

Séance du 19 mai 2025

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au conseil municipal	en exercice	qui ont pris part à la délibération
33	32	29

Date de la convocation : 13.05.2025  
Date d'affichage : 13.05.2025  
Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture le :

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-neuf mai à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Michel BISSON, Maire,

**PRESENTS** : Monsieur BISSON, Madame THOBOR, Monsieur FLAHAUT, Madame LENGARD, Monsieur NIANE, Madame DUCLAU, Monsieur NIATI, Madame I.ITWINSKI, Monsieur BIANCHI, Madame HULIN, Monsieur GOUET-YEM, Madame VESSAH, Monsieur CAMPEIS, Madame HABERT, Monsieur AGARD, Madame SOUFI, Monsieur ABDELLAOUI, Madame AUDET, Messieurs EDMOND, JLASSI, Mesdames AWALE GUEDE, BETHUNE, Monsieur NDOYE, Madame ARPACI, Monsieur LAVICTOIRE.

**PROCURATIONS** : Monsieur LAUBERTHE pour Monsieur NIATI, Monsieur VEY pour Madame LENGARD, Madame KOMBO-TSIMBA pour Monsieur NIANE, Madame THELUS ROSINEL pour Madame ARPACI.

**ABSENTS** : Madame RHOUN, Madame BITTY KOUAKOU, Monsieur AMIENS.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Madame HULIN.

**Objet de la délibération**

Signature du contrat de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour l'acquisition d'un local d'activité en rez-de-chaussée du programme de construction d'un immeuble auprès de Bouygues Immobilier sis 43 rue Pierre Point

*Rapporteur : M. Bisson*

N° 2025-33

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Plan local d'Urbanisme approuvé le 19/05/2008, le 22/06/2009, le 28/06/2010, le 23/06/2011, le 28/06/2012, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 27/01/2014, d'une modification simplifiée les 01/02/2016 et 29/06/2020,

VU l'arrêté en date du 09/12/2024 accordant le permis de construire n° PC 077 251 24 00013, pour la construction d'un immeuble de 4 étages contenant 23 logements, une crèche, un local d'activité, des bureaux, un parking et un espace paysagé, situé 43 rue Pierre Point,

VU le projet de contrat d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement), joint en annexe,

**CONSIDÉRANT** le local d'activité situé en rez-de-chaussée d'une surface utile de 180.63 m<sup>2</sup>,

**CONSIDÉRANT** la localisation et sa configuration du local, qui présentent un intérêt pour la commune au vu de ses besoins en matière de locaux (à destination des associations et dans le cadre du projet Sport/Santé),

Après l'avis de la commission générale en date du 5 mai 2025,

Après en avoir délibéré,

**Le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

**DECIDE,**

**Article 1<sup>er</sup>** : D'approuver les termes du contrat de vente en l'état de futur achèvement (VEFA), ainsi que ses annexes (plan de situation et notice descriptive), d'un volume aménagé d'une surface utile de 180,63 m<sup>2</sup>, en rez-de-chaussée de l'immeuble en construction, sis 43 rue Pierre Point, auprès de Bouygues Immobilier, pour un montant de 406 417,50 € HT, soit 487 701 € TTC. Les frais notariés sont à la charge de la commune, acquéreur du bien,

**Article 2** : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique de VEFA avec Bouygues Immobilier, dont le siège social est à Issy-les-Moulineaux (92445), 3 boulevard Gallieni, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n° 562 091 546 01009, ainsi que tous les documents s'y rapportant,

**Article 3** : De préciser que les dépenses afférentes sont inscrites au budget communal 2025.

**Le maire :**

- *Certifie, sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération.*
- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa date de validité.*

*Le Tribunal Administratif de Melun peut être également saisi dans les deux mois par l'application internet « Télérecours citoyen » accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LIEUSAIN, le 19 mai 2025**

Le secrétaire de séance  
  
Nadine HULIN

Le Maire,  
  
Michel BISSON

56481502  
121/824/  
Compte n°

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,  
LE

A PARIS (huitième arrondissement), en l'Office Notarial,

Maître Frédéric COURTET, Notaire au sein de la société « THIBIERGE NOTAIRES », Société par actions simplifiée, titulaire d'un Office notarial, dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9, rue d'Astorg, identifié sous le numéro CRPCEN 75112,

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

##### 1. IDENTIFICATION DES PARTIES

###### "VENDEUR"

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société anonyme à conseil d'administration, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3 BOULEVARD GALLIENI, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

###### "ACQUEREUR"

La **VILLE DE LIEUSAIN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le Département de Seine-et-Marne, dont l'adresse est à LIEUSAIN (77127), 50 rue de Paris, identifiée au SIRET sous le numéro 21770251300011.

##### 2. QUOTITES VENDUES

La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER vend la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

### 3. QUOTITES ACQUISES

La société dénommée VILLE DE LIEUSAIN acquiert la totalité en pleine propriété des BIENS objet de la vente.

### 4. PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER est représentée à l'acte par Madame Pauline DORBON, Directrice de Programmes ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à ISSY-LES-MOULINEAUX du ++++++ 2024 demeurée annexée consentie par Monsieur Yann BORDERIE, Directeur des Opérations de BOUYGUES IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée au capital de 138.577.320 €, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine), 3 Boulevard Gallieni, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 562 091 546

Ledit Monsieur Yann BORDERIE agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Romain LEFEBVRE, aux termes d'une délégation de pouvoirs et de responsabilité en date du 18 juillet 2024

Ledit Monsieur Romain LEFEBVRE, Directeur de l'agence IDF Sud, agissant lui-même au nom de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Alexandre LOURETTE, Directeur Général Promotion Ile-de-France de la société BOUYGUES IMMOBILIER, en date du 27 juin 2024.

Lui-même agissant en vertu des pouvoir conférés par Bernard CHANTEUX, Directeur Général Adjoint, de la société BOUYGUES IMMOBILIER, en date du 26 mars 2024, dont un original a été déposé au rang des minutes de la SCP THIBIERGE et Associés, notaires à PARIS,

Lui-même agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Emmanuel DEMAIZIERES, Directeur Général de ladite société, le 20 mars 2024, dont un original a été déposé au rang des minutes de la SCP THIBIERGE et Associés, notaires à PARIS.

Monsieur Emmanuel DEMAIZIERES agissant en qualité de représentant légal de la société BOUYGUES IMMOBILIER.

(Annexe n°1 : Pouvoirs)

- La VILLE DE LIEUSAIN est représentée à l'acte par Monsieur Michel BISSON, Maire de LIEUSAIN, domicilié en l'Hôtel de la Ville de LIEUSAIN, Agissant en sa qualité de Maire de ladite ville élue aux termes d'une délibération du Conseil municipal n° 2020-09 en date du 25/05/2020, dont une copie a été adressée en Préfecture le 27/05/2020.

Monsieur Le Maire dûment autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 2020-12 en date du 25/05/2025, dont une ampliation a été envoyée en Préfecture le 27/05/2020, après saisine de France Domaine le ++++++ et devenue exécutoire à cette date.

Observation étant ici faite que le délai de deux mois prévu par l'article L2131-6 du Code Général des Collectivités Territoriales s'est écoulé sans que la Ville n'ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir contre la délibération n° 2020-12 du 25/05/2020 susvisée devant le tribunal administratif ainsi que son représentant le déclare.

Une copie de ladite délibération est ci-annexée.

(Annexe n°2 : Délibérations)

## 5. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

### a) Déclarations du VENDEUR

Le représentant ès-qualités du VENDEUR, déclare :

- LE VENDEUR est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour ;
- LE VENDEUR n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des articles L 611-1 et suivants et L-620-1 et suivants du Code de Commerce portant sur le redressement et la liquidation judiciaire et aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes ci-dessus n'est susceptible d'être introduite.
- LE VENDEUR n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- LE VENDEUR et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte,
- la signature et l'exécution de l'Acte par LE VENDEUR ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

### b) Déclarations de l'ACQUEREUR

Le représentant de l'ACQUEREUR déclare :

- Que la Ville de LIEUSAIN est une collectivité publique
- que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des Présentes.

Le représentant ès-qualités de l'ACQUEREUR, déclare :

- que la Ville qu'il représente est une collectivité publique.
- l'ACQUEREUR n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- l'ACQUEREUR et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte,
- la signature et l'exécution de l'Acte par l'ACQUEREUR ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

## 6. DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la société BOUYGUES IMMOBILIER

- Extrait K bis.

- Certificat de non faillite.

#### Concernant la collectivité VILLE DE LIEUSAIN

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

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

### 7. INTERPRETATIONS & TERMINOLOGIE

#### 7.1. INTERPRETATIONS – ENGAGEMENTS PRECEDENTS

Les Parties conviennent expressément ce qui suit en ce qui concerne l'interprétation des termes des Présentes, savoir :

- Sauf précision contraire expresse toute référence faite à un Article ou à une Annexe s'entend d'une référence faite à un Article ou à une Annexe du présent acte ;
- Toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient ;
- Toute référence horaire doit être comprise comme une référence à l'heure de Paris ;
- L'Exposé qui figure au présent acte fait partie intégrante de l'acte de vente.

Les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Il est également convenu entre les Parties que les stipulations du présent Contrat font expressément novation à tout accord ou convention quelconque antérieurs à la signature des Présentes.

En conséquence, aucune des Parties ne pourra, ce qu'elle accepte expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des Présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux Présentes.

#### 7.2. TERMINOLOGIE

Dans un but de simplification, au cours des Présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- « **Acte Authentique de Vente** » ou « **Acte de Vente** » ou « **Vente en l'Etat Futur d'Achèvement** » ou « **Vente** » ou « **Présentes** » : définit l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement objet des présentes;
- « **Achèvement** » : ce terme est défini à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT » des Présentes.
- « **ACQUEREUR** » ou « **Acquéreur** » : ce terme désigne le ou les acquéreurs aux présentes, présents ou représentés, dont la comparution figure ci-avant. En cas de pluralité d'acquéreurs, ces derniers agissent solidairement entre eux pour toutes les obligations mises à leur charge en vertu des présentes, quand bien même cette solidarité ne serait pas rappelée à chaque fois ;
- « **Annexe** » : désigne tous les documents annexés aux **Présentes** ; l'ensemble de ces documents forme un tout indissociable avec le présent Acte de Vente ;
- « **Article** » : désigne l'ensemble des dispositions des Présentes figurant sous un même numéro de titre, de chapitre, ou de paragraphe ;
- « **Autorisations Administratives** » : ces termes désignent le Permis de Construire, ainsi que tout permis de construire modificatif qui serait délivré pour la construction de l'Ensemble Immobilier et des Biens et toutes autres autorisations administratives nécessaires à leur réalisation ;
- « **Biens** » ou « **Biens Immobiliers** » ou « **local d'activité** » désignent le bien objet des **Présentes**, et désignés ci-après sous l'Article « DESIGNATION DES BIENS AU SEIN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE » et constituant dans la commune intention des Parties un tout indivisible, de sorte

qu'aucune Partie ne pourra prétendre vouloir vendre ou acquérir seulement une partie des Biens ci-après désignés ;

- « **Cahier des Charges de Cession de Terrain** » ou « **CCCT** » : désigne le cahier des charges de cessions du +++, indiquant la surface de plancher de construction autorisée sur le Lot +++ et fixant les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales ainsi que les limites de prestations et les prescriptions applicables en phase chantier de l'opération ;

- « **Dépôt(s) de Pièces** » : ces termes désignent les actes reçus par le Présent Office Notarial le ++++++ contenant les dépôts des pièces relatifs à la réalisation de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens ainsi qu'à l'ensemble du programme de construction ;

- « **Dossier Technique** » : ces termes désignent l'ensemble des documents visés à l'Article ++++++, savoir : Plan de masse, plans de vente, notice descriptive sommaire et ensemble des pièces écrites et graphiques des dossiers de demande de Permis de construire et de Permis de Construire modificatif.

- « **EDD-RCP** » : ces termes désignent l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété, de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens vendus, reçu par Maître +++++, Notaire à PARIS, +++++, qui sera publié préalablement ou concomitamment aux Présentes.

- « **Ensemble Immobilier** » : désigne l'ensemble immobilier à édifier par le VENDEUR, désigné ci-après sous l'Article " DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE", et dont dépendront les **Biens** ;

- « **Frais** » : ce terme désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les débours, les émoluments des notaires soussigné et participant résultant de l'Acte de Vente, à la charge exclusive de l'Acquéreur, mais à l'exception (i) des honoraires particuliers des éventuels conseils missionnés par l'une ou l'autre des Parties qui resteront à la charge exclusive de la partie donneur d'ordre et (ii) des frais et émoluments de tout acte de prêt et des frais liés à toutes garanties de paiement du Prix et sûretés à la charge exclusive de l'Acquéreur ;

- « **Jour(s)** » ou « **Jour(s) Calendaire(s)** » : désigne le nombre de jours calendaires ; étant précisé, savoir :

\* que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France Métropolitaine le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France Métropolitaine ;

- « **Jour(s) Ouvré(s)** » désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France métropolitaine. Etant précisé que :

\* si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un délai stipulé en Jour(s) Ouvré(s), les jours non ouvrés ne sont pas pris en compte pour déterminer le délai dans lequel l'obligation doit être exécutée.

- « **Livraison** » : ce terme définit la livraison des Biens Immobiliers dans les conditions fixées à l'article « **CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – LIVRAISON** » des Présentes.

- « **local d'activité** » : ce terme désigne le Bien objet de la vente dépendant de l'Ensemble Immobilier objet des présentes, considéré dans leur ensemble.

- « **Notaire soussigné** » : désigne Maître Frédéric COURTET, notaire à PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement 9, rue d'Astorg ;

- « **Notification** » : désigne la notification de la réalisation ou de la non-réalisation des Conditions Suspensives. Cette notification sera effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, ou par tout autre moyen, par le VENDEUR directement à l'Acquéreur ou vice versa ;

- « **Vendeur** » : désigne la société ci-après nommée sous le titre "Vendeur" ;

- « **Réservataire** » : désigne la société ci-après nommée sous le titre "Réservataire" ;
- « **Ouvrages** » : ce terme désigne les constructions et ouvrages considérés en leur état futur d'achèvement, tels que lesdites constructions et ouvrages sont définis à la Vente et à ses Annexes et que le Vendeur est tenu d'édifier, sous les charges et conditions définies à la Vente, avec tous immeubles par destination, dépendances, droits, actions, servitudes et mitoyennetés y attachés, le tout sans exception, ni réserve, autres que celles le cas échéant relatées à la Vente et sauf à tenir compte des éventuels travaux modificatifs qui seraient convenus entre les Parties ;
- « **Parties** » : désigne ensemble le VENDEUR et l'Acquéreur, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte, sauf stipulation contraire expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes, répondant à la même dénomination ;
- « **Plans TMA** » : désigne l'ensemble des plans avec travaux modificatifs acquéreurs.
- « **Prix** » : désigne le Prix de Vente tel qu'il est convenu au paragraphe « PRIX », 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.111-14 et R.111-22 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 pour lequel il sollicitera un permis de construire ;
- « **Surface Utile** » : La Surface utile des locaux d'activité au sens des présentes est définie comme suit : La Surface utile est déterminée par référence à leur Surface de plancher (SDP), de laquelle sont déduites (si elles ont été comptées dans la SDP) les surfaces occupées par les murs de refends et cloisons fixes, poteaux, marches, cages d'escaliers (voies d'escaliers et demi-paliers d'escaliers), gaines, conduits de fumée et de ventilation, y compris locaux techniques ventilation.
- « **Surfaces annexes** » : La surface des espaces annexes s'entend de la surface réservée à l'usage exclusif de l'occupant et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Ces surfaces comprennent l'espace extérieur, les terrasses, les loggias et les vérandas aménagées sur ouvrages enterrés ou à moitié enterrés. Les balcons et terrasses à usage privatif sont mesurés au niveau de la dalle plancher, entre le nu des murs et/ou garde-corps assurant la délimitation intérieure desdits espaces.
- « **Terrain** » ou « **Terrain d'Assiette du Projet** » : désigne le terrain constituant l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier.

## **8. INTENTION DES PARTIES**

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent que les conditions de la Vente ont été librement négociées entre elles et que la Vente constitue un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil.

Les Parties déclarent que les dispositions de la Vente ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Le Notaire soussigné rappelle enfin aux Parties que l'article 1112-1 du Code civil crée à leur charge un devoir précontractuel réciproque d'information présentant un caractère d'ordre public, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

Article 1112-1 : « 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. »*

**CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.**

## VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement.

### 9. IDENTIFICATION DU BIEN

#### 9.1. DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à LIEUSAIN (SEINE-ET-MARNE) 77127 Lieu-dit Le Gros Buisson inclus dans la ZAC DE LA PYRAMIDE et la ZAC UNIVERSITE GARE Lieudit Le Gros Buisson - formant le lot de ZAC H8b qui comprendra à l'achèvement un ensemble immobilier de 2095 m<sup>2</sup> mètres carrés de surface du plancher composé :

- Local d'activités et crèche en RDC de 362m<sup>2</sup>
- Des bureaux d'une surface totale de 395m<sup>2</sup>
- 23 logements de 1338m<sup>2</sup>
- De 19 places de stationnement aériennes
- Une salle commune
- Les chemins et voies d'accès
- Les espaces verts
- Les clôtures

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1510	43 AV PIERRE POINT	00 ha 17 a 45 ca
A	1513	LE GROS BUISSON	00 ha 01 a 21 ca

Total surface : 00 ha 18 à 66 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

(Annexe n°3 : Plan cadastral)

#### 9.2. ADRESSE POSTALE

Le **VENDEUR** déclare que l'adresse postale du **BIEN** objet des présentes est la suivante : 43 avenue Pierre Point.

