectué par virements bancaires.

Si cette partie du prix vient à échéance un jour non ouvré son exigibilité sera reportée au premier jour ouvré suivant. Par jour ouvré, il faut entendre tout jour entier ou les Banques sont ouvertes à PARIS et où fonctionne le marché interbancaire.

#### **INTERETS DE RETARD - INDEMNITES**

Toute somme formant le solde du prix stipulé payable à terme qui ne serait pas payée à son exacte échéance sera, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, passible d'un intérêt de retard calculé au taux mensuel de **un pour cent (1 %)**, calculée « prorata temporis », et ce, jusqu'au règlement définitif des sommes restées en souffrance.

Cette pénalité deviendra exigible dès le premier jour de chaque mois de retard.

Son versement ne vaudra pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement et/ou renonciation de sa part de mise en recouvrement des sommes impayées.

Ces dispositions s'appliqueront, le cas échéant, aux éventuels délais de paiement qui seraient judiciairement alloués au Réservataire.

**INDIVISIBILITE**

Les sommes dues sont stipulées indivisibles.

**RESOLUTION DE PLEIN DROIT**

Pour le cas où l'ACQUEREUR serait défaillant dans l'obligation de payer les fractions du prix stipulées payables à terme résultant de l'Acte de vente, ladite vente sera résolue de plein droit, si bon semble au VENDEUR, un (1) mois après un commandement de payer demeuré infructueux délivré au domicile élu par l'ACQUEREUR et indiquant l'intention du VENDEUR de se prévaloir de la présente clause.

Par application de l'article L261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR pourra, pendant le délai d'un (1) mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code Civil.

Pendant le cours des délais qui seraient judiciairement octroyés à l'ACQUEREUR dans les conditions prévues à l'article 1244-1 du Code Civil, les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus convenus seraient suspendus.

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

**Modalités de paiement – Compte centralisateur**

Tous versements, pour être libératoires, devront être effectués par chèque ou par virement sur le compte centralisateur du programme ci-dessus visé.

Pour être satisfaisant et libérer le débiteur, le paiement de chaque échéance du Prix devra être intervenu en totalité et être concomitant au paiement du complément de taxe sur la valeur ajoutée afférente à cette échéance.

Toutes les sommes dues par L'ACQUEREUR au VENDEUR devront obligatoirement être payées sur le compte suivant :

Banque	+++++
Références du compte	Compte numéro ++++++ clé RIB ++++++
IBAN	FR 76+++++

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

1°) **Pour la partie payée comptant** : le VENDEUR donne mandat irrévocable au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte centralisateur sus-visé.

2°) **Pour le solde du Prix** : le paiement du solde du Prix, en principal, intérêts et accessoires, payable au jour de la livraison, devra être obligatoirement effectué par l'ACQUEREUR au moyen d'un versement au crédit du compte centralisateur du programme ci-dessus visé, ces versements devant être effectués sur appel de fonds du VENDEUR, soit par virement sur le compte centralisateur ci-dessus visé, soit par chèque de banque libellé à l'ordre du ++++++ compte numéro ++++++ clé RIB ++++++ et adressé au siège de ladite banque.

Il est rappelé à L'ACQUEREUR que tout versement effectué en dehors de la comptabilité du notaire soussigné ou du compte ci-dessus visé aurait pour effet de lui faire perdre le bénéfice de la garantie d'achèvement des travaux.

**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.

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 : UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (1.195.389,74 EUR).

Durée : 1 an suivant la date de livraison prévue au 31 janvier 2024 soit prévisionnellement jusqu'au 31 janvier 2025.

**Dispense de copie exécutoire**

Le **VENDEUR** dispense pour l'instant le notaire associé soussigné d'établir cette copie exécutoire, se réservant la faculté de le demander ultérieurement.

En tout état de cause, si tel était le cas, le coût de la délivrance de ladite copie exécutoire sera à la charge de l'**ACQUEREUR**.

**PUBLICITE FONCIERE**

En application des articles 28 et 32 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, la présente vente sera publiée au service de la publicité foncière compétent par les soins du Notaire soussigné et aux frais de l'**ACQUEREUR**, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2<sup>ème</sup> bureau.

**DECLARATIONS FISCALES :**

**IMPOSITION DES PLUS-VALUES :**

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité :

- Que la société venderesse a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- Et que les constructions du Bien seront édifiées sur un terrain lui appartenant au moyen des actes relatés à l'article « Effet relatif ».

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours : la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8 ter du même code.

**TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE :**

Le **VENDEUR** déclare :

Avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au sens des dispositions de l'article 256 A du Code Général des Impôts et agir en cette qualité et dans le cadre de son activité économique au regard de la présente opération.

Qu'il a son siège social en France, à l'adresse indiquée ci-dessus sous sa comparution et qu'il est identifié sous le numéro S.I.R.E.T ++++++.

Que l'**Ensemble immobilier** dont dépendent les **Biens** vendus est actuellement en cours de construction,

Que la présente Vente porte sur des biens entièrement neufs, vendus en leur état futur d'achèvement, et se trouve donc assujettie de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 257 I du Code général des impôts, et exonérée des droit d'enregistrement.

La TVA afférente au Prix de la présente vente, 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, sera acquittée par le **VENDEUR** en sa qualité de redevable, sur imprimé CA3.

Le **VENDEUR** reconnaît être le redevable légal de cet impôt ; il s'oblige ainsi, déduction faite de celle supportée en amont, à l'acquitter dans le délai légal auprès du service des Impôts des Entreprises de PANTIN (93500), Direction des Grandes Entreprises, 8, rue Courtois – 93505 PANTIN CEDEX, où il a été pris en charge et a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro A457V10 662973 86, et où il est identifié sous le numéro de TVA intracommunautaire FR 66 419750252.

**Exonération fiscale**

La vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
1 532 551,17	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

## PARTIE DEVELOPPEE

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

### TERMINOLOGIE

Les Parties déclarent faire emploi aux présentes de la terminologie suivante :

**Achèvement** désigne l'état qu'aura le Bien lorsque le **VENDEUR** aura exécuté l'obligation d'achever le Bien, conformément aux dispositions de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Acte de vente ou Vente** désigne le présent acte authentique de vente en état futur d'achèvement ; lequel est translatif de propriété.

**ACQUEREUR** désigne la Commune d'OSNY plus amplement dénommée en tête des présentes, sans égard à sa personnalité morale ou à son intervention directe ou par mandataire.

**Annexe** désigne tous les documents joints et annexés aux présentes.

**Article** désigne tout article du présent acte.

**Attestation de non contestation de la conformité administrative** désigne :

- (1) soit l'attestation de l'autorité compétente en matière de permis de construire, prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme, par laquelle l'autorité compétente certifiera que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée dans le délai prévu à l'article R.462-6 du code de l'urbanisme ;
- (2) soit, dans le cas où le **VENDEUR** serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du refus de la mairie compétente de la délivrer dans le délai prévu aux articles R.462-6 et R.462-7 du code de l'urbanisme augmenté de la quinzaine prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme, l'attestation du préfet compétent prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme ;
- (3) soit, dans le cas où le **VENDEUR** serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du refus du préfet compétent de la délivrer après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) jours calendaires, à compter de l'expiration du délai prévu aux articles R.462-6 et R.462-7 du code de l'urbanisme susvisé, un certificat du **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** précisant que le **VENDEUR** n'a pas reçu de la mairie compétente de mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux effectués au titre de la construction des Constructions en conformité avec les autorisations accordées.

Le certificat du **VENDEUR** sera accompagné des justificatifs des démarches effectuées par ledit **VENDEUR** auprès de l'autorité compétente en matière de permis de construire et de la préfecture compétente.

**Bien ou Bien(s)** désigne les biens constituant l'objet unique et indivisible de la Vente tel que défini à l'Article « Désignation ». Sauf stipulation contraire, lorsque le Bien constitue un ou plusieurs lots de copropriété, les déclarations souscrites aux présentes par le **VENDEUR** relativement au Bien portent uniquement sur les parties privatives qui le composent, et non pas sur l'Immeuble dont il dépend.

**Dépôt de Pièces** désigne l'acte reçu par Maître Nicolas MARQUETTE, notaire à PONTOISE (95300), le ++++++, contenant dépôt de pièces relatives à l'Opération de Construction.

**Dossier d'Information** désigne la documentation remise par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** préalablement à l'Acte.

**Ensemble immobilier** désigne l'ensemble immobilier en cours d'édification par le **VENDEUR** qui sera composé selon le permis de construire, de soixante dix (70) logements sociaux, d'un local commercial, d'un centre social, un cabinet médical et d'une PMI.

**Etat descriptif de division volumétrique** désigne l'état descriptif de division en volumes de l'Ensemble immobilier reçu par Maître Nicolas MARQUETTE, notaire à PONTOISE, le ++++++, qui a été communiqué à l'**ACQUEREUR** préalablement à la signature de son Acte de Vente ainsi que tout modificatif ultérieur.

**Expert** désigne tout expert désigné d'un commun d'accord entre les Parties ou, à défaut d'accord, par Monsieur le président du tribunal de grande instance de Paris compétent statuant en référé.

Agissant seul, établi expert entre les Parties tant au titre des missions résultant du présent acte, de ses éventuelles conventions annexes et des sûretés et garanties délivrées au titre du Contrat de réservation.

Les Parties s'interdisent de contester de quelque manière que ce soit les décisions qui seront prises par l'Expert, choisi d'un commun accord comme amiable compositeur et dont les décisions seront insusceptibles d'appel ou de cassation.

**Immeuble** désigne le **volume CINQ (5)**.

**Jours** désigne le nombre de jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

**Notaire soussigné** désigne Maître Nicolas MARQUETTE, notaire au sein de l'Office Notarial «MARQUETTE & ROULLEAUX Notaires » à PONTOISE (95300) 5 Rue Séré Depoin.

**Notice descriptive** désigne la notice descriptive technique et qualitative des constructions, conforme au modèle type prévu par l'arrêté du 10 mai 1968, et prévue par les dispositions de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation dont une copie est annexée aux présentes.

**Partie** désigne indifféremment le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** lorsqu'ils sont considérés sans égard à leur position contractuelle.

**Parties** désigne ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emporte, sauf stipulation contraire expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes, répondant à la même dénomination.

**Prix** désigne le Prix de Vente tel qu'il est convenu au paragraphe « PRIX », en ce non compris tous intérêts ou indemnités qui pourraient être dus par les parties en vertu des Présentes.

**Surface de plancher** désigne, la surface de plancher (SDP) telle que définie à ce jour par les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme, soit la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, qu'entend édifier le **VENDEUR** pour son projet de construction, telle qu'autorisée par le permis de construire.

**Terrain d'assiette** désigne l'assiette foncière de l'Ensemble immobilier, constituée de la parcelle de terrain située à OSNY (95520), Rue du Vauvarois, désigné à l'article 1 ci-dessus.

**VENDEUR** désigne la société EMMAUS HABITAT, plus amplement dénommée en tête des présentes, sans égard à sa personnalité morale ou à son intervention directe ou par mandataire.

#### ECONOMIE DU CONTRAT

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent et reconnaissent :

- que le Contrat de Réservation et l'Acte de Vente constituent des contrats de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1 du Code civil, comme ayant été librement négociés entre eux ;
- que l'Acte de Vente ne relève d'aucun groupe de contrats nécessaire à la réalisation

d'une même opération au sens de l'article 1186 du Code civil, de sorte que la présente vente en état futur d'achèvement sera indépendante, sur le plan de la validité et de l'exécution, de tout autre contrat ;

- que ni le **VENDEUR** ni l'**ACQUEREUR** ne pourront opposer à l'autre partie de changement de circonstances imprévisible pour renégocier les termes du présent Acte de Vente, voulant et entendant expressément écarter les dispositions de l'article 1195 du Code civil ;
- que les présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi ;
- qu'en application de celles de l'article 1112-1 du Code civil, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de chacune des parties ont été révélées.

En particulier, l'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir été parfaitement et complètement informé par le Notaire soussigné de la portée de ses engagements et déclarations ;
- avoir été mis en mesure de consulter l'ensemble des pièces constitutives du dossier de permis de construire.
- se satisfaire des informations et documents (notamment relatifs à la consistance et aux caractéristiques techniques des Biens) qui lui ont été communiqués par le **VENDEUR**.

### **GARANTIES DE PAIEMENT DE LA PARTIE DU PRIX STIPULEE PAYABLE A TERME**

#### **INTERETS DE RETARD – INDEMNITES :**

Hormis l'hypothèse de réserves formulées à la livraison du Bien, le solde du Prix sera, dans un délai d'un (1) mois après mise en demeure préalable infructueuse, passible d'un intérêt de retard de **un pour cent (1 %) par mois de retard**, calculé « prorata temporis », et ce, jusqu'au règlement définitif des sommes restées en souffrance.

Cette pénalité deviendra exigible le premier jour de chaque mois de retard.

Son versement ne vaudra pas, de la part du **VENDEUR** accord de délai de règlement et/ou renonciation de sa part à une mise en recouvrement des sommes impayées : par suite, il ne libèrera pas l'**ACQUEREUR** de son obligation de payer.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR** par application des dispositions de l'article L 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **LIEU DE PAIEMENT :**

Les sommes dues, tant en principal qu'en frais, intérêts et accessoires, seront payables au **VENDEUR**, par chèque ou virement établis à l'ordre du ++++++ ainsi qu'il a été indiqué au paragraphe "Compte financier centralisateur".

Tout paiement effectué par l'**ACQUEREUR** au mépris des conventions relatives à la centralisation financière et au lieu de paiement ne serait pas libératoire et l'**ACQUEREUR** pourra, en cas de non-respect de cette clause, être mis dans l'obligation de payer une seconde fois.

#### **INDIVISIBILITE**

Les sommes dues sont stipulées indivisibles.

#### **RESOLUTION DE PLEIN DROIT FAUTE DE PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX A SON ECHEANCE :**

Par dérogation aux dispositions de l'article L261-13 du Code de la Construction et de l'habitation, pour le cas où l'**ACQUEREUR** serait défaillant dans l'obligation de payer le solde du prix stipulé payable à terme, ainsi que toute somme quelconque formant partie du prix de la Vente, à son exacte échéance, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, TROIS (3) 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 de TROIS (3) mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1343-5 du Code civil.

Pendant le cours des délais qui seraient judiciairement octroyés à l'**ACQUEREUR**, dans les

conditions prévues à l'article 1343-5 du Code Civil, les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus stipulée seraient suspendus.  
Cette clause serait réputée n'avoir jamais joué, si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

**INDEMNITE EN CAS DE RESOLUTION :**

La résolution de la vente pour non-paiement du solde du prix à son échéance donnera lieu au paiement d'une indemnité égale à 10% du prix.  
Réserve est faite au profit du **VENDEUR** de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

**CARACTERISTIQUES DES BIENS VENDUS**

**DROITS REELS :**

**Origine de Propriété :**

**Du chef du VENDEUR :**

Le **VENDEUR** déclare être titulaire de la propriété régulière, incommutable, pleine et entière du Bien par suite des actes et faits suivants :

+++++

**Origine de propriété antérieure :**

L'origine de propriété antérieure et trentenaire est énoncée dans une note annexée aux présentes.

**Servitudes :**

Le **VENDEUR** déclare n'avoir créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'Ensemble immobilier ni aucune servitude sur le Bien et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles apparentes ou résultant de la loi, de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, des documents organisant juridiquement le Bien ou l'Ensemble immobilier mentionnés aux présentes, des règles d'urbanisme.

**Garantie Hypothécaire :**

Un état hypothécaire délivré le ++++++ et certifié à la date du ++++++ ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

**REGLEMENTATION D'URBANISME:**

**Urbanisme :**

Les documents d'urbanisme sont annexés.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

**Etat Des Risques Et Pollutions :**

Un état des risques et pollutions 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 **d'aléa Faible**.