#### 9.3. ACCES AUX BIENS – DECLARATIONS DU RESERVANT

Le **VENDEUR** déclare que :

- Les Biens disposeront notamment d'un accès direct depuis la voie publique dénommée « avenue Pierre Point ».
- Qu'il n'est pas prévu l'implantation dans le programme de construction d'installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration au sens de la réglementation des installations classées.

- Que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Bien ne relèvera pas de la catégorie d'« Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.)».
- Et que les Biens devront être édifiés conformément à la législation concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 9.4. BORNAGE

Le VENDEUR précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du Terrain. Ce bornage a été établi par le Cabinet COGERAT, Géomètre-Expert à MELUN (Seine et Marne) le 22 décembre 2015.

Une copie du plan de bornage est demeurée ci-annexé après mention.

(Annexe n°4 : Bornage)

#### 9.5. LE LOT DE COPROPRIETE SUIVANT :

##### Lot numéro deux (2)

Au rez-de-chaussée, accessible par l'allée piétonne à l'Ouest (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> portes en façade) et par la circulation à l'Est (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> portes en façade), un local d'activité avec la jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin sur l'avenue.

Et les neuf cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (996 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 966/9 838ème des parties communes spéciales au bâtiment.

Local d'activités d'une surface utile de 180,63 m<sup>2</sup>

##### Lot numéro trois (3) :

Un emplacement de stationnement extérieur numéro 2.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro quatre (4) :

Un emplacement de stationnement extérieur numéro 3.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro cinq (5) :

Un emplacement de stationnement extérieur sous pergola numéro 4.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, notamment tous immeubles par destination, sans exception ni réserve.

#### 9.6. CONSISTANCE DES BIENS ET DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES, THERMIQUES ET ENERGETIQUES DES BIENS

##### Consistance et caractéristiques techniques de la construction projetée :

La consistance de l'Ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte, en application des articles L 261-11 et R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, des pièces, plans et documents énumérés dans le paragraphe qui suit.

Les Biens à édifier et à livrer par le VENDEUR devront l'être suivant les pièces, plans et documents définissant la consistance et les caractéristiques techniques des ouvrages suivants :

- Un plan de chaque façade (ouest/ est/ nord/ sud/ Stationnements portillons et clôtures), en date de juillet 2024 indice 0
- Plan du rez-de-chaussée et plan de l'aire de pré-collecte en date du 25 juillet 2024
- plan de vente en date du 6 janvier 2025
- Plans figurant à la demande de Permis de construire dont le plan masse de l'ensemble immobilier projeté par le VENDEUR,
- Notice descriptive en date du 8 janvier 2025

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu une copie de ces documents et en avoir pris connaissance.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés pour l'édification de l'Ensemble Immobilier, ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans la Notice susvisée.

#### Caractéristiques thermiques et énergétiques des constructions – certifications et labels :

Il est précisé qu'à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, les Parties ont expressément convenu que les Biens vendus devront répondre aux labels et/ou certifications suivantes :

- RE 2020, lequel sera justifiée au moyen d'une attestation de conformité qui sera transmise à l'ACQUEREUR.

#### Autres caractéristiques du bien vendu

Le local d'activité relèvera de la catégorie "Etablissement Recevant du Public "(E.R.P.)

#### Hiérarchie des documents

Ces plans et ces notices ci-dessus visés et annexés, annulent et remplacent tous documents antérieurs ayant le même objet et en général toute référence d'ordre descriptif comme les maquettes ou tous documents publicitaires ayant pu être réalisés qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

En cas de contradiction entre la notice descriptive annexée aux présentes et les plans ci-dessus visés, il est convenu :

- Qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux et l'implantation des équipements, les plans de vente prévaudront sur les plans de niveaux et sur les plans résultant des dossiers de demande de permis de construire et permis de construire modificatifs,
- Qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des parties communes, les plans de niveaux, prévaudront sur les plans résultant des dossiers de demande de permis de construire et permis de construire modificatifs.
- Qu'en ce qui concerne les caractéristiques, la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra et que la notice descriptive sus visée et ci-annexée prévaudra sur toute notice pouvant figurer au dossier de demande de permis de construire.
- Qu'en cas de discordance entre la Notice descriptive et/ou les Plans annexés et les stipulations des présentes, ces dernières prévaudront.

#### Mise au point du projet de construction par le VENDEUR - Modifications affectant l'Ensemble Immobilier :

Le VENDEUR aura la faculté d'apporter librement toutes modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles au projet de construction et à la configuration générale de l'Ensemble Immobilier sous réserve de ne pas affecter la consistance, la typologie, la valeur, les conditions de jouissance des Biens et les charges pesant sur les Biens, il pourra notamment décider de construire de façon différente les biens

autres que ceux objet des Présentes, modifier leur implantation à l'intérieur de l'Ensemble Immobilier, apporter des modifications aux espaces collectifs, etc. à charge pour lui d'obtenir toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires de façon à ne pas faire obstacle à la non contestation de la conformité de l'Ensemble Immobilier aux autorisations obtenues sous réserve de ne pas modifier les Biens objet des présentes.

#### **10. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'Ensemble Immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_, en cours de publication au service de la publicité foncière de \_\_\_\_\_.

#### **11. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

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

#### **12. EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître MONCEAU notaire à MELUN le 30 décembre 2015 \_\_\_\_\_, publié au service de la publicité foncière de MELUN 1 le 29 janvier 2016, volume 2016P, numéro 934.

Acte complémentaire portant sur les droits à construire complémentaires reçu par Maître XXX, notaire à XXX, en date du XXX, permettant de faire correspondre les droits de construire attachés à la parcelle en adéquation avec le permis de construire délivré.

#### **13. 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 obligé.

#### **14. TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE**

##### **14.1. PROPRIETE**

Conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code Civil, l'Acquéreur est propriétaire des Biens et des constructions déjà existantes à compter de ce jour.

L'Acquéreur deviendra propriétaire des constructions à venir par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

En dépit de la vente, l'Acquéreur ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Vendeur, ni se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs, le tout ainsi qu'il sera dit ci-après.

#### 14.2. JOUISSANCE

Il aura la jouissance des BIENS vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

Toutefois, il est rappelé que l'ACQUEREUR ne pourra exiger cette jouissance qu'après avoir payé au VENDEUR dans leur intégralité, toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers lui à cette époque en vertu du présent contrat.

En conséquence, l'ACQUEREUR ne pourra prendre possession des lieux qu'autant qu'il aura préalablement payé au VENDEUR :

- a) La totalité de la fraction du prix de la présente vente exigible à la livraison,
- b) Et en outre, s'il y a lieu, les pénalités de retard visées ci-après, qui pourraient être dues.
- c) La totalité du prix des travaux ou aménagements modificatifs ou supplémentaires qu'il aurait éventuellement demandés.

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

Il est ici précisé que le programme dont dépend le bien immobilier présentement vendu comprend des bâtiments dont l'achèvement peut ne pas être simultané et se trouve en zone urbanisée. En conséquence, l'ACQUEREUR s'engage à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses, etc....), pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison du bien immobilier présentement vendu et renonce expressément à tous recours de ce fait contre le VENDEUR pour troubles de jouissance..

#### 15. DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

Le Vendeur déclare avoir déposé en Mairie de LIEUSAIN, le ++++++, pour une ouverture de chantier au ++++++, dont une copie demeure ci-annexée ;

En conséquence, la présente opération entre dans le champ d'application de la loi numéro 78-12 du 14 janvier 1978 relative à la responsabilité et l'assurance dans le domaine de la construction.

#### 16. ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le Vendeur déclare que les travaux de construction se trouvent au stade d'avancement suivant :

- « démarrage effectif des travaux »

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le Maître d'Œuvre d'Exécution le ++++++ dont une copie demeure annexée aux présentes.

(Annexe n°5 : DROC et attestation d'avancement des travaux)

#### 17. PRIX

Les parties ont convenues d'un prix vente déterminé sur la base de 2.250,00€/m<sup>2</sup> HT de SU comprenant les prestations suivantes :

- o Les doublages
- o chapes
- o réseaux chauffage sous dallage + PAC et attentes (manchettes) suivant plans architectes validés
- o La colonne maçonnée pour la VMC simple flux
- o La colonne d'électricité avec compteur et attentes dans le local
- o Mission architecte pour dépôt de l'AT et plans

En conséquence, la présente vente est consentie et acceptée pour une surface de 180,63 m<sup>2</sup> moyennant le prix principal, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SEPT CENT UN EUROS (487.701,00 EUR), s'appliquant :

- au prix hors taxe de : QUATRE CENT SIX MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (406.417,50 EUR),
- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : QUATRE-VINGT-UN MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (81.283,50 EUR).

Etant ici précisé que ce prix a été déterminé sur la base de 2.250 € HT /m<sup>2</sup> de surface utile.

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

#### 17.1. PAIEMENT DE LA PARTIE DU PRIX EXIGIBLE COMPTANT

Au regard de l'état d'avancement des travaux ci-dessus plus amplement visé et en vertu des accords des parties, la partie exigible comptant du prix s'élève **30%** du prix de vente soit la somme de CENT QUARANTE-SIX MILLE TROIS CENT DIX EUROS ET TRENTE CENTIMES (146.310,30 EUR) toutes taxes comprises.

Le Vendeur, conformément aux dispositions de l'article L 3342-1 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'Acquéreur de faire effectuer le mandatement de la partie du Prix exigible comptant, entre les mains entre les mains du Notaire soussigné susnommé, à charge par ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever les Biens objet des présentes.

Ce paiement devra 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.

De ce fait, le créancier du prix est le Vendeur et le bénéficiaire du paiement le notaire associé soussigné.

Le paiement de cette somme sera effectué par l'agent comptable de la Ville après avoir procédé, le cas échéant, à la compensation légale dans les conditions prévues par l'article 1347 du code civil, sur présentation notamment :

- De la délibération autorisant l'acquisition.
- de la copie authentique du présent acte sans les annexes, précisant que le paiement sera effectué dans la comptabilité du notaire par mandat administratif
- de l'avis de la direction d'interventions domaniales
- du certificat du notaire par lequel il atteste sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure.

La remise des fonds devant être effectuée 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 de l'acte.

L'Acquéreur s'oblige au paiement du Prix qui doit avoir lieu entre les mains du notaire soussigné, à charge pour ce dernier de remettre les fonds au Vendeur.

Le règlement entre les mains du notaire soussigné libèrera entièrement et définitivement l'Acquéreur, envers le Vendeur à l'égard du prix de la présente vente.

Le Vendeur donne ordre irrévocable au Notaire Soussigné de verser cette somme au crédit du compte ouvert à son nom auprès de la Banque dénommée [ ● ].

## 17.2. PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix, soit la somme de TROIS CENT QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (341.390,70 EUR) sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

Les pourcentages et échelonnements appliqués à ladite somme sont les suivants :

- 5 % à Achèvement fondations, soit la somme de VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET CINQ CENTIMES,  
ci 24.385,05 €
- 20 % à Achèvement RDC, soit la somme de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS ET VINGT CENTIMES,  
ci 97.540,20 €
- 4 % à Achèvement plancher bas dernier niveau, soit la somme de DIX-NEUF MILLE CINQ CENT HUIT EUROS ET QUATRE CENTIMES,  
ci 19.508,04 €
- 21 % à mise hors d'air, soit la somme de CENT DEUX MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES,  
ci 102.417,21 €
- 10 % à fin du cloisonnement, soit la somme de QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET DIX CENTIMES,  
ci 48.770,10 €
- 5 % à Livraison, avant levée des réserves, soit la somme de VING-QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT CINQ EUROS ET CINQ CENTIMES,  
ci 24.385,05 €
- 5 % à Livraison après réserves levées, soit la somme de VING-QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT CINQ EUROS ET CINQ CENTIMES,  
ci 24.385,05 €

TOTAL égal au prix de la vente soit QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SEPT CENT UN EUROS, ci 487.701,00 €.

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

### Caractères du Prix :

1/ Le Prix unitaire hors taxe ci-dessus convenu, est un prix forfaitaire, ferme et définitif par mètre carré de Surface Utile, non révisable et non actualisable à compter des présentes.

2/ Il est précisé que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée sera supportée par l'Acquéreur, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait.

3/ Il est précisé que la taxe sur la valeur ajoutée sera payée en même temps que chacune des fractions du prix hors taxe, conformément à l'échéancier ci-après.

Si le taux de la TVA venait à être modifié, à la hausse ou à la baisse, avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

4/ Il est précisé que ce prix comprend la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurances « dommages ouvrage », « constructeur non réalisateur » et « responsabilité civile », éventuelle « tous risques chantier », la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maître 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 et plus généralement toute autorisation d'urbanisme, ou, l'opération de construction et notamment la taxe d'aménagement, la taxe locale d'équipement, taxes complémentaires, taxe pour financer la CAUE, PUP (Plan Urbain Partenarial), 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 prévu au descriptif, impôts fonciers jusqu'à la prise de possession de l'ensemble des BIENS réservés au titre des présentes, les coûts de la mise en compatibilité du Terrain avec l'usage des Biens Réservés, la garantie financière d'achèvement, et le montant des travaux supplémentaires ou modificatifs susceptibles d'être autorisés dans le cadre de tout permis de construire modificatif complémentaire nécessaire à la parfaite réalisation des BIENS et à son parachèvement et nécessaire à l'obtention de la non-contestation par l'administration à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux qui sera effectuée par le VENDEUR, sauf si ces travaux constituent des Travaux Modificatifs Acquéreur, les frais de l'établissement des statuts de l'ASL s'il en existe une, de l'état descriptif de division – règlement de copropriété ; le prix déterminé en fonction des mètres carrés de surface habitables, mètres carrés de surface utiles, est le prix de vente de l'intégralité des locaux que comprennent les biens réservés.

Ce prix ne tient pas compte des frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de publicité foncière et les charges des prêts pouvant être sollicités par l'ACQUEREUR, des frais et charges financières des emprunts contractés par l'Acquéreur, les TMA (Travaux modificatifs acquéreurs), les frais de copropriété de l'immeuble à compter de la date à laquelle il lui aura été notifié la mise à disposition des locaux.

### 17.3. APPELS DE FONDS ET DELAIS DE PAIEMENT

A compter des Présentes, le Vendeur devra notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec copie par message électronique, à l'Acquéreur, la réalisation de chacun des événements ci-dessus dont dépend l'exigibilité de la fraction du Prix stipulée payable à terme, dûment justifiée conformément aux stipulations qui précèdent.

Chacune de ces fractions de prix sera payée par virement bancaire dans les quarante-cinq (45) Jours Calendaires de la réception de la notification correspondante sur le compte centralisateur de l'opération dont les références seront indiquées dans l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

Toutefois, les parties conviennent que l'échéance de "Livraison" devra être payée le jour de la signature du procès-verbal de Livraison :

- Soit par la remise par l'ACQUEREUR d'un chèque correspondant au solde du prix payable lors de la livraison des Biens, à la condition que la convocation à la livraison ait été adressée à l'acquéreur au moins un mois avant la date convenue et que soit joint à cette convocation l'appel de fonds des sommes à verser au titre de l'échéance Livraison.
- Soit par virement qui interviendra, sur production du procès-verbal de livraison.

### 17.4. MODALITES DE PAIEMENT

Pour être libératoires, les paiements devront être versés par virement au crédit du compte centralisateur ouvert au nom du VENDEUR dont les références sont les suivantes :

+++++

#### 17.5. PENALITES DE RETARD DE PAIEMENT DES ECHEANCES

Sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant, toute somme exigible formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait passible, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de HUIT (8) Jours suivant sa réception, d'une pénalité d'un pour cent (1%) par mois de retard à titre de dommages et intérêts, calculée prorata temporis.

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du Vendeur, accord de délai de règlement.

#### 18. HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR – ACTION RESOLUTOIRE DISPENSE D'INSCRIPTION

Compte tenu de la nature juridique de l'ACQUEREUR, le VENDEUR dispense le notaire soussigné de prendre à son profit l'hypothèque légale du vendeur prévue par l'article 2402 1° du Code civil, se Vendeur la possibilité de requérir cette inscription ultérieurement.

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 effet jusqu'au délai prévisionnel de livraison majoré d'un an).

#### 19. NON APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.313.40 A L.313.45 DU CODE DE LA CONSOMMATION

L'ACQUEREUR étant une collectivité publique, les articles L313-40 à L313-45 du Code de la Consommation ne trouvent pas à s'appliquer en ce qui concerne la présente vente.

#### 20. PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

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

Cette cession d'antériorité ne sera valable que pour autant que l'apport personnel de l'ACQUEREUR soit débloqué lors des premiers appels de fonds.

Tous les frais, droits et émoluments de la cession d'antériorité et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge de ce dernier.