Une copie de la cartographie est annexée.

## REGLEMENTATION DE CONSTRUCTION :

### Permis de construire :

Le **VENDEUR** déclare, savoir :

Avoir déposé en Mairie d'OSNY une demande de permis de construire le 18 mai 2020 et complété le 16 juillet 2020 ;

- Qu'en suite de cette demande, un arrêté de permis de construire lui a été délivré par Monsieur le Maire d'OSNY, sous le numéro PC 095 476 20U0020, en date du 11 décembre 2020, autorisant l'édification d'un ensemble immobilier de 4.853 m<sup>2</sup>, soit 70 logements sociaux, un commerce , un centre social et une PMI.
- que cet arrêté de permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain pendant une période continue de plus de deux (2) mois ; à l'appui de cette déclaration, le **VENDEUR** a produit trois (3) procès-verbaux de constat d'affichage en date des 22 février 2021, 22 mars 2021, et 22 avril 2021 ;
- qu'il résulte d'une mention figurant que ledit arrêté que cet arrêté de permis de construire a été transmis, et reçu en Préfecture du Val d'Oise le ++++++ en vue de l'exercice du contrôle de la légalité ;
- et que cet arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait administratif, d'aucun déféré préfectoral, ni d'aucun recours gracieux ou contentieux, et a donc acquis un caractère définitif.

A l'appui de cette déclaration, le **VENDEUR** a produit une attestation qui lui a été délivrée par la Mairie d'OSNY ++++++ le ++++++.

Observation étant ici faite qu'il résulte de cette attestation que l'arrêté de permis de construire sus-visé :

- a fait l'objet d'un affichage en Mairie d'OSNY du ++++++ au ++++++,
- et a été reçu en Préfecture du Val d'Oise, en vue de l'exercice du contrôle de la légalité, le ++++++, ainsi qu'il est dit ci-avant.

Les documents visés ci-dessus sont annexés au Dépôt de pièces.

### Droit de préemption urbain :

Le Bien se trouve compris dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain institué par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article L.213-1 b) dudit Code, la présente Vente ne se trouve pas soumise à l'exercice de ce droit, s'agissant d'une vente d'immeuble à construire.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

##### Amiante :

Le **VENDEUR** rappelle que les Biens dépendent d'un Ensemble immobilier construit postérieurement au 1er juillet 1997, et que, par conséquent il n'est pas tenu de produire un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante en application des dispositions de l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.

##### Termites :

Les Parties déclarent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des textes relatifs à la protection des **ACQUEREURS** et propriétaires d'immeubles, contre les termites et insectes xylophages.

Les dispositions légales imposent que soit annexé à tout acte de vente d'un immeuble bâti, un certificat indiquant l'existence (ou l'absence) de traces ou d'indices de présence de termites : la présente vente ne portant pas sur un immeuble bâti mais sur un immeuble en construction, il n'y a pas lieu de produire un tel certificat.

Pour la parfaite information de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** déclare :

- Que le Bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être,
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

##### Mérules :

Les Parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, le mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le Bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

##### Performance énergétique :

Les Biens vendus étant à usage autre que l'habitation, aucun diagnostic de performance énergétique ne doit être fourni.

##### Etat des risques et pollutions :

Le rédacteur des présentes informe les Parties des dispositions des articles L.125-5 du Code de l'environnement aux termes desquelles :

les **ACQUEREURS** ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le **VENDEUR** ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret ;

le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles ces dispositions sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte ;

lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances (catastrophe naturelle ou technologique), le **VENDEUR** ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'**ACQUEREUR** ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions ;

en cas de vente, une déclaration écrite sur papier libre précisant les sinistres sur le bien ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, pendant la période où le **VENDEUR** ou le bailleur a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé par écrit lors de la vente du bien.

## REGLEMENTATIONS ENVIRONNEMENTALES :

### Consultation des bases de données :

Sont demeurées ci-annexées aux présentes :

- La consultation du site Géorisques (ERIAL);
- La consultation de la cartographie du zonage Radon.

### Installations classées pour la protection de l'environnement :

Le rédacteur des présentes informe les Parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement aux termes desquelles :

- 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 ;
- à défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la 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.

### Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'est actuellement exploité sur le Bien aucune installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation, ou à enregistrement;
- ne pas avoir personnellement exploité, depuis son acquisition, d'installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation ou à enregistrement, ou qui aurait dû l'être conformément avec la législation sur les installations classées ;
- qu'il n'est pas prévu d'établir une installation classée pour la protection de l'environnement au titre de l'Opération de Construction.

### Informations sur les sols :

Le rédacteur des présentes informe les Parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement aux termes desquelles :

#### Article L.125-7

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le **VENDEUR** ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'**ACQUEREUR** ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'**ACQUEREUR** ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'**ACQUEREUR** peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du **VENDEUR** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

« Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

#### Article R.125-23

« [...] »

II. L'obligation d'information prévue à l'article L. 125-7 s'applique, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet, pour les terrains répertoriés en secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6. »

#### Article R.125-27

« Les obligations découlant pour les **VENDEURS** ou les bailleurs des dispositions des I, II et IV de l'article L. 125-5 et de l'article L. 125-7 sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L. 125-5 et au II de l'article L. 125-6. »

Le Bien ne dépend pas actuellement d'une zone ayant fait l'objet d'arrêté préfectoral établissant un secteur d'information des sols.

**Information :**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait procéder sur le terrain d'assiette de la volumétrie objet des présentes, et préalablement aux présentes, à la réalisation d'audit ou rapport environnementaux.

L'**ACQUEREUR** déclare se satisfaire des déclarations et diligences du **VENDEUR** relatives à la situation environnementale de l'**Ensemble immobilier**, et de son terrain d'assiette, et en conséquence, renonce à l'égard du **VENDEUR** à toute garantie au titre de la situation, tant dudit **Ensemble immobilier**, que du terrain, du sol, du sous-sol ou encore des eaux en surface ou souterraines, que cette pollution résulte d'une exploitation passée du site objet des présentes ou de tiers.

L'**ACQUEREUR** renonce à se prévaloir des dispositions visées à l'article L.514-20 alinéa 2 du Code de l'environnement.

**Loi sur l'eau :**

Le rédacteur des présentes informe les Parties des dispositions des articles L.211-5 et L.214-1 du Code de l'environnement aux termes desquelles :

Le préfet et le maire intéressés doivent être informés, dans les meilleurs délais par toute personne qui en a connaissance, de tout incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la circulation ou la conservation des eaux.

La personne à l'origine de l'incident ou de l'accident et l'exploitant ou, s'il n'existe pas d'exploitant, le propriétaire sont tenus, dès qu'ils en ont connaissance, de prendre ou faire prendre toutes les mesures possibles pour mettre fin à la cause de danger ou d'atteinte au milieu aquatique, évaluer les conséquences de l'incident ou de l'accident et y remédier.

Le préfet peut prescrire aux personnes mentionnées ci-dessus les mesures à prendre pour mettre fin au dommage constaté ou en circonscrire la gravité et, notamment, les analyses à effectuer.

Sont réglementées les installations, les ouvrages, travaux et activités (lota) réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

**Le VENDEUR déclare :**

qu'il n'a pas connaissance d'un incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la circulation ou la conservation des eaux provenant d'une activité exercée sur le Bien et qu'il n'a reçu aucune prescription à ce titre ;

qu'il n'existe ou n'a existé aucun recours, injonction ou mise en demeure, soit de l'administration soit d'un tiers relatif à la pollution de l'eau provenant d'une activité exercée sur le Bien

qu'il n'est exploité sur le Bien aucune lota soumise à autorisation ou à déclaration ;

et qu'il n'acquitte aucune redevance pour pollution de l'eau, pollution diffuse de l'eau, prélèvement sur la ressource en eau ou obstacle sur un cours d'eau.

**CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

La Vente a lieu sous les conditions suivantes, étant toutefois précisé, par dérogation, que l'obligation d'achèvement du Bien sera régie par les stipulations du chapitre intitulé « Charges et conditions relatives à l'achèvement du Bien » ci-après.

Le **VENDEUR** ne sera tenu qu'aux garanties d'ordres public ainsi qu'à celles limitativement et expressément mentionnées aux présentes.

**ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN – SUPERFICIES ET MESURES**

Sans préjudice de l'application des stipulations prévues à l'Article « Tolérances », l'**ACQUEREUR** ne pourra fonder aucune réclamation :

- soit à raison d'une différence de contenance des Biens, de l'**Ensemble immobilier**, de l'**Immeuble** ou du **Terrain d'assiette**, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième,
- soit à raison des surfaces, mesures et cotes figurant sur les documents (tels que, notamment, plans et relevés de mesures) remis à l'**ACQUEREUR** pour sa simple information et sans garantie.

#### CONTRATS D'ABONNEMENT :

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription de tous contrats d'abonnement et de tous contrats propres à la desserte et à la maintenance des Biens vendus, étant observé que les frais de raccordement sont à la charge du **VENDEUR**.

#### IMPOTS ET TAXES – TAXES FONCIERES :

Les impôts, charges, contributions et taxes de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront donner lieu seront supportés par l'**ACQUEREUR**, à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié que les Biens vendus sont mis à sa disposition.

Cependant, toutes les sommes, taxes, impôts, participations ou redevances qui pourraient être dus en vertu du permis de construire, et de tout éventuel permis de construire modificatif et au titre de l'Opération de Construction seront en tout état de cause à la charge du **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** supportera la taxe foncière afférente aux Biens jusqu'au transfert de jouissance tel que défini ci-dessus.

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

L'article 1406-I du même code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre-vingt-dix (90) jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à l'**ACQUEREUR**, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux des **Biens** présentement vendus auprès du Centre des Impôts dont ils relèvent, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires, le **VENDEUR** n'entendant encourir aucune responsabilité à cet égard.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance que pour bénéficier de l'exonération partielle de la taxe foncière, il sera tenu de procéder à cette déclaration dans le délai ci-dessus énoncé.

#### ASSURANCES MULTIRISQUES :

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurances qu'il jugera appropriée à compter du transfert de jouissance, auprès d'un assureur de son choix, pour la couverture des risques liés à l'utilisation ou à la possession du Bien, le **VENDEUR** résiliant les siennes à ses frais à compter de la Constatation de l'Achèvement.

#### SERVITUDES :

L'**ACQUEREUR** souffrira toutes les charges et servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèveront le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'**Ensemble immobilier** dont dépendent les Biens présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement ci-dessus relatées ou pouvant résulter des énonciations du de l'état descriptif de division volumétrique, 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**.

## **CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX :**

### **REGLES GENERALES DE CONSTRUCTION :**

Pour l'exécution des travaux ci-dessus définis, le **VENDEUR** s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations, notice descriptive, aux règles de l'art et aux autorisations administratives délivrées.

Le **VENDEUR** devra en outre se conformer aux normes en vigueur à la date de délivrance du permis de construire et, plus généralement à la réglementation (notamment d'urbanisme) applicable à la construction et au Terrain d'assiette, y compris pour toutes les obligations que la loi ou la réglementation rendraient obligatoires avant la livraison des Biens, le tout de manière à ce qu'ils puissent être utilisés conformément à leur destination.

Toutefois, seront admises toutes modifications de structure et d'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, administratif ou juridique ; de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'**Ensemble immobilier**, et qui seraient apportés par le constructeur en accord avec l'architecte au cours des travaux.

A noter, en particulier que sur le plan de vente ne figure les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations, 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 différentes études techniques des corps d'états.

De même, l'**ACQUEREUR** supportera tout passage de gaines, canalisations, ainsi que l'installation de toutes vannes ou regards et réseaux de toute nature.

Le **VENDEUR** entend également se ménager la possibilité d'apporter des modifications à la consistance et aux caractéristiques des Biens :

- (1) si des modifications sont rendues nécessaires pour cas de force majeure, pour des raisons liées à la sécurité du Bien ou à sa stabilité, ou encore imposées par la réglementation, par une prescription administrative, par une autorisation d'urbanisme ou encore par l'administration suite à une mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées en application de l'article R. 462-9 du code de l'urbanisme, ou encore rendues nécessaires pour le bon fonctionnement de l'**Ensemble immobilier** et/ou des Biens, (le **VENDEUR** pouvant dans ce dernier cas déposer par anticipation toute demande de permis de construire modificatif),
- (2) par le remplacement des matériaux, matériels et fournitures prévus, lorsque l'approvisionnement du chantier en ces matériaux aura été rendu impossible, très difficile ou incompatible avec la bonne marche du chantier (du fait notamment d'un arrêt de fabrication, d'un délai de livraison incompatible avec les délais conventionnels ou encore d'une modification substantielle du marché local ou national),
- (3) en cas de modifications rendues nécessaires pour des raisons purement techniques ou pour toutes autres modifications (*y compris celles relatives au plan d'évacuation des réseaux*).

Toutefois, en pareille hypothèse, il devra en informer préalablement l'**ACQUEREUR**.

### **TOLERANCES :**

#### **CONCERNANT LE LOCAL COMMERCIAL (VOLUME CINQ) :**

Il est convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport à la surface utile exprimée sur le plan du centre social annexé aux présentes, notamment pour des raisons techniques.

Cette tolérance sera de **trois pour cent (3%)** et, en deçà de ce seuil de tolérance, toute variation de surface ne pourra entraîner aucune réclamation ni aucun supplément de Prix de l'**ACQUEREUR**.

A ce sujet, il est ici rappelé que la surface utile du local vendu s'entend de la surface hors œuvre nette calculée de façades à façades intérieures après déduction des gaines de circulation verticales (ascenseurs, monte-charges, escaliers), des trémies, des poteaux et des locaux techniques à caractère non privatifs; le tout étant mesuré à un mètre de hauteur (1,00m) au nu du vitrage, les paliers d'ascenseurs étant compris dans la surface utile.

Par ailleurs, la surface utile n'est prise en compte que pour les surfaces dont les hauteurs sous plafond sont supérieures à 1,80 m.

En conséquence, il pourra être établi à l'initiative et aux frais de l'**ACQUEREUR**, à la constatation de l'achèvement, un mesurage par géomètre-expert indiquant la surface utile dudit local.

Etant d'ores et déjà convenu que pour le cas où ce mesurage révélerait un déficit de la Surface Utile supérieur à la tolérance de 3% ci-dessus convenue, il serait alors procédé à la réduction du Prix hors taxe, proportionnellement à la différence de Surface Utile excédant le seuil de tolérance ci-dessus fixé.

Cette réduction du Prix résoudra la disconformité révélée sans que l'Acquéreur puisse demander la mise en conformité.

En outre, une certaine tolérance sera également admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes et hauteurs des plans qui sont annexés aux Présentes, et que ces variations de côtes et de hauteur, dès lors qu'elles resteront dans les limites admises par les « règles de l'art » et/ou des D.T.U., ne pourront entraîner aucune réclamation de l'Acquéreur.

### **Indemnités**

Pour l'application des stipulations ci-dessus, les Parties conviennent que le **VENDEUR** devra remettre des **ACQUEREURS** au plus tard QUATRE (4) MOIS avant la date prévisionnelle de livraison du BIEN, sous format papier et sous format informatique, un jeu de plans cotés du volume objet de la vente (satisfaisant aux prescriptions de l'article R 261-13 du code de la construction et de l'habitation), le tout établi après exécution des ouvrages, à la charge du **VENDEUR**, sur la base d'un mesurage du volume effectué in situ par un géomètre expert. Ce jeu de plans cotés devra faire figurer la surface habitable.

Il est convenu entre les Parties que pour le cas où ce mesurage révélerait un déficit de surface supérieur aux tolérances ci-dessus convenues, il sera procédé à une indemnisation de la façon suivante :

- De la somme de ++++++ (+++++ €) par m<sup>2</sup> ;

Laquelle indemnisation étant calculée au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de surface habitable manquant au-delà des dites tolérances.