#### 21. FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de MELUN 1.

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

#### 22. DECLARATIONS FISCALES

##### 22.1. IMPOSITION DES PLUS-VALUES

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, ne pas être soumis, quant au régime des plus-values immobilières, aux dispositions des articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts, compte tenu de son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

##### 22.2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Vendeur indique agir aux présentes en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Les Parties déclarent que la présente mutation entre de plein droit dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, s'agissant de la vente d'un immeuble à construire.

La taxe à la valeur ajoutée incluse dans le prix sera acquittée par le VENDEUR sur ses encaissements, après toutes imputations auxquelles il peut prétendre, sur relevé mensuel CA 3 auprès de la Direction des Grandes Entreprises, 6-8 rue Courtois 93505 PANTIN Cedex, où il est identifié sous le numéro SIRET 562 091 546 00977 et le numéro de TVA intra-communautaire FR72562091546.

La taxe sur la valeur ajoutée sera calculée au taux normal applicable au jour du paiement de chaque échéance, la taxe sur la valeur ajoutée étant acquittée par le Vendeur sur les déclarations de chiffre d'affaires qu'il dépose en qualité de redevable habituel.

#### 22.3. AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

En application des dispositions de l'article L. 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du ++++++ dont une copie est annexée aux présentes.

(Annexe n°6 : Avis du Domaine)

#### 22.4. TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La présente mutation entre dans le cadre des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts, en conséquence la Vente est dispensée de toute perception au titre des droits d'enregistrement.

En conséquence, les Présentes ne donneront lieu à aucune perception au profit du Trésor.

#### 22.5. DROITS

sans objet

#### 22.6. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

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

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, salaires et impôts.

### 23. EXPOSE

En tant que de besoin, **Vendeur** et **Acquéreur** déclarent que le présent exposé fait partie intégrante de la Vente, en conséquence, toutes les dispositions qu'il contient leur sont opposables.

#### **23.1. PROGRAMME DE CONSTRUCTION PROJETE PAR LE VENDEUR**

Sur le terrain d'assiette ci-dessus défini, le Vendeur envisage de réaliser un programme de construction devant comprendre :

Un bâtiment neuf en R+4 occupe par des logements du R+-2 au R+4 et par des ERP au RDC et au 1<sup>er</sup> étage :

- 23 logements,
- une crèche,
- un local d'activité,
- des bureaux,
- un parking extérieur,
- un espace paysager

#### **23.2. DEPOTS DE PIECES**

Dans le cadre du présent programme, les documents suivants ont été déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître ++++++, Notaire à PARIS, le ++++++, savoir :

++++++  
 ++++++  
 ++++++

#### **23.3. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES OBTENUES**

En vue de l'édification du Programme de construction ci-dessus décrit, le Vendeur déclare qu'il a sollicité et obtenu à titre définitif l'autorisation administrative ci-après énoncée :

##### **23.3.1. Arrêté de permis de construire**

Le Vendeur déclare qu'il a obtenu un arrêté de permis de construire au nom de l'ETAT, sous le numéro PC 077 251 24 00013 en date du 9 décembre 2024.

##### **23.3.2. Constats d'affichage**

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le Terrain, ainsi qu'il a été constaté par Maître Charlotte VINCENT, Commissaire de Justice de la Société Civile Professionnelle C-JUSTICE sise à BRIE-COMTE-ROBERT (77170) 30, rue du 19 mars 1962, à trois reprises ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat dressés les 16 décembre 2024, 17 janvier 2025 et 19 février 2025.

##### **23.3.3. Caractère définitif des autorisations administratives**

Le Vendeur déclare que le permis de construire est à ce jour définitif, n'ayant reçu aucun recours, déféré préfectoral ou décision de retrait à l'encontre du permis de construire susvisé dans les délais légaux.

## 24. CARACTERISTIQUES DU BIEN VENDU

### 24.1. INSTALLATIONS CLASSEES

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'est pas prévu d'installations ou d'équipements relevant de la réglementation des installations classées dans les BIENS VENDUS.

L'**ACQUEREUR** fera quant à lui son affaire personnelle du dépôt et de l'obtention de toutes déclarations ou autorisations qui s'avèreraient requises au titre de la réglementation des installations classées à raison des éventuels travaux d'équipement et/ou d'aménagement qu'il projette de réaliser dans les BIENS VENDUS, et non prévus au descriptif ci-dessus visé dans le respect du règlement de copropriété. En tout état de cause, l'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation des copropriétaires nécessaire si les BIENS Vendus sont soumis au régime de la copropriété et de toute autre autorisation administrative.

### 24.2. OBTENTION PAR L'ACQUEREUR DE SON AUTORISATION D'AMENAGEMENT DU LOCAL OBJET DE LA PRESENTE VENTE

L'**Acquéreur** réalisera à ses frais et sous sa responsabilité, ses propres aménagements au sein du Bien vendu en vue de permettre son exploitation après obtention des autorisations nécessaires et liées à l'activité qui sera exercée dans le local.

## 25. CHARGES ET CONDITIONS

### 25.1. DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif justifié, (par exemple retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de matériaux), 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'une qualité au moins équivalente à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable de l'**Acquéreur**, le **Vendeur** s'oblige à en informer l'**Acquéreur**, soit dans le cadre du comité de suivi soit directement.

De même, seront admises toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre une impossibilité technique, de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble ou encore ayant pour but de répondre à une nouvelle réglementation. Le **Vendeur** s'engage à en informer l'**Acquéreur**, soit dans le cadre du Comité de Suivi soit directement.

Notamment, sur les plans de vente ne figurent pas en général les retombées, soffites, faux – plafonds, canalisations ; toutefois lorsque ces éléments sont figurés sur les plans, 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'état.

Le **Vendeur** est autorisé à procéder aux modifications susvisées sous réserve (i) que les modifications concernées ne remettent pas en cause la finalité et la consistance de l'opération et (ii) que le comité de suivi (qui sera constitué et interviendra dans les conditions stipulées ci-après), soit tenu informé des modifications apportées à l'occasion des réunions dudit comité.

Il est enfin convenu que toute modification qu'il serait nécessaire d'apporter à la demande des services instructeurs du permis de construire est d'ores et déjà acceptée par l'**Acquéreur**, le **Vendeur** s'obligeant à informer l'**Acquéreur** de toute demande des services instructeurs relative aux Biens.

L'**Acquéreur** devra supporter sans recours contre le **Vendeur** le modelé et le relief final du jardin à jouissance privative, lesquels peuvent varier par rapport au plan de vente et/ou de nivellement annexé à l'acte de dépôt de pièces ci-dessus visé, du fait des contraintes technique, ledit plan de nivellement n'étant remis qu'à titre indicatif.

L'Acquéreur, devra également supporter les grilles de récupération des eaux de pluie éventuellement mises en place dans les jardins.

#### 25.2. ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le Vendeur s'oblige à poursuivre la construction de l'Ensemble Immobilier et des Biens et à les achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte, savoir particulièrement conformément au permis de construire et ses éventuels modificatifs, à la notice descriptive et ses annexes, aux plans annexés et d'une façon générale aux prescriptions de toutes autorités administratives concernées par le projet.

Le Vendeur devra en outre se conformer aux règles de l'art et aux normes et Documents Techniques Unifiés (DTU) en vigueur à la date de délivrance des permis de construire et permis de construire modificatifs, compte tenu de l'usage des Biens, et plus généralement à la réglementation (notamment d'urbanisme) applicable à la construction et au terrain, y compris pour toutes obligations que la loi ou la réglementation rendraient obligatoires avant la Livraison pour des immeubles en cours de construction ou achevés, le tout de manière à ce que les Biens puissent être utilisés conformément à leur destination.

Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'Ensemble Immobilier et des Biens.

Cet engagement comporte l'obligation pour Le Vendeur d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de l'achèvement et de la conformité des travaux prévue à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme ; tous les travaux de mise en conformité avec l'autorisation accordée seraient à la charge du Vendeur.

#### 25.3. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

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

*« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent Code, et de l'article L 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages, et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15.*

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

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

#### 25.4. PARACHEVEMENT

Le Vendeur s'oblige en outre à effectuer, même postérieurement à la livraison, les travaux de parachèvement, tels que l'aménagement des espaces verts prévus à la Notice eu égard aux périodes normales de plantation.

### 26. CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX - TOLERANCES - DELAI - CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DU DELAI DE LIVRAISON

#### 26.1. CONDITIONS

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le VENDEUR s'oblige à se conformer aux permis de construire et ses éventuels modificatifs, plans, coupes, élévations et à la notice descriptive susvisés, aux règles de l'art et aux normes en vigueur.

#### 26.2. TOLERANCES

Une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux surfaces ci-dessus énoncées à l'article « DESIGNATION DES BIENS » et aux cotes des plans correspondant tant à la surface utile qu'aux surfaces annexes dont les définitions sont données à l'article « TERMINOLOGIE ».

#### Tolérances concernant les Surfaces Utiles

Il est expressément convenu entre les parties qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans qui demeureront annexés à l'Acte authentique de vente, notamment pour des raisons techniques, sans toutefois que la surface utile de chacun des locaux commerciaux compris dans les Biens ne puissent varier au-delà des limites ci-après fixées.

Il est convenu que les différences de moins de TROIS POUR CENT (3%) de la Surface Utile par rapport à la Surface Utile fixée à l'article « DESIGNATION DES BIENS VENDUS » aux termes du présent acte, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Pour le cas où le mesurage réalisé révélerait un déficit de la Surface Utile des Biens supérieur aux tolérances ci-dessus convenues, le montant du prix de vente ci-dessus fixé sera réduit sur la base d'un prix unitaire de 2.250 €.

Cette réduction du prix sera calculée au prorata du nombre de mètre carré de Surface Utile manquant au-delà desdites tolérances, celles-ci constituant une franchise.

Les Parties sont convenues que si l'Acquéreur sollicite des travaux modificatifs et/ou supplémentaires entraînant une baisse des Surface Utile et /ou des Surfaces des Annexes, lesdites tolérances seront calculées sur la base des nouvelles surfaces communiquées par le VENDEUR à l'Acquéreur.

#### **26.3. DELAI DE LIVRAISON**

Le Vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les BIENS et les ouvrages indispensables à l'utilisation des locaux vendus soient achevés et livrés au plus tard dans les TRENTE ET UN (31) mois à compter des présentes de manière prévisionnelle.

Le Vendeur s'engage en conséquence à mener les travaux de telle sorte que les Biens, y compris tous éléments nécessaires à leur desserte et à leur usage conformément à leur destination, dans des conditions normales tant d'accès que de sécurité, soient achevés et livrés à l'Acquéreur au plus tard à l'expiration de ce délai commençant à courir à compter de la date de signature de l'Acte de Vente.

La livraison ne pourra concerner que l'ensemble des Biens objet des présentes. Aucune livraison partielle ne pourra intervenir.

Le tout, sauf survenance d'un ou de plusieurs cas de force majeure ou d'une ou de plusieurs causes légitimes de suspension du délai de livraison pour autant que ces événements aient eu un impact réel et direct sur le déroulement du chantier.

#### **26.4. CAUSES LEGITIMES CONVENTIONNELLES DE SUSPENSION DU DELAI DE LIVRAISON**

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants, dès lors que ces événements ont effectivement interrompus le chantier, intervenus à compter du jour de la signature de l'Acte de Vente :

- Les journées d'intempéries au sens de l'article L.5424-6 du Code du Travail, pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'œuvre, dont une copie sera remise à l'Acquéreur accompagnée du justificatif, correspondant à la station météo la plus proche du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier.

Il est expressément convenu que cette cause ne saurait jouer après qu'il ait été atteint le stade « Hors d'eau », sauf à ce que les intempéries soient telles qu'elles

perturberaient l'approvisionnement du chantier ou l'exécution des prestations extérieures au bâtiment telles notamment que les enduits extérieurs et les travaux de VRD.

- Grève générale ou partielle, particulière à l'industrie du bâtiment ou de ses industries annexes, affectant directement les entreprises du chantier ;
- Retards provenant de la découverte en cours de chantier d'anomalies du sol rendant nécessaires des travaux complémentaires non programmés (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, 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), en dehors des anomalies et caractéristiques relevés par les études du sol et de pollution réalisées par le VENDEUR et dont un exemplaire a été remis par le VENDEUR à l'Acquéreur à la signature des présentes ou de la réitération des présentes.  
Cette cause de suspension de délai ne pourra être invoquée que jusqu'à l'achèvement des fondations, et sous réserve qu'elle ne soit pas le résultat d'une faute ou négligence du Vendeur.
- Retard lié à l'aménageur
- Les retards résultants :
  - o De la liquidation ou redressement judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises désignées par le Vendeur (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets),
  - o De la défaillance d'une entreprise désignée par le Vendeur (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant)
  - o De la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et de l'approvisionnement du chantier par celle-ci, sauf si ces retards résultent du manque de diligence du Réservant.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur ;
- La recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, attentats,
- Retards exclusivement imputables aux concessionnaires (E.D.F., G.D.F., la Poste, CPCU, Compagnie des Eaux...) sous réserve que le Vendeur justifie avoir fait toute diligence lors des demandes. A ce sujet, le VENDEUR s'oblige à engager les demandes de raccordement et de distribution des différents fluides (eau, ERDF...) dans des délais compatibles avec une mise en service à la date prévisionnelle de livraison.
- Accidents de chantier dès lors qu'ils ne sont pas fondés sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur ;
- Les retards résultant de répercussions sur l'avancement du chantier de construction liés à une pandémie et notamment la propagation du Coronavirus SARS-CoV 2 dès lors que des mesures législatives ou réglementaires viendraient :
  - o Limiter le nombre d'ouvriers ou de techniciens sur le chantier de construction de manière significative voire totalement ou et qui limiteraient les circulations des personnes et des biens faisant obstacle à l'approvisionnement du chantier tant en moyens humains qu'en matériaux ;

- Retarder la délivrance des autorisations administratives, en suspendant les délais d'instructions, dont l'obtention serait nécessaire tant à la poursuite du chantier qu'à la livraison des Biens.

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 chargé de l'exécution des travaux pour l'opération donnée.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai telle que définie ci-dessus, la date prévisionnelle d'achèvement définie ci-dessus pour la livraison sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, dans les limites ci-dessus prévues.

Si plusieurs causes légitimes de suspension de délais ou cas de force majeure devaient se produire dans des périodes qui se chevauchent, lesdits délais ne seraient pas cumulables.

Il est convenu entre les parties que le VENDEUR adressera au moins tous les trois (3) mois à l'Acquéreur un courrier l'informant des éventuelles survenances et fins de périodes de toute cause légitime de suspension et de leurs répercussions sur le délai de livraison. Pendant le dernier semestre avant la date prévisionnelle de livraison, l'information devra être effectuée tous les mois afin de permettre à l'Acquéreur d'anticiper les mises en location.

Dans l'hypothèse où des cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai surviendraient postérieurement à la notification du Jour prévisionnel de Livraison, le VENDEUR devra en informer l'Acquéreur et lui notifier la nouvelle date de Livraison, qui sera décalée d'un temps au plus égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

LES COURRIERS DE NOTIFICATION SERONT ACCOMPAGNES DE LA LISTE DES EVENEMENTS INVOQUES ET DES JUSTIFICATIFS CORRESPONDANTS. A DEFAUT, LE VENDEUR NE POURRA SE PREVALOIR DES CAS DE FORCE MAJEURE OU CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DE DELAI SURVENUS ANTERIEUREMENT A CHAQUE NOTIFICATION ET NON SIGNALES.

#### 26.5. PENALITES – RETARD DE LIVRAISON

En cas de non-respect de l'obligation de Livrer les Biens dans le délai contractuel de Livraison défini ci-avant, intégrant s'il y a lieu l'incidence de cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai dans les conditions précisées ci-avant, le Vendeur sera redevable de plein droit envers l'Acquéreur d'une pénalité journalière calendaire de retard d'un montant de UN EUROS (1<sup>€</sup>) par M<sup>2</sup> de SU plafonné à 10% du prix HT.

Cette pénalité sera décomptée sur la base de la totalité de la surface utile des Biens Immobiliers livrés en retard (telle que cette surface utile sera mentionnée à l'acte authentique de vente constatant la réalisation de l'Acte) et à compter du premier jour de retard.

Les pénalités de retard courront jusqu'à la date effective de Livraison, telle qu'elle résultera du procès-verbal de livraison et de remise des clefs, ou jusqu'à la date qui sera retenue pour l'arrivée du stade Livraison par l'Homme de l'art désigné dans les conditions fixées ci-après. Etant ici précisé que le délai pendant lequel l'Acquéreur ne pourra prendre livraison des biens alors qu'il aurait été dûment convoqué et que les Biens seraient achevés au sens des présentes, ne pourra être pris en compte dans le calcul.

Les sommes qui pourraient être ainsi dues par le VENDEUR, à l'Acquéreur, au titre de cette indemnisation, devront être versées à l'Acquéreur lors de la livraison effective des Biens.

Ces pénalités ne se compenseront pas avec les échéances dues par l'Acquéreur, sauf volonté contraire exprimée par l'Acquéreur et notifiée au Vendeur.

Le paiement de cette pénalité ne dispensera en aucune manière le VENDEUR de ses obligations au titre de la Vente en état futur d'achèvement.

En outre, il est 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.

La présente clause n'est pas exclusive des dommages et intérêts ou toute autre indemnisation qui seraient éventuellement dus par le VENDEUR pour l'inexécution d'une obligation ou d'une faute qui pourrait être mise à sa charge.