### **TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES A LA DEMANDE DE L'ACQUEREUR :**

Dans le cas où l'**ACQUEREUR**, postérieurement à la signature de l'Acte de Vente et avant la réalisation des cloisons, désirerait que des modifications soient apportées aux Biens ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR** qui se mettra en rapport avec l'architecte ayant la direction des travaux, lequel appréciera à quelles conditions les modifications demandées sont réalisables sachant que ces modifications (i) ne devront pas entraîner une déclaration de travaux ou donner lieu à une autorisation de construire, (ii) ne devront pas porter sur des éléments procédant de la sécurité incendie (ii) ni entraîner une modification du règlement de copropriété et/ou de l'état descriptif de division et/ou de l'état descriptif de division volumétrique.

Dans le cas où l'architecte estimerait que les travaux supplémentaires ou modificatifs demandés sont réalisables, et ce, sans étude préalable, le **VENDEUR** établira un devis qui sera soumis à l'approbation de l'**ACQUEREUR**. Ce devis déterminera la nature des travaux, les conditions financières de réalisation (montant, exigibilité, TVA afférente auxdits travaux...), les délais d'exécution, et la modification éventuelle de la date de livraison prévisionnelle.

Le **VENDEUR** pourra juger la demande de l'**ACQUEREUR** trop tardive pour produire un devis en réponse à sa demande.

L'**ACQUEREUR** disposera d'un délai de quinze (15) Jours à réception des devis pour accepter ou refuser les conditions de réalisation de ces travaux. A défaut de réponse dans ce délai, l'**ACQUEREUR** sera réputé avoir renoncé à sa demande de travaux modificatifs ou complémentaires.

Les travaux ainsi exécutés seront réceptionnés dans les mêmes conditions que les Biens. Toutefois, le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de la vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

En conséquence, leur montant majoré des honoraires sera payable à la commande.

En cas de demande de travaux modificatifs et/ou supplémentaires, le délai de livraison sera automatiquement prorogé du temps nécessaire pour l'instruction de leur demande, leur acceptation par le **VENDEUR** et leur réalisation.

Toute introduction et/ou intervention de l'**ACQUEREUR** ou de ses préposés sur le chantier est interdite, à peine d'engager sa responsabilité et de dégager le **VENDEUR** de ses obligations relatives au délai de livraison.

Pour des questions de responsabilités, et dans le cas où les demandes de travaux modificatifs seraient acceptées par le **VENDEUR**, les travaux modificatifs seront exécutés uniquement par l'entreprise titulaire du marché des travaux concernés. Les demandes de travaux modificatifs techniquement réalisables seront étudiées en fonction du calendrier d'exécution des travaux et du respect de la réglementation et des labels demandés. En tout état de cause, les travaux modificatifs ne devront en aucune manière porter atteinte aux prescriptions du permis de construire du projet de construction.

En outre, en fonction de la nature des travaux envisagés et avant tout démarrage de ceux-ci, le **VENDEUR** pourra imposer à l'**ACQUEREUR** la souscription aux frais de ce dernier d'une police d'assurance dommages-ouvrages complémentaire à celle souscrite par le **VENDEUR** ci-après visée et auprès de la même Compagnie.

L'**ACQUEREUR** qui aura fait effectuer des modifications s'interdit d'élever toute réclamation au moment de la livraison, à l'encontre du **VENDEUR** en raison de la non-concordance de ses locaux avec la notice descriptive et les plans ci-annexés.

#### **QUALITES 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 :

##### **Conservation par le VENDEUR des pouvoirs de maître de l'ouvrage :**

Le **VENDEUR** conservera les pouvoirs de maître l'ouvrage vis-à-vis des architectes et entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à l'obtention de la conformité administrative desdits ouvrages, et la levée de l'ensemble des réserves émises à la réception des biens la qualité de Maître de l'Ouvrage.

En conséquence, le **VENDEUR** restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

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

Le **VENDEUR** pourra, sans l'accord de l'**ACQUEREUR**, apporter toutes modifications nécessaires aux plans des autres biens, et au plan des parties communes, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

##### **Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à la construction de l'Ensemble immobilier :**

L'**ACQUEREUR** constitue le **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction des Biens.

Et de plus, d'une manière générale, l'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR** tous pouvoirs de passer tous les actes de disposition portant sur l'ensemble immobilier, à l'exception du **volume CINQ (5)** et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs éventuels,

- Pour assurer la desserte du Bien et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir tout document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

Le **VENDEUR** se trouve également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes servitudes, conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation du Bien projeté, soit à sa desserte.

Le **VENDEUR**, par l'effet de ce mandat, est également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention de l'attestation visée à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette demande devra respecter les règles générales du permis de construire et, en particulier, la surface hors œuvre.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'**Immeuble**, 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, ou encore dans la mesure où les **Biens** acquis, particulièrement leurs surfaces, configuration et typologie ne sont pas affectés par la demande de permis modificatif. Dans une telle hypothèse, le **VENDEUR** devra recueillir l'accord de l'**ACQUEREUR** avant de procéder à toute modification impactant les Biens.

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au **VENDEUR** en contrepartie des engagements contractés par lui envers l'**ACQUEREUR**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation visée à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme.

Le **VENDEUR** devra rendre compte à l'**ACQUEREUR**, conformément à l'article 1993 du Code civil.

Il est expressément convenu que le Prix tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **VENDEUR**.

En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par **VENDEUR**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le Prix de la vente puisse en être modifié.

#### **Pouvoirs conférés au VENDEUR pour modifier l'état descriptif de division en volumes :**

L'**ACQUEREUR** autorise le **VENDEUR** à modifier la consistance (ou à subdiviser) les Volumes dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires.

Le **VENDEUR** se réserve ainsi le droit de modifier la composition et le nombre des volumes figurant à l'état descriptif de division en volumes, tant que ces volumes ne sont pas vendus, par réunion ou division d'un ou plusieurs volumes.

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**, ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus à l'**ACQUEREUR**.

#### **ACHEVEMENT ET LIVRAISON DES BIENS :**

##### **DEFINITION DE L'ACHEVEMENT :**

Les Parties déclarent que l'achèvement des Biens, au sens du présent acte, s'entend tel qu'il est défini à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire lorsque seront exécutés ouvrages et seront installés, dans la limite des plans et de la notice descriptive annexés aux présentes, les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation des Biens, conformément à leur destination.

A cet égard, il est ici précisé que l'Ensemble Immobilier à la destination suivante : usage commercial, stationnement, service public et en étages logements.

**ENGAGEMENT D'ACHEVER LES BIENS :**

Sans préjudice des tolérances et adaptations prévues aux présentes, le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre la construction de l'Ensemble immobilier et des Biens vendus, ainsi que tous éléments d'infrastructure, et à les achever, conformément (i) à leur destination dans des conditions normales tant d'accès que de sécurité, (ii) aux plans de vente et (iii) à la notice descriptive, dans le respect des conditions de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **VENDEUR** s'oblige à achever les Biens et à les livrer à l'**ACQUEREUR** dans le délai précisé ci-avant à l'Article « Délai d'achèvement », en la première partie du présent acte, ce délai pouvant cependant être prolongé en cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai définies ci-après.

**TRAVAUX DE PARACHEVEMENT :**

En cas de livraison avant complet achèvement de l'Ensemble immobilier, le **VENDEUR** devra en outre, effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des Biens vendus, conformément à leur destination.

L'**ACQUEREUR** ne pourra pas refuser de prendre possession des biens vendus du fait de la non réalisation des travaux de parachèvement de l'Ensemble immobilier.

**CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DE DELAI :**

Le Vendeur devra mener les travaux de telle manière :

- que les Biens Immobiliers, y compris tous éléments nécessaires à leur desserte et à leur usage, conformément à leur destination, dans des conditions normales tant d'accessibilité que de sécurité, soient achevés au de l'**ACQUEREUR** et livrés au plus tard au terme d'un délai de ++++++ (+++++) mois à compter de la date de la VEFA, soit le **31 JANVIER 2024**;

- que le surplus de l'Ensemble Immobilier soit également achevé dans le délai défini à l'alinéa ci-dessus.