## **27. LIVRAISON : CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET LIVRAISON**

### **27.1. OPERATIONS PREALABLES A LA LIVRAISON**

A la seule fin de permettre à l'Acquéreur de relever les défauts de conformité ou les malfaçons pouvant exister et pour permettre également au Vendeur de faire le nécessaire pour que les défauts de conformité et malfaçons éventuels soient levés lors de la livraison qui aura lieu ainsi qu'il est dit ci-après à l'article « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – LIVRAISON », les parties conviennent que le VENDEUR convoquera l'Acquéreur, au moins un (1) mois avant la livraison afin d'établir un procès-verbal de pré-livraison des travaux alors exécutés.

Cette convocation à la pré-livraison devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Acquéreur quinze (15) jours avant la date retenue pour cette pré-livraison.

Le VENDEUR s'engage à faire les démarches nécessaires auprès des différents concessionnaires pour que les Biens vendus soient dûment alimentés en eau, électricité, gaz, téléphonie, etc. au cours des opérations préalables à la livraison dans le but d'apprécier le bon fonctionnement de l'ensemble des équipements desservis. De même, les ascenseurs (s'il y a lieu) devront être en service dès l'achèvement des Biens pour être testés.

Dans le cas où des réserves formulées lors d'une visite de pré-livraison ne seraient pas levées le jour de la Livraison, il ne sera dû aucune indemnité par le VENDEUR et les réserves formulées lors de la visite de pré-livraison seront reportées sur le procès-verbal de livraison.

### **27.2. INFORMATION SUR L'AVANCEMENT DES TRAVAUX – NOTIFICATION PREALABLE DE LA DATE DE LIVRAISON**

Pour assurer la bonne information de l'Acquéreur quant à l'avancement du chantier et afin qu'il soit en mesure de prendre toutes dispositions nécessaires en termes d'organisation de ses équipes et de suivi de ses relations avec les futurs occupants, le VENDEUR souscrit les obligations ci-après.

Le Vendeur remettra à l'Acquéreur, au plus tard le jour de la régularisation de l'Acte de vente, un échéancier prévisionnel du franchissement de chacun des stades de construction.

A compter de la signature de l'Acte de vente et jusqu'à la Livraison, le Vendeur tiendra l'Acquéreur régulièrement informé de l'avancement des travaux. En particulier, il l'informerá par courrier recommandé, dans les conditions définies à l'article « CAUSES LEGITIMES CONVENTIONNELLES DE SUSPENSION DU DELAI DE LIVRAISON », des éventuelles survenances de toute cause légitime de suspension et de leur répercussion sur le délai de livraison.

Le VENDEUR notifierá à l'Acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé :

- au moins six (6) mois à l'avance : l'indication du mois de livraison ;

- au moins trois (3) mois à l'avance : l'indication de la quinzaine de livraison ;
- au moins un (1) mois à l'avance : l'indication du jour de la livraison.

Les délais notifiés avec préavis fixés ci-dessus devront tenir compte de l'incidence des cas de force majeure et causes légitimes de suspension de délai survenus préalablement à chacune des notifications.

Dans l'hypothèse où des cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai surviendraient postérieurement à la notification du Jour prévisionnel de Livraison, le VENDEUR devra en informer l'Acquéreur et lui notifier la nouvelle date contractuelle de Livraison, qui sera décalée d'un temps au plus égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

### 27.3. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – LIVRAISON

A l'initiative du Vendeur et au minimum un mois avant la date à laquelle il présume qu'il sera en mesure de livrer les Biens achevés conformément à la définition donnée aux présentes à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT » du présent acte et d'en remettre la possession à l'Acquéreur, Le VENDEUR notifiera à l'Acquéreur le jour de Livraison des Biens.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée par le VENDEUR ne pourra résulter que de la livraison des Biens.

La livraison des Biens sera constatée dans les conditions ci-après :

A/ Le VENDEUR invitera l'Acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, au moins trente (30) Jours à l'avance, à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixées entre eux.

Le VENDEUR notifiera par écrit à l'Acquéreur, le certificat du maître d'œuvre attestant l'achèvement des Biens au sens défini aux présentes à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT ».

L'Acquéreur aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le VENDEUR. A ce sujet, il est rappelé qu'aux termes de l'article R 261-1 alinéa second du Code de la Construction et de l'Habitation, la constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'Acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

**1°) L'Acquéreur accepte la livraison sans formuler aucune réserve :**

L'Acquéreur constate l'achèvement des Biens Immobiliers et accepte la livraison des Biens Immobiliers sans formuler de réserve.

Les clés lui sont alors remises et le procès-verbal de livraison sans réserve est établi entre les Parties.

L'Acquéreur procède au règlement par chèque de banque du solde du prix payable lors de la « Livraison des Biens » et s'il y a lieu, les pénalités de retard qui pourraient être dues, le coût des éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'Acquéreur,

Le procès-verbal relatera ces constatations, le paiement de l'échéance exigible à la livraison par chèque de banque ou virement et la remise des clefs.

**2°) L'Acquéreur accepte la livraison en formulant des réserves :**

L'Acquéreur constate l'achèvement des Biens Immobiliers et accepte la livraison des Biens Immobiliers en formulant des réserves.

Les clés lui sont remises et le procès-verbal de livraison avec réserves est établi entre les Parties.

Les réserves de l'Acquéreur seront acceptées ou contredites par le VENDEUR.

L'Acquéreur procède au règlement par chèque de banque du solde du prix payable lors de la « Livraison des Biens » et s'il y a lieu, les pénalités de retard qui pourraient être dues, le coût des éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'Acquéreur.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredites, paiement de l'échéance exigible à la livraison par chèque de banque et remise des clefs.

**3°) Si l'Acquéreur est présent à la date fixée pour la livraison mais que la livraison ne peut intervenir en raison du seul non-paiement**, dans les formes prévues ci-dessus, par l'Acquéreur des sommes susvisées, il serait, néanmoins, redevable, à compter du jour fixé pour la livraison, des charges prévues à l'acte de vente, au règlement de copropriété ou cahier des charges si de tels documents existent, et de toutes taxes et impôts.

**4°) L'Acquéreur refuse la livraison considérant que les Biens ne sont pas achevés au sens des critères définis à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT ».**

Considérant que les biens vendus et l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent ne sont pas achevés au sens de l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT », l'Acquéreur refuse les clés, ne prend pas possession des Biens Immobiliers et aucun règlement n'intervient.

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

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le VENDEUR et l'Acquéreur, dans les DIX (10) Jours calendaires de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement des Biens Immobiliers tel que défini à l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT », les Parties conviennent d'un commun accord de s'en remettre à l'avis d'un Homme de l'Art qui indiquera si les Biens vendus et l'ouvrage dont ils dépendent sont achevés ou non achevés au sens dudit article, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que les Biens vendus et l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent soient achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison des Biens en présence de cet Homme de l'art.

Au cas où le VENDEUR et l'Acquéreur ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet Homme de l'art dans les Vingt (20) jours calendaires du procès-verbal susvisé, il sera procédé à sa désignation par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens Immobiliers, 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'Acquéreur ayant contesté l'achèvement des Biens si l'Homme de l'Art conclut à l'achèvement des Biens Immobiliers au sens de l'article « DEFINITION DE L'ACHEVEMENT » et, dans le cas contraire, à la charge du Vendeur.

Si l'Homme de l'Art conclut que les Biens Immobiliers sont achevés, la livraison des Biens Immobiliers sera réputée être intervenue à la date à laquelle l'Acquéreur aura été convoqué pour constater l'achèvement des Biens Immobiliers et en prendre livraison et le paiement du prix exigible à la Livraison des Biens sera dû, sous déduction, si bon semble à l'Acquéreur, des pénalités pouvant être dues par le VENDEUR en cas de retard de livraison.

Si l'Homme de l'Art conclut au contraire que les Biens Immobiliers ne sont pas achevés, il ne pourra pas être fait grief à l'Acquéreur d'en avoir refusé la livraison ; et, après réalisation des travaux prescrits par l'Homme de l'Art, il appartiendra au Vendeur de convoquer l'Acquéreur, avec un préavis de DIX (10) jours calendaires, à un nouveau rendez-vous de livraison des Biens Immobiliers, en présence de l'Homme de l'Art.

**B/ Au cas où l'Acquéreur ne répondrait pas à la première convocation du Vendeur, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec avis de réception. Cette seconde convocation à la livraison devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Acquéreur Dix (10) Jours Ouvrés avant la date retenue.**

Si l'Acquéreur n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, et pour autant que cette absence soit constatée par huissier, il sera réputé avoir pris possession des lieux et accepté la livraison des Biens à la date fixée par cette seconde convocation, laquelle date constituera alors :

- le point de départ des délais de garanties des vices et non conformités-apparents et de la garantie de l'isolation phonique visés ci-après sous le titre "GARANTIE DES DEFANTS DE CONFORMITE ET DES VICES",
- ainsi que la date à partir de laquelle l'Acquéreur supportera les impôts et charges afférents aux Biens réputés livrés dans les conditions ci-dessus.

Le procès-verbal de Livraison serait alors valablement établi par le VENDEUR seul, et signifié à l'Acquéreur auquel il sera alors opposable. La signification emportera opposabilité du procès-verbal à l'Acquéreur et vaudra mise à disposition des Biens à la date du procès-verbal de livraison.

Le solde du prix payable lors de la « Livraison des Biens » serait alors immédiatement exigible, sous déduction, si bon semble à l'Acquéreur, des pénalités pouvant être dues par le VENDEUR en cas de retard de livraison.

Cette mise à disposition vaudra livraison et transfèrera tous les risques inhérents aux Biens vendus à la charge de l'Acquéreur qui devra, notamment, à compter de cette même date, assurer les Biens. La date du procès-verbal fera courir les délais de la garantie des vices apparents et non conformités apparentes et de la garantie isolation phonique.

**C/ En raison de parties communes spéciales liées aux Biens, les parties conviennent dès ce jour que la réception de ces parties communes spéciales liées aux Biens sera effectuée en présence de l'Acquéreur.**

Par suite, le VENDEUR convoquera tant le syndic de la copropriété que l'Acquéreur pour livrer les parties communes. Cette convocation à la livraison devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Acquéreur quinze (15) Jours avant la date retenue pour cette livraison.

Au cas où l'Acquéreur ne répondrait pas à la convocation du Vendeur, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec avis de réception. Cette seconde convocation à la livraison devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Acquéreur dix (10) Jours avant la date retenue.

Dans le cas où l'Acquéreur ne serait pas présent ou valablement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, le procès-verbal de livraison des parties communes sera alors valablement établi par le vendeur seul en présence du syndic.

Le procès-verbal de livraison des parties communes sera notifié au syndic et à l'Acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Comme pour la livraison des Biens, les parties pourront formuler toutes constatations, réserves, contredites.

## 27.4. LEVEE DES RESERVES

### 1.1.1. Modalités de levée des réserves

Les réserves, qui auront été formulées par l'Acquéreur ou qui figureront dans le rapport établi par l'Homme de l'art désigné en cas de désaccord des Parties lors de la livraison, devront être levées par le VENDEUR dans un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) jours sauf délai plus court en cas d'urgence (c'est-à-dire des désordres entraînant des problèmes de sécurité, d'habitabilité ou d'hygiène des Biens).

La levée des réserves sera constatée dans un procès-verbal contradictoire établi entre les parties ou

par l'homme de l'art en cas de désaccord entre les Parties. La constatation de la levée des réserves emportera exigibilité de la fraction du Prix stipulée payable à la levée des réserves.

Afin de faire constater la levée des réserves, le VENDEUR invitera l'Acquéreur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, aux fins d'établir le procès-verbal de levée des réserves.

Cette convocation à la levée des réserves devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Acquéreur quinze (15) Jours Ouvrés avant la date retenue pour cette livraison.

Si au jour prévu pour le constat de levée des réserves, l'Acquéreur ne se présente pas, le VENDEUR lui adressera une deuxième convocation par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins Dix (10) Jours Ouvrés.

Et, dans le cas où l'Acquéreur ne serait pas présent ou valablement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, le procès-verbal de levée des réserves sera alors valablement établi par le VENDEUR seul. Il sera notifié à l'Acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. La réception de la notification emportera opposabilité du procès-verbal à l'Acquéreur

En cas de désaccord entre les Parties pour constater la levée des réserves, il sera recouru à un expert désigné dans les conditions de l'article « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT – LIVRAISON ». Les frais de l'expertise incomberaient à la partie dont l'avis serait démenti par l'homme de l'art.

#### 1.1.2. Accès aux biens

**Pour l'accès aux Biens, il est convenu ce qui suit :**

L'Acquéreur autorisera à pénétrer dans les locaux vendus, sur simple demande du Vendeur au moins cinq (5) Jours Ouvrés avant, les représentants du Vendeur, les architectes, les entrepreneurs, experts, vérificateurs, pour effectuer les travaux de parfait achèvement. L'Acquéreur renonce par avance à toute réclamation à ce sujet, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux.

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

#### **27.5. TRAVAUX DE PARACHEVEMENT**

Le VENDEUR s'engagera à effectuer, dans un délai de soixante (60) Jours à dater de la Livraison des Biens, les travaux de parachèvement des éléments extérieurs qui lui incombent et qui ne sont pas indispensables à leur Livraison au sens défini aux présentes, sauf à tenir compte des contraintes saisonnières pour ce qui concerne les plantations.

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. Le VENDEUR s'oblige néanmoins à permettre une desserte normale des biens tant que les espaces verts ne sont pas aménagés.

#### **27.6. CONFORMITE ADMINISTRATIVE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le VENDEUR s'oblige à obtenir et à faire toute diligence pour obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de la conformité prévue à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme, portant sur l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens.

Le VENDEUR s'oblige à déposer en mairie, la Déclaration attestant de l'Achèvement et de Conformité des Travaux (DAACT), dans les trente jours de l'Achèvement, conformément aux dispositions de l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel étant ici fait :

- qu'en vertu des dispositions de l'article L 462-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorité ayant procédé à la délivrance du permis peut, dans le délai ci-après défini, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes aux autorisations de construire accordées, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité,
- que ce récolement est obligatoire dans les cas mentionnés à l'article R 462-7 du Code de l'Urbanisme,
- qu'en vertu des dispositions de l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme, à compter de la date de réception en Mairie de la déclaration d'achèvement susvisée, l'autorité ayant délivré le permis dispose d'un délai de trois (3) mois pour contester la conformité des travaux au permis ; lequel délai porté à cinq (5) mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application des dispositions de l'article R 462-7 susvisé du Code de l'Urbanisme,
- que lorsqu'elle estime que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux autorisations accordées, l'autorité ayant délivré le permis met en demeure, dans celui des délais ci-dessus mentionnés applicable, le maître de l'ouvrage, de déposer un dossier de permis modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, conformément aux dispositions de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme,
- que passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux,
- qu'en application des dispositions de l'article L 462-10 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans celui des deux délais mentionnés à l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme applicable, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine par l'autorité compétente (et en cas de silence ou de refus de l'autorité compétente, par le préfet), au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

Le VENDEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les meilleurs délais, après expiration du délai imparti à l'autorité compétente pour contester la conformité des travaux réalisés, l'attestation prévue par l'article L 462-10 du Code de l'Urbanisme certifiant que la conformité des travaux avec les autorisations accordées pour la construction de l'Ensemble Immobilier n'a pas été contestée.

A cet égard, le VENDEUR s'oblige à solliciter auprès de l'autorité ayant délivré le permis de construire, dans le délai d'un (1) mois suivant l'expiration du délai qui est imparti à cette dernière pour contester la conformité des travaux réalisés en vertu de l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme, le certificat visé sous l'article R 462-10 dudit Code ; En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le Vendeur sollicitera, sous les mêmes formes, la délivrance de cette attestation par le Préfet.

Le VENDEUR s'oblige à notifier à l'Acquéreur l'attestation visée à l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme ou tout document qui en tiendra lieu dans le mois de la notification qui lui en aura été faite.

En cas de contestation de la conformité, le VENDEUR notifiera à l'Acquéreur la copie de la mise en demeure qui lui aura été adressée par l'autorité compétente en application des dispositions de l'article R 462-9 du Code de l'urbanisme, dans les DIX (10) Jours Ouvrés de la date à laquelle il l'aura lui-même reçue.

Le VENDEUR s'oblige à respecter l'ensemble des prescriptions du Permis de Construire et ses éventuels modificatifs, à réaliser les travaux nécessaires et, le cas échéant, à déposer tout permis de construire modificatif, en vue de remédier aux motifs de contestation ; le tout de manière à obtenir les attestations de non-contestation de conformité ci-dessus visées.

Tous les travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente seront pris en charge par le VENDEUR, qui s'oblige à les exécuter en évitant toute gêne anormale (en fonction de la nature des travaux considérés) dans l'utilisation et l'exploitation des locaux vendus.

Ces travaux effectués et/ou le permis de construire modificatif obtenu et devenu définitif, le VENDEUR suivra la procédure ci-dessus définie pour justifier à l'Acquéreur de la conformité de l'Ensemble Immobilier au permis de construire et éventuel permis de construire modificatif obtenu.

En tout état de cause, le VENDEUR tiendra l'Acquéreur indemne de toute réclamation du ou des locataire(s) de l'Acquéreur qui pourrait être liée à la gêne causée par l'exécution de ces travaux.

De son côté, l'Acquéreur s'interdit d'effectuer ou de laisser faire effectuer par ses ayants cause ou ayants droit dans les Biens, après sa prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux de l'Ensemble Immobilier. L'Acquéreur s'interdit, en outre, de donner aux locaux une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance.

En aucun cas, la responsabilité du Vendeur ne pourra être recherchée si le défaut d'attestation de non-contestation de la conformité des travaux, résulte d'agissements de l'Acquéreur.

## **28. QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

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

### **28.1. CONSERVATION PAR LE VENDEUR DE LA QUALITE DE MAITRE DE L'OUVRAGE :**

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

En conséquence, le VENDEUR restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et lever les réserves et les désordres signalés par l'Acquéreur et ce, jusqu'à la survenance du dernier des événements suivants, à savoir (i) le terme de la garantie de parfait achèvement et (ii) l'obtention de l'attestation non-contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

### **28.2. POUVOIRS DE PASSER LES CONVENTIONS NECESSAIRES A LA CONSTRUCTION DU BATIMENT ET A SA MISE EN ETAT D'HABITABILITE**

a) La signature par l'Acquéreur de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

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

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le VENDEUR se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir au profit du terrain d'assiette du Projet toutes 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 des Biens projetés, soit à sa desserte.

Le VENDEUR se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'acquiescer toutes servitudes utiles.

Préalablement à la constitution de toutes nouvelles servitudes, le VENDEUR notifiera à l'Acquéreur les projets et plans de servitudes pour obtenir son accord.

c) Le VENDEUR par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander, après en avoir préalablement informé par écrit l'Acquéreur, tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention de la conformité et donc l'attestation de non-opposition à la conformité.

Toutefois, cette demande devrait respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface de plancher des Biens.

Cette demande devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'Ensemble Immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer (i) la destination de l'Ensemble Immobilier, et (ii) dans la mesure où les Biens et droits immobiliers désignés aux présentes, particulièrement leurs surfaces, conditions de jouissance, configuration et typologie ne sont pas modifiés ou affectés par la demande de permis modificatif et que celle-ci n'a pas pour effet de diminuer la valeur des Biens ou d'aggraver les charges pesant sur les Biens.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au Vendeur dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le VENDEUR. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Ces pouvoirs ne pourront avoir pour conséquence de permettre la modification des BIENS notamment de la nature, la contenance, la surface, la typologie des Biens, de changer la destination de l'Ensemble Immobilier ni d'en diminuer la valeur ou d'aggraver les charges pesant sur les Biens, sans qu'ait été préalablement sollicité l'accord écrit de l'Acquéreur.

e) Le VENDEUR devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du de civil.

Toutefois, il est expressément convenu que le prix de la vente 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, toute somme versée ou reçue à ce titre par le VENDEUR sera à la charge ou profitera à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

### 28.3. POUVOIRS DE MODIFIER L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET LE REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La copropriété n'existe pas pendant la période de construction. Le statut de la copropriété ne deviendra applicable qu'à compter de la livraison du premier lot de copropriété.

En conséquence, les dispositions de l'EDD-RCP relatives aux travaux ne s'appliqueront pas aux travaux de construction concernant tant les parties privatives que les parties communes, le VENDEUR conservant la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

La signature de l'Acte de Vente emportera pouvoir par l'Acquéreur au Vendeur d'apporter à l'EDD-RCP toutes les modifications nécessaires pour opérer le récolement et mettre ces documents en harmonie avec l'Ensemble Immobilier, tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, et plus spécialement, les modifications qui découleront :

- De la division de lots et de la répartition entre les nouveaux lots des charges auxquelles contribueront les lots divisés sans que cela puisse modifier les clefs de répartition des charges et aggraver les charges attachées aux Biens.
- De la répartition entre les lots qui seront concernés, des différentes catégories de charges prévues au règlement de copropriété sans que cela puisse modifier les clefs de répartition et aggraver les charges attachées aux Biens.,

- De la réunion de certains lots,
- De la nature et du contenu des servitudes à créer par le VENDEUR au profit de l'Ensemble Immobilier.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de dénaturer le projet initial, de changer la destination de l'Ensemble Immobilier et des Biens telle qu'elle sera définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des Biens, particulièrement leurs surfaces, leur nombre, leurs conditions de jouissance, leur configuration et typologie telles que définies aux présentes, ou de diminuer la valeur des Biens ou d'aggraver les charges pesant sur les Biens.

Par suite du mandat qui sera ainsi conféré dans l'acte de vente, le VENDEUR pourra seul réaliser les modifications ci-dessus convenues ; toutefois, dans le cas où une modification de l'EDD-RCP entraînerait, directement ou indirectement une modification de la consistance des Biens ou restriction dans les conditions de jouissance des Biens ou une augmentation de charges leur incombant ou une diminution de leur valeur, le VENDEUR devra obtenir l'accord préalable et écrit de l'Acquéreur.

Ce mandat est donné dans l'intérêt commun des Parties puisqu'il a pour but de permettre de porter l'Ensemble Immobilier à son état complet d'achèvement, conformément à sa destination ; en conséquence, il est stipulé irrévocable.

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

Dans le cas où l'Acquéreur, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, 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 seraient réalisables (délai et prix). Eu égard à la qualité de l'Acquéreur, les modifications ne pourront avoir pour conséquence de nécessiter le dépôt d'une demande de permis de construire modificatif ou plus généralement d'une autorisation d'urbanisme.

Dans l'affirmative, le VENDEUR établira les devis qui seront soumis à l'approbation de l'Acquéreur. Ces devis détermineront la nature des travaux, les conditions financières de réalisation et les délais d'exécution des travaux modificatifs ou complémentaires envisagés.

A ce sujet, il est convenu que le VENDEUR s'oblige à intervenir auprès des Entreprises titulaires des marchés afin d'examiner sous quelles conditions de prix et de délai pourraient être éventuellement réalisés, avec ceux que le VENDEUR a pris l'engagement d'exécuter en vertu des présentes.

Les travaux ainsi exécutés bénéficieront des mêmes garanties, assurances et seront réceptionnés et livrés dans les mêmes conditions que les Biens.

Toutefois, le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de la vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

S'agissant des travaux modificatifs, les parties conviennent que le règlement s'opérera selon les conditions suivantes :

- 50% à la signature des TMA ;
- 50% à la Livraison.

Le paiement s'effectuera par virement bancaire.

#### **29. ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN**

La contenance du Terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excèderait-elle même un vingtième, ferait le profit ou la perte de l'Acquéreur.

#### **30. VERIFICATION DE LA CONFORMITE APPARENTE**

Le Vendeur est tenu à la garantie des vices apparents et des défauts de conformité apparents, dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil qui dispose de ce qui suit, ci-après

littéralement rapporté :

*« 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'acquéreur, 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. »*

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices ou les défauts de conformité qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un Homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Si un vice ou un défaut de conformité apparent venait à se révéler, l'Acquéreur ne pourra agir en justice, contre le Vendeur, que dans le délai fixé à l'article 1648 (2<sup>e</sup> alinéa) du Code Civil, ainsi rédigé :

*« 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 ».*

Les Parties conviennent que l'Acquéreur disposera d'un délai de QUARANTE CINQ (45) Jours pour vérifier la conformité apparente des Biens avec les Plans et la Notice descriptive. Ce délai courra à dater du jour de la signature du procès-verbal de Livraison constatant la prise de possession par l'Acquéreur des Biens.

L'Acquéreur pourra, au cours du délai ci-dessus, notifier au Vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit de l'Acquéreur, tous recours contre le Vendeur.

La levée des défauts apparents de conformité devra intervenir dans un délai de **soixante (60) Jours** (hors mois d'août et hors période du 20 décembre au 1<sup>er</sup> janvier inclus, sauf en cas de problème de chaufferie) à partir de la réception de la notification des défauts de conformité apparents effectuée par l'Acquéreur. Le Vendeur se réserve toutefois la faculté de contester le bien-fondé du ou des défauts de conformité apparent(s) invoqué(s) par l'Acquéreur.

Pour le cas où l'Acquéreur contesterait la levée de défauts de conformité apparents consécutivement à la réalisation des travaux mettant fin au(x) défaut(s) de conformité apparent(s) et en l'absence d'accord entre les Parties, il sera statué selon les modalités prévues à la « Troisième hypothèse » ci-dessus visée.

### **31. GARANTIE DES VICES-CACHES ET GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, le Vendeur sera tenu 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, 1792-3, du Code civil.

En conséquence, il sera responsable, pendant **dix (10) ans** à compter de la réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou, qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement autres que ceux formant indissociablement corps avec les ouvrages mentionnés à l'article 1792-2 sera conventionnellement limitée à **deux (2) ans**.

Ces garanties bénéficieront aux propriétaires successifs des Biens.

Le point de départ de ces garanties sera constitué par la réception des travaux et en ce qui concerne l'article 1792-3 du Code civil par la réception de l'ouvrage.

Les articles 1792-4-1 et 1792-5 du Code civil sont ci-après littéralement reproduits :

**Article 1792-4-1 :**

*« 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. »*

**Article 1792-5 :**

*« Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite. »*

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 Code Civil, et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3 dudit Code.

**32. GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT**

La garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil prévoit que les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'un (1) an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

**33. DISPOSITIONS DIVERSES**

Le point de départ de toutes les garanties susvisées, exception faite de la garantie de vices apparents et de la garantie d'isolation phonique, est constitué par la « réception des travaux », c'est-à-dire l'acte par lequel le Vendeur, maître de l'ouvrage, déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve, conformément à l'article 1792-6, alinéa 1 du Code Civil (reproduit à l'article L.111-9 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Pour l'application de cette clause, le Vendeur fera connaître à l'Acquéreur 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.

**34. SUBSTITUTION DE CE REGIME DE GARANTIE A CELUI DU DROIT COMMUN DE LA VENTE**

La garantie, tant des vices apparents que des vices cachés, ci-dessus prévue, se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente, en vertu des articles figurant au Code Civil (titre VI, chapitre IV, section III, paragraphe 2), autres que ceux ci-dessus visés.

En tant que de besoin, il est expressément stipulé que le Vendeur ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés, au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code Civil.

**35. GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT**

Le Vendeur a souscrit préalablement aux Présentes une garantie financière d'achèvement de l'article R. 261-21 b) auprès d'un établissement solvable de l'article R. 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation dont le siège est situé en France.

Cette garantie a pour objet l'achèvement des Biens et de l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent, tel que cet achèvement est défini aux Présentes.

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

**Article R 261-17 :**

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

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

**Article R 261-21 :**

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

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

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

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

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

**Article R 261-24 :**

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

Le Vendeur a remis à l'instant même à l'Acquéreur qui le reconnaît, une copie de la garantie financière d'achèvement qui lui a été délivrée conformément aux dispositions de l'article R 261-21b) du Code de la Construction et de l'Habitation par la Banque dénommée ++++++, société anonyme au capital de ++++++euros, dont le siège social+++++, identifiée au SIREN sous le numéro ++++++ et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ++++++, suivant acte sous seing privé en date à ++++++ du ++++++ garantissant l'achèvement de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens.

Il est ici précisé que la convention de garantie financière fournie par BNP Paribas, concernant l'achèvement de cet ensemble immobilier, conformément à l'article R 261-21b) du Code de la Construction et de l'Habitation, est ci-après littéralement rapportée :

+++++  
+++++  
+++++

Par suite, en cas de défaillance du Vendeur dans son obligation d'achever les travaux, la Banque dénommée ++++++ en sa qualité de garante, devra procéder au paiement des sommes nécessaires à l'achèvement de l'Ensemble Immobilier.

Une copie de cette convention a été déposée au rang des minutes de la société THIBIERGE NOTAIRES dénommée en tête des présentes, aux termes de l'acte contenant Dépôt de pièces.

Copie de cette garantie d'achèvement demeure ci-annexée, l'original ayant fait l'objet d'un dépôt au coffre-fort de l'Office notarial dénommé en tête des Présentes.

Il est ici précisé que la convention de garantie financière fournie par [ ● ], concernant l'achèvement de cet ensemble immobilier, conformément à l'article R 261-21b du Code de la Construction et de l'Habitation, est ci-après littéralement rapportée :

L'Acquéreur déclare :

- qu'il parfaite connaissance, par la communication qui lui en a été faite par le Notaire soussigné, de ladite garantie financière d'achèvement donnée par la Banque dénommée [ ● ], aux termes de l'acte précité ;
- et accepte le bénéfice de ladite garantie financière d'achèvement.

La mise en jeu de cette garantie sera effectuée l'initiative de l'Acquéreur et sur simple justification à la société garante de l'inexécution par le Vendeur de ses obligations contractuelles définies ci-dessus.

Dans l'hypothèse de l'obtention d'un permis de construire modificatif devenu définitif avant l'achèvement, le Vendeur s'oblige à obtenir soit un avenant à ladite garantie extrinsèque d'achèvement, soit une nouvelle garantie financière d'achèvement.

### **36. ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L.241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES**

#### **36.1. ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

En application de l'article L 241-2 du Code des assurances, le Vendeur a souscrit une assurance « Dommages-Ouvrages », à effet à compter du [ ● ], auprès de la Compagnie « ++++++ », dont le siège sociale est situé ++++++, sous le numéro ++++++, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie en date ++++++ du ++++++, contenant quittance de la prime, dont une copie demeure annexée à l'acte de Dépôt de Pièces.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le Vendeur, auprès d'une compagnie d'assurance ayant son siège social en France, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs des Biens, lesquels ont la qualité d'assurés.

Conformément aux dispositions de la loi du 31 Décembre 1989, elle exclut toute franchise.

#### **Déclaration de dommages**

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un (1) an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, le syndicat des copropriétaires pour les parties communes, l'Acquéreur pour les parties privatives devra en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommages, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre « Obligations réciproques des parties » de l'annexe II à l'article A 241-1 du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq (5) Jours imposé par cet alinéa.

#### **36.2. ASSURANCE DE RESPONSABILITE CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS**

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, à raison des travaux de construction par lui réalisés, suivant police (CNR) n+++++, à effet à compter du ++++++, auprès de la compagnie « +++++ » susnommée, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie en date à ++++++ du ++++++, contenant quittance de la prime, dont une copie demeure annexée à l'acte de Dépôt de Pièces.

Le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'Ensemble Immobilier par le maître de l'ouvrage.

Il s'oblige à transmettre à l'Acquéreur la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Cette police comprendra également la couverture relative aux dommages immatériels consécutifs.

### 36.3. TOUS RISQUES CHANTIER (TRC)

Le Vendeur déclare qu'il est couvert en outre par un contrat d'assurance « Tous Risques Chantier », à effet à compter du ++++++, auprès de la Compagnie « ++++++ », susnommée, sous le numéro ++++++, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie en date à ++++++ du ++++++, contenant quittance de la prime, dont une copie demeure annexée à l'acte de Dépôt de Pièces.

Cette police a pour objet de garantir les dommages matériels affectant les travaux en cours de construction, à concurrence d'un montant épuisable correspondant au coût total HT de l'opération.

Les risques relevant d'une police de type multirisques (incendie, foudre, explosion, dommages électriques, dégât des eaux, ...) seront couverts par la police TRC jusqu'à la réception et la livraison des ouvrages.

La garantie de ce contrat prendra fin à la date de réception/livraison de l'Ensemble Immobilier, suivie de douze (12) mois de maintenance visite.

Le Vendeur s'oblige à proroger la police TRC en cas de retard dans la réalisation des travaux de l'Ensemble Immobilier.

### 36.4. GARANTIE DES VICES, DECENNALE, DE PARFAIT ACHÈVEMENT, DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

#### Terminologie

Pour une meilleure compréhension des stipulations, il est ici rappelé que :

- le terme « réception » renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code civil, à l'acte par lequel le VENDEUR déclarera accepter les Biens et l'Ensemble Immobilier construits par les entreprises et autres intervenants à l'acte de construire ;
- et le terme « livraison » vise la remise par le VENDEUR à l'Acquéreur des Biens en visant le procès-verbal de livraison constatant l'achèvement des Biens, tel que défini aux Présentes, dressé selon les modalités explicitées au paragraphe « CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION » ci-après.

Le VENDEUR doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil ci-après visés.

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-après prévue, se substitue ainsi qu'il est expressément convenu, à celle que constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au Code Civil (Titre VI, Chapitre IV, Section III, paragraphe II).

Le VENDEUR sera tenu de la garantie des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648 alinéa 2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et suivants du Code civil ci-après littéralement reproduits :

#### **Article 1642-1**

*Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, 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**

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

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

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

**Article 1648, alinéa 2**

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

**Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

*Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

**Article 1792-1 :**

*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 :**

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

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

**Article 1792-3 :**

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

**Article 1792-4 :**

*Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.*

*Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :*

*Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;*

*Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque ou tout autre signe distinctif.*

**Article 1792-4-1 :**

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

a) Mise en jeu de la garantie des vices apparents et défauts de conformité apparents

Les Biens devront être livrés à l'Acquéreur par le VENDEUR dans un état conforme aux plans, à la notice descriptive et aux autorisations d'urbanisme obtenues.

L'acquéreur pourra à compter de la livraison des Biens, notifier au vendeur par lettre recommandée, les défauts de conformité et vices de construction qu'il aura constatés.