Le tout, sauf survenance de cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison.

Seront considérés comme **causes légitimes de suspension des délais** d'achèvement et de livraison ou d'achèvement, les seuls événements suivants :

a) les journées d'intempéries, dans la limite de DIX (10) journées considérées à titre forfaitaire et dès lors qu'elles répondent à la définition de la Fédération des Entrepreneurs et Artisans du Bâtiment et des Travaux Publics .

A cet égard, seront seuls pris en compte les jours d'intempéries décomptés par le Maître d'œuvre et dûment justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche, étant expressément convenu que cette cause ne saurait jouer après qu'il ait été atteint le stade "Hors d'Air", sauf à ce que les intempéries soient telles qu'elles perturberaient l'approvisionnement du chantier ;

b) la grève, qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment ou à ses industries annexes, ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, qui perturberait notablement et profondément le déroulement du chantier ;

c) les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, le cas échéant sous forme d'injonction d'Expert judiciaire (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Vendeur ou à ses entreprises et maître d'œuvre travaillant sur le chantier) ;

d) les troubles résultant d'hostilités, révolutions, attentats, pandémies, mouvements de rue, cataclysmes naturels, incendie, inondation ou accidents de chantier (à moins que ces accidents ou incidents ne soient fondés sur des fautes ou des négligences imputables au Vendeur ou à ses entreprises et maître d'œuvre travaillant sur le chantier) ;

e) les retards imputables aux Services Publics ou concédés et notamment les

compagnies concessionnaires (EDF, France Télécom, Compagnie des eaux, etc.), sauf si ces retards sont imputables au Vendeur, à ses maîtres d'œuvre ou entreprises,

f) la mise en redressement ou en liquidation judiciaire, l'abandon de chantier ou la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute du titulaire, d'une ou des entreprises travaillant sur le chantier, y compris celles sous-traitantes, sans que ces événements cumulés ne puissent excéder une période de quatre (4) mois et sauf si ces retards sont imputables au Vendeur.

g) les retards résultant d'épidémies, infections endémiques, pandémies (en ce compris la maladie dénommée « covid-19 »), rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales du fait de restrictions sanitaires et/ou de circulations des personnes et/ou d'approvisionnement (le tout, sauf si cette impossibilité était le fait ou due à une faute ou négligence du Vendeur).

h) les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, rendant impossible la poursuite normale du chantier (le tout, sauf si ces difficultés étaient le fait ou dues à une faute ou négligence du Vendeur),

i) les mesures qui seraient imposées du fait de la découverte d'ouvrages enterrés, de carrière ou de cavité, de vestiges archéologiques, de pollution ou plus généralement de toute mesure qui serait imposée par une autorité administrative ou compétente qui aurait pour effet de suspendre ou de ralentir les travaux, hors mesures à prendre d'ores et déjà révélées par les diagnostics existants le jour de la signature de la VEFA,

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

k) le retard pour délivrance de toute autre autorisation administrative (notamment autorisation de fermeture de la voirie...), à moins que lesdits retards ne soient fondés sur des fautes ou négligences imputables au Vendeur qui n'auraient pas suffisamment anticipées ces autorisations administratives.

La justification de ce retard sera prouvée par le double de la demande d'autorisation et l'attestation du Maître d'œuvre d'exécution constatant le retard induit.

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai de livraison ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, et les pénalités de retard de livraison stipulées à l'Acte ne seront pas exigibles pendant le temps dont s'agit ; ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par le Maître d'Œuvre ayant la direction des travaux sous sa responsabilité, accompagné des pièces justificatives.

En outre, aucune cause légitime de suspension du délai ou cas de force majeure ne pourra être invoquée par le Vendeur si le certificat correspondant n'a pas été notifié à l'ACQUEREUR avant l'expiration d'un délai de soixante (60) Jours Calendaires à compter de la survenance de l'événement considéré.

Pour l'appréciation des événements, ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus (sauf en ce qui concerne les éventuels retards de paiement de l'ACQUEREUR dans le règlement des appels de fonds).

En cas de survenance à compter de l'ouverture du chantier d'un cas de force majeure ou d'un événement légitime de suspension de travaux tels que défini ci-dessus, l'époque prévue pour l'achèvement sera reportée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura perturbé, directement ou par ses répercussions, le déroulement normal des travaux augmenté du délai nécessaire à la remise en route du chantier, déterminé comme suit :

- Si la suspension est de moins de sept (7) jours calendaires consécutifs, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) jours, en plus de la période d'arrêt.
- Si la suspension est de plus de sept (7) jours calendaires consécutifs, mais de moins de trois (3) semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera d'une (1) semaine, en plus de la période d'arrêt.
- Si la suspension est de plus de trois (3) semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) semaines, en plus de la période d'arrêt.
- Si la suspension est due à l'évènement évoqués au point f, ci-dessus, le délai de remise en route du chantier sera de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de l'ordre de service donné à la nouvelle entreprise.

En ce qui concerne les espaces verts, le **VENDEUR** se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que celui-ci soit effectué dans les meilleures conditions climatiques.

#### **PENALITES DE RETARD A L'ENCONTRE DU VENDEUR :**

Si le Vendeur ne respectait pas son obligation d'achever au profit de l'Acquéreur, et de livrer les Biens Immobiliers dans les conditions de l'Acte et dans le délai ci-dessus convenu, sauf survenance de cas de force majeure ou de cause légitime de suspension du délai de livraison (telles que définies ci-dessus), les parties conviennent ce qui suit.

En cas de retard de livraison des Biens Immobiliers, comme en cas de retard de livraison de tous ouvrages nécessaires à la desserte ou l'usage desdits biens, conformément à leur destination, le Vendeur sera redevable à l'égard de l'Acquéreur, de plein droit d'une indemnité journalière, forfaitaire et libératoire qui sera calculée à concurrence de la somme de **QUATRE VINGT CENTIMES d'EUROS (0,80) par mètre carré de surface habitable et plafonné à CINQ (5) POUR CENT du prix de vente TTC de la pleine propriété des BIENS**, et non livrée dans le délai et par jour calendaire de retard ; cette indemnité étant :

**a)** décomptée sur la base de la totalité de la surface habitable du volume cédé et livré en retard (telle que cette surface habitable est mentionnée au présent acte authentique de vente) et à compter du premier jour de retard ;

**b)** versée à l'ACQUEREUR par le VENDEUR.

#### Etant expressément convenu que :

- Les stipulations ci-dessus visant à simplement définir le mode de liquidation des pénalités à la charge du Vendeur, en cas de retard de livraison, ne pourront être interprétées comme autorisant celui-ci à procéder à des livraisons partielles, les Biens Immobiliers devant être livrés en totalité à une date unique.

- Le paiement de ces indemnités ne dispensera en aucune manière le Vendeur des obligations qu'il aura souscrites au titre des présentes .

- Ces pénalités devront être effectivement versées au jour de la livraison et seront liquidées au prorata effectif du nombre de jours calendaires de retard.

#### **CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – PRISE DE POSSESSION :**

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite aux termes d'un procès-verbal de livraison établi contradictoirement entre les Parties.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen) le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR** l'achèvement des Biens.

Par le même moyen, il convoquera ledit **ACQUEREUR** à l'effet de constater cet achèvement, et de prendre possession desdits biens aux jour et heure fixés, sous préavis d'UN (1) MOIS maximum à dater de l'envoi de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception contenant convocation.

Audit jour, il sera établi contradictoirement un procès-verbal de livraison.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

Première hypothèse :

L'**ACQUEREUR** accepte la livraison sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes dues et il prend possession des lieux.

Deuxième hypothèse :

L'**ACQUEREUR** accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés aux première et deuxième hypothèses ci-dessus, la livraison des locaux sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

Le **VENDEUR** devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans un délai maximum de **quatre-vingt-dix (90) jours** à compter de la signature du procès-verbal de livraison.

Il sera établi un procès-verbal contradictoire de levée de réserves.