Toute contestation relative à des vices apparents et à des défauts de conformité apparents des Biens livrés avec les engagements pris par le VENDEUR devra être notifiée, par dérogation à l'article 1642-1 du Code civil, à celui-ci par l'Acquéreur dans le délai de deux (2) mois à compter de la date de livraison des Biens à l'Acquéreur.

Cette notification conservera au profit de l'acquéreur tous recours et actions contre le vendeur.

Cette stipulation n'affecte en rien les autres recours de l'Acquéreur au titre des autres garanties.

Point de départ de l'action judiciaire

Le vendeur fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle est intervenue la réception des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier :

- soit lors de l'établissement du procès-verbal de livraison, mention de cette date étant faite sur ledit procès-verbal ;

- soit, si la réception n'est pas intervenue lors de ce procès-verbal, par lettre recommandée.

Le VENDEUR s'oblige à déposer les procès-verbaux de réception au rang des minutes du notaire soussigné, pour que celui-ci en assure la garde et la conservation.

Il lui appartiendra dans son intérêt, en application de l'article 1315 du Code Civil, de se ménager la preuve du fait qu'il a satisfait à cette obligation.

Délai de mise en œuvre de l'action judiciaire en garantie des vices apparents

Pour la mise en jeu de l'action judiciaire en garantie des vices et défauts de conformité apparents, l'Acquéreur dispose d'un délai d'un an à compter du plus tardif des événements ci-après :

- La réception des travaux,
- L'expiration d'un délai d'un mois après la livraison des Biens à l'Acquéreur

A cet effet, l'Acquéreur devra avoir informé le VENDEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices et défauts de conformité apparents qui apparaîtraient avant l'expiration des deux événements ci-dessus rappelés ci-dessus (à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de livraison ci-dessus visé). Le VENDEUR s'engage à lever les désordres signalés au titre de la garantie des vices et défauts de conformité apparents dans le délai d'un mois de leurs formulations par l'acquéreur sauf délai plus court en cas d'urgence (c'est-à-dire des désordres entraînant des problèmes de sécurité, d'habitabilité ou d'hygiène des Biens).

b) Mise en Jeu de la garantie de bon fonctionnement

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'acquéreur devra signaler au vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie. A peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre dans ce même délai de deux ans.

c) Mise en jeu de la garantie d'isolation phonique

Il en sera de même pour la mise en jeu de la garantie de la réalisation des exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. L'acquéreur doit signaler au vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai d'un an à compter de sa prise de possession résultant de la livraison des Biens, les défauts d'isolation phonique.

d) Garantie de parfait achèvement (article 1792-6 du code civil)

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception des travaux, les entreprises sont tenues de la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

L'acquéreur s'engage à signaler au vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception les désordres apparaissant pendant le délai d'un an de la garantie de parfait achèvement, et ce dans les meilleurs délais de manière à permettre au vendeur de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement ; il s'engage à lever les désordres signalés au titre du parfait achèvement dans le délai d'un mois de leurs formulations par l'acquéreur sauf délai plus court en cas d'urgence (c'est-à-dire des désordres entraînant des problèmes de sécurité, d'habitabilité ou d'hygiène des Biens).

Mise en jeu de la garantie de parfait achèvement par le VENDEUR :

Le VENDEUR s'oblige à mettre en jeu la garantie de parfait achèvement de manière à assurer la réparation des désordres dans le délai susvisé suivant notification par l'Acquéreur sauf urgence pouvant justifier une intervention immédiate ou à bref délais.

A défaut de réparation par les entreprises concernées des désordres notifiés au Vendeur, ce dernier s'engage à faire exécuter les travaux nécessaires par une tierce entreprise au frais et risques de l'entreprise défaillante en application du 4ème alinéa de l'article 1792-6 du Code civil.

Le VENDEUR s'oblige à justifier à l'Acquéreur de la mise en œuvre de cette procédure.

Le VENDEUR s'oblige à transmettre à l'Acquéreur l'ensemble des courriers recommandés et mise en demeure adressés aux entreprises défaillantes pendant l'année de parfait achèvement afin de ne pas perdre le cas échéant la garantie décennale sur les désordres de nature décennale occasionnés pendant l'année de parfait achèvement.

e) Mise en jeu de la garantie décennale

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

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

Le VENDEUR s'engage à fournir à l'Acquéreur une copie des mises en demeure notifiées par le VENDEUR aux entreprises, dans le délai de trente (30) Jours suivant la notification desdites mises en demeure.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement, l'acquéreur ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur au titre de la garantie de parfait achèvement.

f) Eléments à caractère mobilier

L'acquéreur n'aura aucune garantie et notamment aucune des garanties décennale et biennale ci-dessus précisées, en ce qui concerne les éléments à caractère mobilier pouvant être fournis par le vendeur, même si ceux-ci sont incorporés à l'immeuble et ont la nature "d'immeuble par destination" (notamment les équipements inertes de cuisine qui ne fonctionnent pas). Le VENDEUR substituant en tant que de besoin le Réservataire dans toutes les garanties qui lui seront dues par les fournisseurs.

Récapitulatif des garanties

Régime de garantie	Délai	Point de départ du délai
Garantie des vices apparents et des défauts de conformité	2 mois Action en justice 1an	Le plus tardif des 2 événements :

<u>apparents (avant la réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)</u>		- réception ou - expiration du délai convenu suivant la prise de possession
Garantie de parfait achèvement	1 AN	Réception
Garantie de l'isolation phonique	1AN	Prise de possession
Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2 ANS	Réception
Garantie des dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - le rendant impropre à sa destination ; - affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ANS	Réception

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

- La garantie, tant des vices apparents que des vices cachés, ci-dessus prévue, se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente, en vertu des articles figurant au Code Civil (titre VI, chapitre IV, section III, paragraphe 2), autres que ceux ci-dessus visés. En tant que de besoin, il est expressément stipulé que le vendeur ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés, au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code Civil.

#### 37. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUE L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du Travail, le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier et les Biens seront édifiés dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

Une copie du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, sera remise par le Vendeur à l'Acquéreur, lors de la Livraison des Biens.

L'original sera remis au Notaire soussigné afin que ce dernier en effectue le dépôt au rang de ses minutes.

#### 38. SERVITUDE

L'Acquéreur souffrira des servitudes passives et profitera des servitudes actives pouvant grever l'Ensemble Immobilier sans recours contre le VENDEUR, pour autant qu'elles résultent de la loi, des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux.

##### 38.1. SERVITUDES EXISTANTES

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter :

- Des dispositions d'urbanisme,
- De la situation naturelle des lieux,
- De la Loi,
- Des titres de propriété antérieurs ou en vertu du cahier des charges susvisé. A ce titre, le Réservant déclare que le Terrain est grevé par les servitudes suivantes citées intégralement par extraits :

- Aux termes de l'acte reçu par Maître MONCEAU Notaire à MELUN le 30 décembre 2015 régulièrement publié, savoir : « 1ent – indiquées au CHAPITREVI « servitudes et statuts des Sols » de l'annexe II « Limites des prestations », rappelées ci-dessous par extrait :

« ...

**« CHAPITRE VI – SERVITUDES ET STATUTS DES SOLS**

« sans objet (la canalisation d'eaux usées abandonnée évoquée au5. Des préliminaires ne constituant pas une servitude)

**« VI.02 – Servitudes à créer**

« Dans le cas où la puissance de raccordement souhaitée par l'ACQUEREUR serait supérieure à 300KVA, la parcelle acquise sera grevée d'une servitude en limite du domaine public pour l'installation d'un poste de distribution publique, conformément à l'article II.09 de la présente annexe.

**A cet égard, et en tout état de cause, il est rappelé que l'engagement du VENDEUR de réaliser les postes de distribution publique et le réseau HT les alimentant n'est applicable que si la puissance de raccordement souhaitée par l'ACQUEREUR est inférieure à 300KVA.**

**Au-delà de cette puissance les frais d'installation et de raccordement restent à la charge de l'ACQUEREUR.**

« 2ent – rappelées dans les titres de propriété visés ci-après littéralement rapportée par extrait :

« DECLARATIONS :

« Le VENDEUR déclare :

« 1- qu'il résulte des titres de propriété..., à l'exception d'une servitude e passage de canalisation de gaz, consentie au profit de GAZ de France sur l'ancienne parcelle cadastrée section A numéro 434 aux termes d'un acte reçu par aître TAMBOISE, Notaire sus nommée, le 3 mai 1978, publié au bureau des hypothèques de MELUN le 9 juin 1978 volume 9512 n°4.

**Le VENDEUR déclare que cette servitude ne concerne en rien le terrain objet de la présente vente. »**

Le Réservant déclare avoir tenu compte et respecté l'ensemble des servitudes et éventuels cahiers des charges susvisés, tant dans l'élaboration de l'Ensemble Immobilier.

- Aux termes du règlement de copropriété reçu par Maître COURTET Notaire à PARIS le 24 mars 2016 régulièrement publié, savoir :

«

**– SERVITUDES DE PASSAGE PIETONS ET TOUS VEHICULES SUR LA PARCELLE A 1518 AU PROFIT DES PARCELLES A 1510 ET A 1513**

Afin de permettre l'accès et la desserte des parcelles cadastrées section A numéros 1510 et 1513 (lot 2), sur lesquels seront réalisés des bureaux, la société dénommée « BOUYGUES IMMOBILIER » grève la parcelle cadastrée section A numéro 1518 sise à LIEUSAIN (Seine et Marne) et inclus dans la ZAC DE LA PYRAMIDE et la ZAC UNIVERSITE-GARE - Lieudit « le Gros Buisson » formant partie du terrain d'assiette de la copropriété objet des présentes au profit des terrains sis à LIEUSAIN (Seine et Marne) cadastrés section A numéros, savoir :

- 1510 lieudit « Le Gros Buisson » d'une contenance de 17a 45ca
- 1513 lieudit « Le Gros Buisson » d'une contenance de 01a 20ca

D'une servitude réelle et perpétuelle de passage piétons et tous véhicules qui s'exercera dans les conditions ci-après définies, de manière à permettre l'entrée et la sortie des fonds dominants depuis et sur la voie de circulation grevée comprise sur le fonds servant.

Caractéristiques de cette servitude

Cette servitude de passage piétons et tous véhicules s'exercera exclusivement sur la voie de circulation devant être réalisée par la société dénommée « BOUYGUES IMMOBILIER » telle qu'elle figure sous la lettre « a » sur le plan de division et de servitudes établi par la SCP J.-Y BASSET Géomètre Expert susnommé et annexé aux présentes.

Modalités d'exercice de la servitude de passages piétons et tous véhicules ci-dessus créée

La servitude de passage piétons et véhicules créée ci-dessus s'exercera au profit des propriétaires des fonds dominants, de leurs occupants, employés, techniciens, concessionnaires, clients, fournisseurs, et d'une manière générale au profit de toutes personnes auxquelles il appartiendra d'accéder à tout moment, de jour comme de nuit.

Cette servitude ne devra cependant pas avoir de manière ordinaire pour conséquence de faire subir aux occupants des locaux édifiés sur le fonds servant de nuisances ou d'inconvénients supérieurs à une utilisation normale des lieux. Elles ne confèrent notamment aucun droit à stationnement sur le fonds servant.

Les propriétaires des fonds dominants demeureront responsables de tous dommages et de toutes dégradations qui pourront résulter d'une utilisation abusive ou anormale de l'usage de la servitude de passage, par leur fait ou par celui de toute personne admise à user de celles-ci, notamment à raison du passage de tous véhicules d'un gabarit et/ou d'un poids total en charge incompatibles avec la configuration de la voirie grevée.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de remplacement des voies de circulation grevées, avec tous leurs éléments d'équipements (trottoirs, systèmes d'éclairage, barrières, ...), ainsi que toutes dépenses de consommation, notamment d'eau ou d'électricité, seront répartis entre les propriétaires des fonds servant et/ou dominants ayant l'usage de la voie grevée, proportionnellement à la surface de plancher.

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité et est évaluée pour les besoins de la publicité foncière à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

**132.2 – SERVITUDES DE PASSAGE PIETONS SUR LES PARCELLES A 1511, A 1514, A 1516 ET A 1518 AU PROFIT DE PARCELLES A 1510, A 1513, A 1502, A 1515, A 1517 ET A 1519**

Afin de permettre l'accès et la desserte des parcelles cadastrées section A numéros 1510 et 1513 (lot 2) et des parcelles cadastrées section A numéros 1502, 1515, 1517 et 1519 (lot 3), sur lesquels seront réalisés des bureaux et des logements sociaux, la société dénommée « BOUYGUES IMMOBILIER » greève les parcelles cadastrées section A numéros 1511, 1514, 1516 et 1518 sises à LIEUSAIN (Seine et Marne) et inclus dans la ZAC DE LA PYRAMIDE et la ZAC UNIVERSITE-GARE - Lieudit « le Gros Buisson » formant partie du terrain d'assiette de la copropriété objet des présentes au profit des terrains sis à LIEUSAIN (Seine et Marne) cadastrés section A numéros, savoir :

- 1510 lieudit « Le Gros Buisson » d'une contenance de 17a 45ca
- 1513 lieudit « Le Gros Buisson » d'une contenance de 01a 20ca
- 1502 lieudit « Le Gros Buisson » d'une contenance de 00a 23ca
- 1515 lieudit « Le Gros Buisson » d'une contenance de 00a 02ca
- 1517 lieudit « Le Gros Buisson » d'une contenance de 20a 55ca
- 1519 lieudit « Le Gros Buisson » d'une contenance de 01a 85ca

D'une servitude réelle et perpétuelle de passage piétons ouvert à tout public qui s'exercera dans les conditions ci-après définies, de manière à permettre l'entrée et la sortie des fonds dominants depuis et sur la voie de circulation grevée comprise sur le fonds servant.

Caractéristiques de cette servitude

Cette servitude de passage piétons ouvert à tout public s'exercera exclusivement sur la voie de circulation devant être réalisée par la société dénommée « BOUYGUES IMMOBILIER » telle qu'elle figure sous la lettre « b » sur le plan de division et de servitudes établi par la SCP J.-Y BASSET Géomètre Expert susnommé et annexé aux présentes.

Modalités d'exercice de la servitude de passages piétons  
ci-dessus créée

La servitude de passage piétons créée ci-dessus s'exercera au profit des propriétaires des fonds dominants, de leurs occupants, employés, techniciens, concessionnaires, clients, fournisseurs, et d'une manière générale au profit de toutes personnes auxquelles il appartiendra d'accéder à tout moment, de jour comme de nuit, aux fonds dominants et aux locaux édifiés sur lesdits fonds dominants, à pied.

Cette servitude ne devra cependant pas avoir de manière ordinaire pour conséquence de faire subir aux occupants des locaux édifiés sur le fonds servant de nuisances ou d'inconvénients supérieurs à une utilisation normale des lieux.

Les propriétaires des fonds dominants demeureront responsables de tous dommages et de toutes dégradations qui pourront résulter d'une utilisation abusive ou anormale de l'usage de la servitude de passage, par leur fait ou par celui de toute personne admise à user de celles-ci.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de remplacement des voies de circulation grevées, avec tous leurs éléments d'équipements (trottoirs, systèmes d'éclairage, barrières, ...), ainsi que toutes dépenses de consommation, notamment d'eau ou d'électricité, seront répartis entre les propriétaires des fonds servant et/ou dominants ayant l'usage de la voie grevée, proportionnellement à la surface de plancher.

Les propriétaires des fonds dominant se réservent le droit d'installer un « portail » sur l'avenue Pierre Point afin de contrôler si besoin est l'accès à ce passage, sous réserve des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité et est évaluée pour les besoins de la publicité foncière à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Effet relatif

Le REQUERANT est propriétaire des parcelles cadastrées section A numéros 1511, 1514, 1516, 1518, 1502, 1515, 1517 et 1519 en vertu des actes énoncés ci-dessus sous l'article 131 « ORIGINE DE PROPRIETE ».

Le REQUERANT est propriétaire des parcelles cadastrées section A 1510 et 1513 pour les avoir acquises de L'Etablissement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART, par abréviation « EPA SENART », Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176), avenue du 8 Mai 1945 La Grange La Prévôté, identifié au SIREN sous le numéro 301545315 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges MONCEAU, Notaire à MELUN le 30 décembre 2015.

Moyennant un prix toutes taxes comprises payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MELUN le 29 janvier 2016 volume 2016P numéro 934. »

Le VENDEUR déclare et garantit avoir tenu compte et respecté l'ensemble des servitudes et éventuels cahiers des charges susvisés, tant dans l'élaboration de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens que dans sa mise en œuvre à venir, de manière que l'Acquéreur aux présentes ne soit jamais

inquiétude de ce chef.

### **39. CONTRATS D'ABONNEMENTS**

A compter de la signature du procès-verbal constatant l'achèvement et la livraison des Biens, l'Acquéreur fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement et tous contrats propres à la desserte des Biens ; étant observé que, savoir :

- le coût de l'ensemble des travaux de raccordement aux réseaux notamment EDF-GDF, Téléphone, Câble, Eau potable et Egouts, seront à la charge exclusive du Vendeur ;
- que le VENDEUR aura, avant cette date, réalisé les essais et mis en service les réseaux visés à la notice descriptive.