Troisième hypothèse :

L'**ACQUEREUR** refuse la livraison, considérant que les Biens ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis sous l'article " Définition de l'Achèvement " ou qu'il existe des défauts de conformité substantiels qui les rendent impropres à leur destination. Il ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Désaccord entre les Parties :

Si les Parties ne sont pas d'accord :

- soit pour constater l'achèvement (soit que l'une d'elle soulève une contestation sur la réalité de l'achèvement, ou encore en l'absence de toute tentative de constatation amiable de l'achèvement),
- soit sur la nature des travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, tel que défini ci-dessus,

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** sont d'ores et déjà convenues de désigner dans les **dix (10) Jours** de la constatation de ce désaccord, un homme de l'art qui indiquera (i) si les **Biens** sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et (ii) dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les **Biens** vendus soient achevés au sens de ces mêmes critères. Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des **Biens** 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 pour sa désignation par voie de référé, seront :

- à la charge de l'**ACQUEREUR** si l'homme de l'art conclut à l'achèvement des **Biens** au sens des critères ci-dessus définis,
- à la charge du **VENDEUR**, dans le cas contraire.

Si l'homme de l'art conclut que les **Biens** sont achevés au sens des Présentes, le paiement du prix sera réputé dû à dater du jour où le **VENDEUR** aura convoqué l'**ACQUEREUR** pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison, avec application des pénalités de retard prévues ci-dessus.

Si l'Homme de l'art conclut que les **Biens** ne sont pas achevés au sens des Présentes, les pénalités de retard prévues ci-dessus continueront de courir jusqu'à la constatation de leur achèvement.

Quatrième hypothèse :

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne répondrait pas à la première convocation qui lui aura été adressée par le **VENDEUR** ou ne serait pas présent (ou valablement représenté) au jour indiqué pour la livraison, une seconde convocation lui sera alors adressée soit dans les mêmes conditions, soit par acte extrajudiciaire.

En cas de nouvelle absence, l'**ACQUEREUR** sera réputé avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement des Biens, pris possession des lieux et accepter la livraison, sans réserves, à la date de la première convocation. Un procès-verbal sera alors valablement établi par le seul **VENDEUR**, et signifié à l'**ACQUEREUR**, auquel il serait alors opposable.

De même, la date de ce procès-verbal transférera les risques inhérents aux Biens à la charge de l'**ACQUEREUR** qui devra notamment assurer lesdits Biens.

La date du procès-verbal fera courir les délais de garantie des vices et défauts de conformité et les intérêts de retard sur le paiement du solde du prix.

Le paiement de la fraction du prix exigible à la livraison sera réputé dû à dater de la première convocation, avec application des intérêts de retard à la charge de l'**ACQUEREUR**, et les charges de toute nature, afférentes aux Biens vendus.

**RESERVES :**

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer au procès-verbal de livraison contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le **VENDEUR**.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** refuserait de prendre livraison 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 livraison.

La date du procès-verbal constituera le point de départ de la garantie des vices apparents et des défauts de conformité telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code Civil.

**LEVÉE DES RESERVES – REPRISES DES MALFAÇONS :**

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

A cet effet, l'**ACQUEREUR**, pour son compte et celui de ses éventuels locataires ou occupants, autorise expressément les représentants du **VENDEUR**, ses architectes, entrepreneurs, ou experts (*y compris les représentants administratifs au titre de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité*) à pénétrer dans les Biens, même en son absence, sur simple demande des intéressés, pour effectuer les travaux de levée de réserves ou de réparations des désordres, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôle.

Il s'engage également (en assurant si nécessaire la relation avec ses locataires) à faciliter l'accès aux Biens sur simple demande du **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs, à déposer les clés ou à demander le cas échéant à ses locataires de déposer les clés chez toute personne de son choix au cas où lui-même (ou son ou ses locataires) ne pourraient être présents pendant toute la durée des travaux.

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

Faute pour l'**ACQUEREUR** (ou son ou ses locataires éventuels) d'avoir laissé l'accès aux entreprises dans les conditions décrites ci-dessus, le **VENDEUR** se trouvera automatiquement et de plein droit déchargé des travaux de levée de réserves.

Il sera établi un procès-verbal de levée des réserves.

Il est expressément convenu qu'en cas de désaccord entre les Parties sur la levée des réserves, il sera fait application de la procédure de désignation d'une personne qualifiée visée à l'article « Désaccord entre les Parties » qui précède.

#### **DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX – NON OPPOSITION A LA CONFORMITE :**

L'obligation d'achèvement comporte pour le **VENDEUR** :

- celle de déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.CT) conformément aux dispositions prescrites par l'article R. 462-1 du Code de l'Urbanisme,
- celle d'obtenir, le moment venu, une attestation de l'autorité compétente certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée, ou à défaut, de justifier de l'ensemble des démarches effectuées à l'effet de l'obtenir telles qu'elles sont visées ci-après.

En conséquence, le **VENDEUR** s'engage à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) conformément aux dispositions de l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article R 462-6 du Code de l'urbanisme que:

« A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.

Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7. »

En conséquence, le **VENDEUR** s'oblige :

- dans l'hypothèse où l'autorité compétente n'aurait pas contesté les travaux dans les délais susvisés, à solliciter de cette dernière une attestation de non-opposition à la conformité. En cas de refus (ou de silence) de l'autorité compétente, le **VENDEUR** s'engage à solliciter cette attestation au Préfet, le tout, conformément aux dispositions de l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.
- à déposer, le cas échéant, toute demande de permis de construire modificatif et effectuer sur chacun des Biens ou de l'Ensemble Immobilier tous travaux demandés par l'administration.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** donne mandat exprès au **VENDEUR** à l'effet de solliciter tout permis de construire modificatif ou rectificatif qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention de l'attestation de non-opposition à la conformité.

Cette demande devra respecter les règles générales du permis de construire et avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'Ensemble immobilier, lequel devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme de construction.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit d'effectuer comme de faire effectuer dans le Bien, après sa prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité. Il s'oblige à imposer pareille obligation à ses ayants cause et ayants droit, et notamment à ses locataires.

Si des travaux exécutés par l'**ACQUEREUR** devaient être à l'origine d'une contestation de l'autorité compétente portant sur la conformité des travaux au permis, l'**ACQUEREUR** s'oblige, à première demande du **VENDEUR** et à ses frais exclusifs, à faire le nécessaire pour remettre les locaux concernés en leur état initial ou effectuer la modification des travaux effectués par lui permettant la délivrance de l'attestation prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** s'oblige également et oblige ses éventuels locataires ou occupants à laisser un accès à l'Immeuble, aux entreprises du **VENDEUR** pour permettre à celui-ci d'effectuer les

travaux lui permettant de mettre les travaux initialement entrepris en conformité avec le permis de construire.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (D.I.U.O) :**

Le **VENDEUR** déclare que l'Opération de Construction entre dans le champ d'application de l'article L.4532-16 du Code du travail.

En conséquence, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article R.4532-97 du Code du travail qui sera remis au **VENDEUR**, par le coordonnateur lors de la réception des travaux.

Un exemplaire de ce dossier sera déposé, au rang de ses minutes du notaire soussigné.

#### **GARANTIES LEGALES DE CONSTRUCTION :**

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

#### **Vérification de la conformité apparente - Garantie des vices de construction et des défauts de conformité apparents :**

Le **VENDEUR** sera tenu de la garantie des vices et défauts de conformité au sens et dans les termes des articles 1642-1 (reproduit à l'article L261-5 du Code de la construction et de l'habitation), 1646-1 et 1648, alinéa 2 (reproduit aux articles L.261-6 et L.261-7 du Code de la construction et de l'habitation) du Code civil, ici littéralement reproduits :

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 par l'ACQUEREUR, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer.** »

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 s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.**"

Article 1648 alinéa 2 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.** »

Il est convenu ce qui suit pour l'application des présentes :

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices de construction et 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, après la réception des travaux.

Si tel un vice de construction ou un défaut de conformité apparent, venait à se révéler, l'**ACQUEREUR** devra en informer le **VENDEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard un (1) mois suivant la remise des clés, à moins que ce vice ou ce défaut de conformité n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation de l'Achèvement.

A défaut, le **VENDEUR** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices et défauts de conformité apparents, à compter de l'expiration de ce délai survenant par sa seule échéance.

En outre, si un tel vice ou un défaut de conformité apparent venait à se révéler et à être dénoncé dans les formes et délais prévus ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourrait agir en justice que dans l'année qui suit la date à laquelle le **VENDEUR** peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 alinéa 2, à peine de forclusion.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie sera prescrite à l'expiration de ce dernier délai.

#### **Garantie de parfait achèvement :**

Le **VENDEUR** rappelle qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil, les entrepreneurs sont tenus envers lui à la « garantie du parfait achèvement de l'ouvrage ». Cette garantie s'applique pendant un délai d'UN (1) AN à compter de la réception des travaux.

#### **Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement :**

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie décennale ci-après, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'**Immeuble** et/ou de l'**Ensemble immobilier** (c'est-à-dire ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement peut s'effectuer sans détérioration des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert).

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code Civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation), cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux (2) ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus.

#### **Garantie décennale :**

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 du code civil.

Ces articles sont ci-après littéralement rapportés :

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 ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Article 1792-3 du Code civil :

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

Article 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. »

Seront couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil, les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendant impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix (10) ans à compter de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus.

#### Point de départ des garanties :

Il est ici précisé que le point de départ de toutes les garanties ci-dessus visées (à l'exception de la garantie des vices de construction et des défauts de conformité apparents) est constitué par la réception des travaux, c'est-à-dire l'acte unique par lequel le maître de l'ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article R 261-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour l'application de cette clause, le **VENDEUR** :

- s'oblige formellement à diligenter cette « réception de travaux » dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'**Ensemble immobilier**.

- fera connaître à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle est intervenue la réception des travaux avec les entreprises en lui communiquant une copie du (ou des) procès-verbal de réception des travaux.

#### 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	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité d'éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

#### Substitution de ce régime à celui du droit commun de la vente :

Les garanties ci-dessus prévues se substituent à celle qui constitue le droit commun de la vente.

Pour l'application des dispositions ci-dessus indiquées, il est également précisé que ne sera couvert par aucune garantie du **VENDEUR** tout vice qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale ou défaut d'entretien d'un élément d'équipement quelconque du Bien.

#### ASSURANCES DE CONSTRUCTION OBLIGATOIRES PRESCRITES PAR LA LOI DU 4 JANVIER 1978 :

La présente vente en état futur d'achèvement entre de plein droit dans le champ d'application des dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et de son décret d'application n°78-1093 du 17 novembre 1978 relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Le **VENDEUR** est responsable envers l'**ACQUEREUR** avec les autres constructeurs, conformément aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil.

**ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE :**

L'assurance dommages-ouvrages garantit conformément à l'article L.242-1 du Code des assurances, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Elle bénéficie aux propriétaires successifs de l'**Ensemble immobilier** ; lesquels ont la qualité d'assurés.

En application de l'article L.243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une police d'assurance dommages-ouvrage prescrite par l'article L 111-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, auprès de la Compagnie ++++++, sous le numéro ++++++ ;

Ainsi qu'il résulte d'une attestation de souscription en date du ++++++ ; laquelle est annexée au Dépôt de Pièces.

Cette police d'assurance a été souscrite 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 du Bien, lesquels ont la qualité d'assurés.

Le **VENDEUR** déclare et garantit que le contrat d'assurance ci-dessus visé couvre l'intégralité des ouvrages du programme de construction. Il s'engage à transmettre à la Compagnie ++++++ l'ensemble des documents techniques au fur et à mesure de l'achèvement des ouvrages, conformément aux obligations mises à sa charge aux termes dudit contrat d'assurance, de manière à permettre aux bénéficiaires dudit contrat de mettre en jeu ladite assurance.

Cette assurance bénéficiera aux propriétaires successifs dans le délai de DIX (10) ans à compter de la réception des travaux des ouvrages.

**ASSURANCE DE RESPONSABILITE CONSTRUCTEUR NON-REALISATEUR (CNR) :**

Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L.241-1 et L.242-2 du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale de « CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR », suivant police souscrite auprès de ladite ++++++, sus-nommée, sous le numéro ++++++, ainsi qu'il résulte d'une attestation de souscription en date du ++++++, annexée au Dépôt de Pièces.

Le **VENDEUR** déclare et garantit que le contrat d'assurance ci-dessus visé couvre la responsabilité décennale du **VENDEUR** pour l'intégralité des ouvrages de l'**Ensemble immobilier / des Biens**. Il s'engage à transmettre à la Compagnie l'ensemble des documents techniques au fur et à mesure de l'achèvement des ouvrages du programme de construction, conformément aux obligations mises à sa charge aux termes dudit contrat d'assurance, de manière à permettre aux bénéficiaires dudit contrat de mettre en jeu ladite assurance.

**ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIERS :**

Le **VENDEUR** déclare également avoir souscrit une police d'assurance « Tous Risques Chantiers » numéro ++++++, auprès de la Compagnie ++++++ ci-dessus nommée. ainsi qu'il résulte d'une attestation de souscription en date du ++++++, annexée au Dépôt de Pièces.

**PAIEMENT DES PRIMES :**

Il résulte d'une attestation délivrée par la Compagnie ++++++, ci-dessus nommée, le ++++++, annexée au Dépôt de Pièces, que les primes provisionnelles afférentes aux trois polices d'assurance ci-dessus-visées, ont bien été acquittées.

## CONDITIONS PARTICULIERES

### **AUTORISATION D'OUVERTURE AU PUBLIC :**

Le Centre Social, Volume CINQ (5) objet des présentes, compte tenu de sa nature de ERP, nécessitera un avis favorable sans réserve de la Commission de Sécurité, préalablement à sa mise en exploitation.

A cet égard, l'**ACQUEREUR** et/ou ses locataires et eux seuls, s'obligent à demander le passage de la Commission de Sécurité après réalisation de ses aménagements, et à en obtenir l'avis favorable de la Commission de Sécurité. En conséquence, l'**ACQUEREUR** supportera les conséquences d'un refus d'avis favorable de ladite Commission de Sécurité à raison des prestations qui lui incombent personnellement et dans cette hypothèse, le **VENDEUR** ne pourra être tenu responsable d'un tel refus.

## DISPOSITIONS FINALES

### **POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la société civile professionnelle Screeb Notaires, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **FRAIS**

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes, leurs suites et leurs conséquences, c'est-à-dire : les droits d'enregistrement, la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments et honoraires de Notaire et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la vente.

### **ANNEXES**

Par la signature des présentes sur support papier ou électronique, les Parties reconnaissent avoir pris connaissance du contenu de chacune des annexes mentionnées aux présentes et adjointes à l'acte et se tiennent pour satisfaites des explications qui leur ont été données par le Notaire soussigné à leur sujet.

### **INFORMATIQUE ET LIBERTES – DONNEES PERSONNELLES**

Les données personnelles des Parties font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de cette finalité, les données sont susceptibles d'être transférées notamment 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 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 délégataire, 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 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 afin de mener à bien l'accomplissement de l'Acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les Parties peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les Parties peuvent également obtenir la rectification ou l'effacement des données les concernant, la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

En cas de non-respect des droits, les Parties peuvent introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME**

Le rédacteur des présentes informe les Parties des dispositions des articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

L'**ACQUEREUR** déclare que les fonds engagés par lui pour l'acquisition du Bien ne proviennent et ne proviendront pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa).

Chaque Partie en ce qui la concerne déclare que les opérations résultant de la Promesse ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

### **NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

### **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.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :  
+++++

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

### **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.

### 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."*

### 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.

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

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.

### **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.

### **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

### **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.

### **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.

### **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.

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter de la livraison de l'immeuble.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### **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 délégataire, 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](mailto: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.

#### **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.

#### **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, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.