### **40. IMPOTS**

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les Biens vendus seront à la charge de l'Acquéreur, à compter de la date à laquelle, le VENDEUR, lui aura livré les BIENS selon les modalités énoncées aux présentes.

### **41. GARANTIE D'EVICION**

L'Acquéreur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 et suivants du Code civil.

A ce sujet, le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige, contentieux ou précontentieux en cours et aucune procédure sur lesdits Biens ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur les Biens résultant d'une promesse de vente, d'un contrat de réservation, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à la Vente.

### **42. CHARGES**

Les charges de copropriété seront dues par l'Acquéreur à compter de la livraison des Biens.

### **43. ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **43.1. HISTORIQUE PARCELLAIRE**

Les parcelles cadastrées **section A numéros 1510 et 1513** proviennent de la division de la parcelle cadastrée **section A numéro 1441** suivant PV de cadastre numéro 842D en date du 18 novembre 2015 régulièrement publié au service de la publicité foncière de MELUN.

La parcelle cadastrée **section A numéro 1441** provient de la division de la parcelle cadastrée **section A numéro 1384** suivant PV de cadastre numéro 797K en date du 9 octobre 2012 publié au service de la publicité foncière de MELUN le 9 octobre 2012 volume 2011P numéro 8830

La parcelle **section A numéro 1384** provient de la division de la parcelle cadastrée **section A numéro 1290** suivant PV de cadastre numéro 766 en date du 24 juin 2011 publié au service de la publicité foncière de MELUN le 29 juin 2011 volume 2011P numéro 6355.

La parcelle **section A numéro 1290** provient de la division de la parcelle cadastrée **section A numéro 1182** suivant PV de cadastre numéro 704G en date du 2 août 2009 publié au service de la publicité foncière de MELUN le 2 septembre 2009 volume 2009P numéro 6634.

La parcelle section A numéro 1182 provient de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 1127 suivant PV de cadastre en date du 8 mars 2004 publié au service de la publicité foncière de MELUN le 8 mars 2004 volume 2004P numéro 2481.

La parcelle cadastrée section A numéro 1127 provient de la division de la parcelle d'origine cadastrée section A numéro 434 suivant PV de cadastre numéro 539 du 14 août 2000 publié au service de la publicité foncière de MELUN le 24 août 2000 volume 2000P numéro 7724.

#### 43.2. ORIGINE DE PROPRIETE

##### I – DU CHEF DE BOUYGUES IMMOBILIER

Le terrain appartient à BOUYGUES IMMOBILIER, par suite de l'acquisition qu'il en a faite aux termes d'un acte de vente reçu par Maître MONCEAU, Notaire MELUN, le 30 décembre 2015, de : L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMNENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART par abréviation EPA SEART établissement public à caractère industriel et commercial ont le siège est à SAVIGNY LE TEMPE (77176) avenue du 8 mai 1945 La Grange La prévôté identifié au SIREN sous le numéro 301545315 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MELUN.

Moyennant un prix stipulé payable comptant audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MELUN le 29 janvier 2016, volume 2016P, numéro 3758.

##### II- DU CHEF DE L'EPA SENART parcelles A 1510 et 1613 (provenant de la parcelle A 1441).

Le terrain appartenait à l'EPA SENART, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, avec d'autres, de : L'ETAT (Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement), Suivant acte Administratif en date des 5 et 19 novembre 2012.

Moyennant un prix stipulé payable en trois fractions égales, la première dans un délai d'un mois de la vente, la seconde dans un délai de trois mois de la vente, et la troisième dans un délai de 6 mois de la vente. Lequel prix payé en totalité depuis lors ainsi déclaré.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MELUN le 22 novembre 2012, volume 2012P, numéro 10097.

##### III – DU CHEF DE L'ETAT

Ladite parcelle appartenait à l'ETAT, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de : L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE (AFTRP) Etablissement Public à caractère industriel et commercial dont le siège est à PARIS (12°) 195, rue de Bercy.

Aux termes d'un acte Administratif en date des 21 septembre et 9 octobre 1990.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN le 14 novembre 1990 volume 1990 P n° 10909.

##### IV - DU CHEF DE L'AFTRP

Ledit terrain appartenait à l'AFTRP pour l'avoir acquis de

La Société AGRICOLE ET IMMOBILIERE DE LIEUSAIN, Société Civile Particulière en liquidation, dont le siège était à PARIS (8°) 26-32 Rue Beaujon.

Aux termes d'un acte reçu par Maître TAMBOISE, Notaire associé à LILLE, le 27 mars 1979.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN le 30 mars 1979 volume 9995 n° 3.

#### **44. DROIT DE PREEMPTION**

La Vente ayant la nature d'une vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601 du Code Civil, elle échappe au droit de préemption urbain en vertu des dispositions de l'article L.213-1 du Code de l'Urbanisme.

## **45. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité a été délivré sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier, par le service de la publicité foncière de ++++++++ en date du ++++++.

Cet état ne révèle aucune inscription et demeure ci-annexé.

(Annexe n°7 : Etat hypothécaire en cours de validité)

Le Vendeur déclare et garantit que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

## **46. DECLARATIONS DU RESERVANT - ETAT DES RISQUES POLLUTION – ENVIRONNEMENT – LOI SUR L'EAU**

### **46.1. ETAT DES SERVITUDES ET POLLUTION - REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci- après littéralement rapportées :

« I - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet, En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128- 2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

### **46.2. ETAT DES RISQUES ET POLLUTION**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollution en date du 10 juin 2024 a été remis à l'Acquéreur qui le reconnaît ; une copie de cet état des risques est ci-annexée.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risque(s) majeur(s) existant(s) sur la commune avec la localisation du bien concerné ;
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune.

#### **Au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation : Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : Non

**Au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit : Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation : Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé : Non

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm : Non

**Au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé : Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit : Non

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement : Non

L'immeuble est situé en zone de prescription : Non

**Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 1 (très faible)

**Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon**

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : zone 1 (très faible)

**Au regard de la pollution des sols :**

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols : Non

**Plan d'exposition au bruit**

Le VENDEUR déclare que les Biens ne sont pas situés dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit.

**Au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles :**

Les Biens sont situés dans une localisation exposée aux retraits-gonflements des sols argileux avec un aléa moyen

**Absence de sinistre**

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances, art. L. 125-2) ou technologiques (Code des assurances, art. L. 128-2).

**47. SITUATION DES BIENS AU REGARD DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - DECHETS)**

**47.1. RAPPEL DES TEXTES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Communication des informations rendues publiques sur le risque de pollution des sols

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'Environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

*« 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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. »*

#### Règlementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

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

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

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à 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. »*

#### Réglementation relative aux déchets

Le Notaire attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

*"Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]"*

Etant ici précisé que l'article L 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que : *"Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :*

*Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...]"*.

Il est précisé à ce titre, à l'attention des Parties, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre, si elles venaient à être éliminées hors site, elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets, et pourraient, le cas échéant, faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L 541-1 à L 542-14 et D 541-1 à R 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 dudit code.

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L 541-1-1 dudit code, les opérations de collecte, transport, valorisation, élimination et plus largement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

**47.2. INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET A L'ETAT ENVIRONNEMENTAL DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – DECLARATIONS DU VENDEUR**

Pour l'application des dispositions précitées des articles L 514-20 et L 125-7 du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare :

**1/ qu'il a été effectué les recherches suivantes sur les bases de données gouvernementales, savoir :**  
 « La consultation de la base de données BASOL, le 10 juin 2024, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) est situé dans la commune sans localisation précise.  
 La consultation de la base de données BASIAS, le 10 juin 2024, n'a pas permis d'identifier d'ancien site industriel ou activité de service dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 9 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.  
 La consultation de la base de données ICPE, le 10 juin 2024, a permis d'identifier les installations classées pour la protection de l'environnement suivantes : 1 site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et aucun site entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 6 installations classées pour la protection de l'environnement sont situées dans la commune sans localisation précise »

Qu'il a réalisé les études et sondages suivants :

- Etude géotechnique établi par ROC SOL en date du 11 mai 2015 annexé au dépôt de pièces reçu par Maître COURTET notaire à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement) 9, rue d'Astorg le 24 mars 2016
- Etude pollution établi par la société TAUW intitulée « étude historique et documentaire et diagnostic initial de la qualité des sols » en date du 31 mars 2015 annexé au dépôt de pièces reçu par Maître COURTET notaire à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement) 9, rue d'Astorg le 24 mars 2016.

Les copies des résultats de recherche sur les bases de données et des études susvisées sont annexées.

**2/ Le VENDEUR déclare :**

- Qu'il n'a jamais exercé sur le Terrain d'Assiette du Projet personnellement ou du fait de ses ayants droits d'activités soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement, au sens des dispositions des articles L 125-7 et L 514-20 du Code de l'environnement.
- Qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause, sur les Biens, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'articles L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;
- Qu'il n'a jamais été déposé par lui ou ses ayants-droits sur le Terrain d'Assiette du Projet ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- Qu'il n'a reçu de l'administration sur le fondement des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens ;

S'il résulte des informations que le VENDEUR viendrait à recueillir que le Terrain était précédemment le siège de l'exploitation d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, il devra informer l'Acquéreur, préalablement à la vente, des conditions de la cessation de ces activités et de leur situation à l'égard de l'autorité préfectorale.

**3/ pour l'application des dispositions de l'alinéa 3 de l'article L 514-20 du Code de l'environnement précité, que la destination du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier à retenir est celle de « logements » sans restriction d'usage.**

En tout état de cause, le VENDEUR s'oblige envers l'Acquéreur, le cas échéant, à rendre le Terrain d'Assiette du Projet de construction compatible avec l'usage d'habitation sans restriction d'usage.

#### **4/ au sujet des appareils contenant du pyralène**

Il est rappelé qu'il résulte de l'article R. 543-25 du Code de l'Environnement, ce qui suit :

*« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.*

*En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.*

*Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33. »*

Le VENDEUR précise qu'à sa connaissance il n'existe pas de poste de transformation électrique ou appareil contenant du PCB (Pyralène) dans le Terrain d'Assiette du Projet.

En tout état de cause, le VENDEUR s'oblige envers l'Acquéreur, le cas échéant, à faire traiter et à enlever les éventuels appareils qui existeraient dans les conditions fixées à l'article R.543-33 du code de l'environnement.

#### **5/ concernant les dispositions de l'article L.154-2 du Code minier :**

Il est rappelé qu'il résulte de l'article L.154-2 du Code minier ce qui suit :

*« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.*

*Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. ».*

Le VENDEUR précise qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée ou révélée sur le tréfonds des Biens.

En tout état de cause, le VENDEUR s'oblige envers l'Acquéreur, le cas échéant, à supprimer à ses frais les éventuels dangers ou inconvénients pour rendre le Terrain d'Assiette du Projet de construction compatible avec l'usage d'habitation sans restriction d'usage.

#### **6/ concernant les cuves de stockage des produits pétroliers**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le Terrain d'Assiette du Projet ne contienne pas de cuve de stockage de produits pétroliers.

En tout état de cause, le VENDEUR s'oblige envers l'Acquéreur, le cas échéant, à faire son affaire personnelle à ses frais de vider et procéder au dégazage et au démantèlement des éventuels cuves présentes ou qui viendraient à se révéler sur ou dans le Terrain d'Assiette du Projet.

En cas de présence d'une cuve, une analyse des bords et fonds de fouille sera remise à l'Acquéreur au plus tard au jour de la Vente réitérant les présentes. En cas de nécessité, les terres polluées devront être excavées et traitées en filières adaptées, avec justifications données à l'Acquéreur.

Par suite des déclarations du Vendeur, l'Acquéreur reconnaît avoir été informé, notamment à la suite des éléments donnés ci-dessus par le VENDEUR, des anciennes activités exercées sur le Terrain d'Assiette du Projet et des dangers ou inconvénients pouvant en résulter, dans les conditions prévues par l'article L 514-20 du Code de l'environnement précité.

#### **48. CONVENTION DES PARTIES**

Un exemplaire de chaque rapport a été remis à l'ACQUEREUR dès avant ce jour, qui le reconnaît et déclare en avoir parfaite connaissance.

Il est convenu entre les Parties que le VENDEUR devra prendre toutes les mesures nécessaires à ses frais à l'effet de livrer des Biens et un Ensemble Immobilier compatible avec l'usage autorisé au permis de construire sans restriction d'usage.

Le VENDEUR devra produire soit :

- Un rapport de fin de travaux établi par un bureau d'études environnemental spécialisé confirmant la compatibilité du Terrain d'Assiette du Projet avec l'usage ci-dessus projeté.
- Une Analyse des Risques Résiduels (ARR) concluant à la compatibilité du Terrain d'Assiette du projet avec l'usage ci-dessus défini

Le VENDEUR s'oblige à procéder ou à faire procéder, sans frais à la charge de l'Acquéreur, aux travaux de réhabilitation du sol de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens, qui seraient nécessaires afin d'assurer sa compatibilité avec la consistance et l'usage projeté des Biens, telle que cet usage est défini aux Présentes.

Il s'engage à cet égard :

- À respecter notamment les préconisations figurant aux termes des études géotechniques et pollution susvisées aux présentes ;
- À faire établir tous diagnostics complémentaires qui s'avèreraient nécessaires pour caractériser l'état de pollution des sol et sous-sol, ainsi que toute éventuelle évaluation quantitative et qualitative des risques sanitaires et/ou analyse des risques résiduels qui s'avèreraient nécessaires,
- Et à procéder à l'ensemble des mesures de dépollution et/ou des travaux de réhabilitation qui seraient nécessaires pour assurer la mise en compatibilité des sols nécessaires pour rendre le Terrain d'Assiette du Projet apte à l'usage des Biens, et de l'Ensemble Immobilier dont ils dépendent, compte tenu de leur usage tel que défini au présent acte,

Et ce, de manière que l'Acquéreur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Le VENDEUR s'oblige à justifier, au plus tard à la Livraison des Biens, de l'accomplissement des travaux de réhabilitation qui seraient nécessaires pour assurer la mise en compatibilité des sols ci-dessus visés aux droits de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens.

A ce titre, les Parties conviennent que le VENDEUR procédera à cette justification par la remise :

- D'un rapport de fond et flans de fouilles réalisé pendant les opérations de terrassement validant la réalisation des travaux de réhabilitation du sol et du sous-sol du site conformément aux éventuelles préconisations figurant aux termes des études précitées,
- Le dossier de récolement des travaux d'excavation, devant comprendre à minima les éléments suivants :
  - o Le bilan précis des mouvements de terres effectués (excavation/remblaiement),
  - o Le plan matérialisant précisément l'ensemble des excavations et des apports de terres saines,
  - o Les bordereaux de suivi des terres polluées excavées, ainsi que les attestations d'évacuation vers les installations de stockages des déchets inertes (ISDI) / installations de déchets non dangereux (ISDND)/ installations de déchets dangereux (ISDD).

- Soit :
  - D'une analyse des risques résiduels (ARR) concluant à la comptabilité du Terrain d'Assiette avec l'usage défini ci-dessus des Biens et de l'Ensemble Immobilier.
  - D'une attestation émanant d'un bureau d'étude environnemental spécialisé confirmant la compatibilité du Terrain d'Assiette du Projet, sur lequel seront édifiés les Biens et l'Ensemble Immobilier, avec l'usage défini aux présentes, à savoir un bien à usage d'habitation et sans restriction d'usages.

*Etant expressément convenu entre les Parties*, que le VENDEUR restera garantir l'Acquéreur et ses ayants-droits qu'il a été procédé lors de l'édification des Biens et de l'Ensemble Immobilier, compte tenu de l'état du terrain existant, à l'ensemble des travaux de réhabilitation éventuellement nécessaires pour rendre ledit terrain compatible avec l'usage de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens, telle que cet usage est défini aux Présentes.

A cet égard, le Notaire soussigné attire l'attention des Parties sur les conséquences des dispositions encadrant le changement d'usage des sols, en particulier celles de l'article L 556-1 du Code de l'Environnement, ci-après littéralement rapportées, qui imposent plusieurs obligations au maître d'ouvrage qui prend l'initiative de changer l'usage des sols par rapport à l'usage de référence du terrain sur lequel la réalisation d'un projet est envisagée :

*« Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.*

*Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.*

*Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat dans le département peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.*

*En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.*

*Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. ».*

#### 49. LOI SUR L'EAU

Le Notaire soussigné a informé les Parties et plus spécialement le VENDEUR des dispositions de l'article L.211-5 du code de l'environnement ci-dessous retranscrit :

*« 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.*

*En cas de carence, et s'il y a un risque de pollution ou de destruction du milieu naturel, ou encore pour la santé publique et l'alimentation en eau potable, le préfet peut prendre ou faire exécuter les mesures nécessaires aux frais et risques des personnes responsables.*

*Le préfet et le maire intéressés informent les populations par tous les moyens appropriés des circonstances de l'incident ou de l'accident, de ses effets prévisibles et des mesures prises pour y remédier.*

*Les agents des services publics d'incendie et de secours ont accès aux propriétés privées pour mettre fin aux causes de danger ou d'atteinte au milieu aquatique et prévenir ou limiter les conséquences de l'incident ou de l'accident.*

*Sans préjudice de l'indemnisation des autres dommages subis, les personnes morales de droit public intervenues matériellement ou financièrement ont droit au remboursement, par la ou les personnes à qui incombe la responsabilité de l'incident ou de l'accident, des frais exposés par elles. A ce titre, elles peuvent se constituer partie civile devant les juridictions pénales saisies de poursuites consécutives à l'incident ou à l'accident. »*

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du code de l'environnement (anciennement article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

#### **50. NEGOCIATION**

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

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

#### **51. FRAIS ET EMOLUMENTS**

L'Acquéreur acquittera les frais, droits et émoluments de la vente qui lui sera consentie et ceux qui en seront la suite et la conséquence, mais, à l'exception toutefois de la taxe à la valeur ajoutée (T.V.A) exigible sur la vente ; laquelle taxe (incluse dans le prix à la charge de l'Acquéreur) devant être acquittée par le Vendeur en sa qualité de débiteur légal.

#### **52. INAPPLICABILITE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 271-I DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'Acquéreur étant une personne morale.

#### **53. RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Chacune des Parties déclare (i) avoir négocié le présente Acte de bonne foi conformément à l'article 1104 du code civil, (ii) avoir informé l'autre Partie de toutes les informations dont l'importance est déterminante pour son consentement dans les conditions de l'article 1112-1 dudit code, et (iii) avoir parfaite connaissance de ce que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre sa responsabilité, l'annulation du Contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants dudit code.

Enfin, les Parties, chacune en ce qui la concerne :

- renoncent à la faculté de demander une renégociation du présent contrat prévue à l'article 1195 du code civil, en acceptant d'assumer les risques d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Contrat qui rendrait l'exécution de ses stipulations excessivement onéreuse ;
- (i) acceptent que le créancier poursuive l'exécution en nature d'une quelconque obligation résultant

du Contrat, par dérogation à l'article 1221 du code civil, en tant seulement que ledit article l'empêche lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, (ii) renoncent à la faculté de suspendre l'exécution d'une quelconque obligation résultant du Contrat de manière anticipée prévue à l'article 1220 du code civil, (iii) renoncent à la faculté de solliciter une réduction proportionnelle du prix prévue à l'article 1223 du code civil, et (iv) renoncent à la faculté de résolution par notification prévue à l'article 1226 du code civil, le tout en cas d'inexécution ou d'imparfaite exécution de l'une quelconque des stipulations du Contrat.

Le tout sans préjudice de l'application des autres stipulations de l'Acte.

Les Parties s'obligent à réitérer pareilles renonciations aux termes de l'Acte de Vente.

#### **54. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

##### **Objet**

Dans le cadre de l'exécution du présent Contrat, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des Données personnelles.

En qualité de responsables de traitement indépendants, chacune des Parties s'engage à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée (« Loi Informatique et Libertés »), du Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD) et des avis et recommandations de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), ci-après dénommés ensemble la « Réglementation ».

Les termes définis dans le RGPD et repris ci-après ont la signification qui leur est donnée par le RGPD.

##### **S'agissant des Données personnelles traitées par les Parties dans le cadre de leur relation contractuelle**

Dans le cadre du présent Contrat, chaque partie, agissant en qualité de Responsable du traitement, est susceptible de traiter des Données personnelles des salariés, collaborateurs, agents, préposés, mandataires, notamment mandataires sociaux, responsables légaux, le cas échéant bénéficiaires effectifs ou de toute personne physique chargée de représenter chacune des Parties dans ses communications avec l'autre Partie.

Les Données personnelles traitées pour la conclusion du Contrat ou son exécution sont les suivantes : les noms, prénoms, adresses, e-mails professionnels, numéros de téléphone professionnel, le cas échéant, copies des justificatifs d'identité ou données figurant sur des factures (ci-après les « Données personnelles » ou « Données »).

Ces traitements ont pour finalité la gestion de la relation contractuelle et l'exécution du Contrat entre les Parties.

La base légale du traitement de données est l'exécution du présent contrat et l'intérêt légitime de chaque Partie.

Les Données personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Contrat augmentée, le cas échéant, des délais de prescription légale.

A titre d'exception, certaines Données personnelles de type « données de contacts » des collaborateurs de chaque partie (notamment les noms, prénoms, adresses professionnelles, emails professionnels, numéros de téléphone professionnels, fonctions, nom de l'employeur) pourront être conservées pour une durée supérieure dans la mesure où la Personne concernée ne s'y oppose pas, et ce, à des fins de poursuites des relations d'affaires entre chaque partie.

**S'agissant des Données personnelles traitées dans le cadre des travaux de parfait achèvement, de levée des réserves et de reprises de désordres**

L'Acquéreur sera susceptible de communiquer les Données personnelles de ses locataires au Vendeur afin de permettre aux entreprises, missionnées par le VENDEUR, d'intervenir chez les locataires pour réaliser des travaux de parfait achèvement, de levée des réserves et de reprises de désordres signalés par l'Acquéreur conformément aux articles « TRAVAUX DE PARFAIT ACHEVEMENT » et « LEVEE DES RESERVES » du présent Contrat.

Les Données personnelles des locataires concernées sont les suivantes : nom, prénom, adresse et numéro de téléphone afin de permettre la prise de rendez-vous par le VENDEUR et la réalisation des travaux (ci-après les « Données personnelles » ou « Données »).

Les Parties conviennent que les traitements de données personnelles ci-dessus mentionnés s'effectuent uniquement pendant la période allant de la signature des présentes jusqu'à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, à savoir une durée d'un an suivant la réception des Biens.

### Obligations des parties

#### 1) Généralités

Les Parties s'engagent à traiter les Données uniquement pour la/les seule(s) finalité(s) qui fait/ont l'objet du/des traitement(s) des données à caractère personnel qui leur sont propres.

Les Parties déclarent connaître leurs droits et obligations respectifs résultant de l'application du cadre juridique à la protection des données à caractère personnel précité, ainsi que les responsabilités respectives qui en découlent en cas de manquement. Les Parties conviennent en conséquence qu'il n'y a pas lieu de rappeler ces droits et obligations dans le présent Contrat. Cependant, elles précisent et s'accordent sur les principes ci-après énumérés.

#### 2) Confidentialité et sécurité des Données

Les Parties s'engagent à prendre les mesures adéquates afin de garantir que toute personne physique agissant sous leur autorité, et ayant accès aux Données personnelles, s'engage à respecter la confidentialité ou soit soumise à une obligation légale appropriée de confidentialité.

Les Parties s'engagent à garantir une sécurité appropriée des Données, y compris la protection contre le traitement non autorisé ou illicite et contre la perte, la destruction ou atteinte d'origine accidentelle, à l'aide de mesures techniques et/ou organisationnelles appropriées telles qu'imposées par la Réglementation.

A ce titre, les Parties s'engagent à mettre en œuvre les mesures de sécurité appropriées suivantes :

- La pseudonymisation et le chiffrement des Données personnelles, lorsque cela est nécessaire ;
- Les moyens permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constante des systèmes et services de traitement ;
- Les moyens permettant de rétablir la disponibilité et l'accès aux Données personnelles dans les meilleurs délais en cas d'incident physique ou technique ;
- Tester, analyser et évaluer régulièrement l'efficacité des mesures techniques et organisationnelles pour assurer la sécurité du traitement.

Les Parties ont convenus que les Données personnelles échangées seront transmises exclusivement via un canal sécurisé.

#### 3) Violation de données

Chaque Partie s'engage à notifier à l'autre toute violation de Données personnelles, c'est-à-dire une violation de la sécurité entraînant de manière accidentelle ou illicite, la destruction, la perte, l'altération, la divulgation non autorisée de Données personnelles ou l'accès non autorisé à ces Données, au sens de la Réglementation.

Cette notification est faite par courrier électronique dans les meilleurs délais, et au maximum sous vingt-quatre (24) heures, après avoir eu connaissance de la violation de Données.

4) Sous-traitance du traitement de Données personnelles

En cas de sous-traitance par l'une des Parties pour les stricts besoins de la mise en œuvre des finalités de traitement décrites ci-dessus, celle-ci s'assure que le sous-traitant présente des garanties suffisantes quant à la mise en œuvre de mesures techniques et organisationnelles appropriées de manière à ce que le traitement réponde aux exigences de la Réglementation, et que le contrat de sous-traitance intègre les clauses obligatoires prévues par l'article 28 du RGPD.

5) Exercice des droits des Personnes concernées

Les Parties s'engagent à traiter dans les délais imposés par le RGPD les demandes d'exercice des droits des Personnes concernées qu'elles seraient amenées à recevoir et à transmettre à la Partie concernée celles susceptibles de la concerner sans délai pour lui permettre de respecter la Réglementation applicable.

6) Sort des Données personnelles

Les Parties s'engagent à procéder à la destruction des Données personnelles dès lors que les durées de conservation des Données personnelles seront expirées.

7) Responsabilité

Chacune des Parties sera tenu responsable, en toutes circonstances, de tout dommage résultant d'un manquement à ses obligations en vertu du présent Contrat ou de défaut de conformité à la Réglementation.

La responsabilité de chacune des Parties pourra également être engagée sur la base des dispositions des articles 226-16 et suivants du code pénal.

**Délégué à la protection des données**

Pour l'Acquéreur :

- Identité du Délégué à la protection des données :

+++++

Pour le VENDEUR :

- Identité du Délégué à la protection des données : p.dorbon@bouygues-immobilier.com

**55. PREVENTION DU RISQUE DE CORRUPTION ET DE CONFLIT D'INTERET**

Le VENDEUR s'engage à respecter toute réglementation ayant pour objet la lutte contre la corruption, ainsi que le dispositif mis en place par l'Acquéreur, et garantit à l'Acquéreur que toute personne, physique ou morale, intervenant pour son compte dans le cadre du présent contrat respectera cette réglementation.

Le VENDEUR ne fera, par action ou par omission, rien qui serait susceptible d'engager la responsabilité de l'Acquéreur au titre du non-respect de la réglementation ayant pour objet la lutte contre la corruption.

Le VENDEUR mettra en place et maintiendra ses protocoles, procédures et règlements internes relatifs à la lutte contre la corruption.

Le VENDEUR informera l'Acquéreur sans délai de tout évènement qui serait porté à sa connaissance et qui pourrait avoir pour conséquence l'obtention d'un avantage indu, financier ou de toute autre nature, à l'occasion de l'exécution du présent contrat.

Le VENDEUR fournira toute assistance nécessaire à l'Acquéreur pour répondre à une demande d'une autorité dûment habilitée relative à la lutte contre la corruption.

Le VENDEUR indemniserà l'Acquéreur de toute conséquence, notamment financière, d'un manquement de sa part aux obligations stipulées au présent article.

Le VENDEUR s'engage à informer l'Acquéreur, sans délai, de tout événement qui serait porté à sa connaissance et susceptible d'entraîner sa responsabilité au titre de la présente clause.

Par ailleurs, le VENDEUR s'engage à exécuter le contrat dans le respect des intérêts de l'Acquéreur.

Dans le cas où ces intérêts seraient en divergence par rapport aux intérêts directs ou indirects du Vendeur, ce dernier s'engage à informer l'Acquéreur de la situation générant ou susceptible de générer un conflit d'intérêts. Cette information est accompagnée de l'exposé des mesures prises par le VENDEUR pour éviter ou remédier à cette situation de conflit d'intérêts.

A défaut d'une telle information ou dans le cas où les mesures proposées apparaîtraient insuffisantes, le VENDEUR se réserve le droit de résilier le contrat après mise en demeure de remédier à cette situation restée infructueuse pendant une durée d'un mois.

#### **56. CONFIDENTIALITE**

Chacune des Parties s'oblige à tenir confidentielles toutes les informations qu'elle recevra de l'autre Partie dans le cadre du présent contrat et particulièrement celles de nature stratégiques, commerciales, patrimoniales et financières.

Chaque Partie s'engage notamment à (i) ne pas divulguer les informations confidentielles de l'autre Partie à un tiers quelconque, autre qu'à ses préposés ayant besoin de les connaître dans le cadre de leur fonction, et (ii) n'utiliser les informations confidentielles de l'autre Partie que pour les besoins de l'exécution des présentes.

Nonobstant ce qui précède, aucune des Parties n'aura d'obligation quelconque à l'égard d'une information qui (i) serait rendu publique indépendamment d'une faute par la Partie l'ayant reçue, (ii) était connue de la Partie la recevant avant que l'autre Partie ne la lui divulgue, (iii) serait légitimement reçue d'un tiers non soumis à une obligation de confidentialité, ou (iv) devrait être divulguée en vertu de la loi ou sur ordre d'une juridiction (auquel cas elles ne devra être divulguée que dans la mesure requise et après avoir prévenu par écrit la Partie l'ayant fournie).

Les obligations des Parties à l'égard des informations confidentielles demeureront en vigueur pendant toute la durée du contrat et pendant une période de cinq (5) ans après le terme du contrat. Chacune des Parties devra restituer toutes les copies des documents et supports contenant les informations confidentielles de l'autre Partie, dès la fin du contrat, quelle qu'en soit la cause. Les Parties s'engagent par ailleurs à faire respecter ces dispositions par leur personnel, et par tout préposé ou tiers préalablement autorisés qui pourrait intervenir à quelque titre que ce soit dans le cadre du contrat.

#### **57. DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le Vendeur déclare avoir porté à la connaissance de l'Acquéreur, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la cession, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le Vendeur reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du Cessionnaire.

Cette obligation de bonne foi et d'information s'est matérialisée, concernant le **Vendeur**, par la mise à disposition de l'**Acquéreur**, qui le reconnaît, d'un ensemble de documents et d'informations relatifs aux Biens tels que déposés au rang des minutes de Maître Laurent PICHON aux termes de l'Acte de Dépôt de Pièces et remis à l'Acquéreur préalablement aux présentes ou annexés aux Présentes.

En outre le **Vendeur** déclare

- Que les documents et informations communiqués par ses soins l'ont été de bonne foi et constituent les informations en sa possession qui sont de nature à permettre à l'Acquéreur de réaliser des investigations concernant la situation juridique, technique, fiscale, environnementale et administrative du Bien.
- que les informations qu'il contient sont exactes,
- qu'il a répondu de bonne foi aux questions de l'Acquéreur.

Préalablement à la signature du présent acte, l'**Acquéreur** reconnaît qu'il a pu :

- prendre connaissance de l'intégralité des documents et renseignements qui lui ont été transmis ;
- poser toutes questions sur les Biens ;
- obtenir toutes informations eu égard à l'usage qu'il entend faire des Biens.

Les Parties renoncent chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 nouveau du code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Les Parties déclarent que seules les dispositions du présent acte leur seront opposables.

#### **58. ELECTION DE DOMICILE**

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

**Vendeur :**

Nom du représentant :	Pauline DORBON
Adresse :	3 boulevard Gallieni – 92445 ISSY LES MOULINEAUX Cedex
Téléphone :	0662890040
Adresse E-Mail:	p.dorbon@bouygues-immobilier.com

**Acquéreur :**

1°) Nom du représentant :	
Adresse :	
Téléphone :	
Adresse e-mail :	

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 d'hypothèque légale spéciale du vendeur à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'office notarial.

#### **59. 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

## **60. POUVOIRS**

Les parties agissant dans un intérêt commun et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout Notaire, et à tout cleric de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs, rectificatifs ainsi que toute mention rectificative ou complémentaire des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil et faire toutes déclarations fiscales complémentaires et d'en assurer ainsi la publication et notamment dans le cadre de l'application des dispositions du décret n° 2017-770 du 4 mai 2017.

Les Parties sont informées de l'obligation qui est faite aux notaires au résultat du Décret n°2013-803 du 3 septembre 2013 de communiquer les informations des actes contenant des mutations immobilières à titre onéreux, et ce, à des fins statistiques pour assurer une information fiable et pertinente sur les prix de l'immobilier.

Les informations relatives au présent acte et devant être communiquées par le Notaire soussigné sont listées aux termes de deux arrêtés en date du 30 septembre 2016.

Ce traitement porte sur des données anonymes, qui font par ailleurs l'objet d'une publication auprès du service de la publicité foncière au titre des obligations de publicité foncière.

Ces informations seront donc communiquées par le Notaire soussigné auprès de la base de données de références immobilières dénommée « BIEN », gérée par Paris Notaires Services.

L'inscription de la présente mutation dans cette base offre en outre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels ou au public de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Conformément aux dispositions légales, les Parties disposent un droit d'accès et de rectification relatifs aux données portant sur la présente mutation auprès de Paris Notaires Services.

## **61. 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 élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

## **62. COMMUNICATION**

Aucune des Parties ne fera d'annonce publique (au moyen de la publication d'un communiqué ou de toute autre manière) relative à l'existence, au contenu ou à l'objet des présentes, sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie.

Toutefois, chaque Partie pourra procéder à une telle annonce, sans l'accord de l'autre Partie, dans la mesure où la publication en est requise par une loi ou une réglementation.

Sauf lorsque la Vente requiert ou prévoit expressément une autre forme, tout avis, notification ou autre communication devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par lettre remise contre décharge, aux personnes et adresses indiquées ci-après.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date de la notification.

Vendeur

Attention : [ ● ]  
 Téléphone : [ ● ]  
 Courrier électronique : [ ● ]  
 Adresse : [ ● ]

Acquéreur

Attention : [ ● ]  
 Téléphone : [ ● ]  
 Courrier électronique : [ ● ]  
 Adresse : [ ● ]

**63. 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.

**64. MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers 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 personnes concernées 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 personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### 65. 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.

#### 66. MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

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

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi N° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

#### 67. 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 sur tablette numérique.

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

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