

16331406

BM/ML/

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE QUATORZE MAI**

**A SAINT-DENIS (Réunion), 13, rue de Paris, au siège de l'Office Notarial
ci-après nommé,**

**Maître Bertrand MACE, soussigné, notaire associé, membre de la
Société Civile Professionnelle dénommée « Pascal MICHEL, Bertrand MACE,
Stéphane RAMBAUD et Haroun PATEL, notaires, associés d'une société civile
professionnelle titulaire d'un office notarial », ayant son siège à SAINT-DENIS
(Réunion), 13, rue de Paris,**

**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

IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR"

La Société dénommée **PATRIMONIA**, Société civile immobilière au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à SAINT-DENIS (97400), 6 rue Jean Chatel, identifiée au SIREN sous le numéro 508760030 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

"ACQUEREUR"

La Société dénommée **HERCULES INVESTMENT**, Société civile immobilière au capital de 770.000,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 36 rue Anatole France, identifiée au SIREN sous le numéro 838911824 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE (Hauts-de-Seine).

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **HERCULES INVESTMENT** acquiert la totalité et la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée PATRIMONIA est représentée à l'acte par Monsieur Jannick **MOULTANIN**, gérant de ladite société, nommé à cette fonction qu'il a acceptée, en vertu de l'article 20 des statuts et ayant tous les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes.

- La Société dénommée HERCULES INVESTMENT est représentée à l'acte par :

Monsieur Yannick PAYET, agent commercial, demeurant à SAINT PAUL (97460), Bois Rouge, 31, Ter Allée des Grenades,
Né à SAINTE-CLOTILDE (97490), le 7 février 1978.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société en date du 14 mai 2018, dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes après mention.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

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

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

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

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

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend en leur état futur d'achèvement,

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

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT-DENIS (RÉUNION) (97417), 87 B Route des Goyaviers, La Montagne,
Dénommé LES VILLAS GOYAVIER,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	413	85 RTE DES GOYAVIERS LA MTA	00 ha 18 a 00 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro deux (2) :

Une maison individuelle à étage de type F4 à usage d'habitation, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : péron, un séjour, une cuisine, un dégagement, une buanderie, une salle de bain, un WC, une chambre avec un dressing,
 - A l'étage : un dégagement, une salle d'eau avec WC, deux chambres,
- Le tout édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 567,72m² environ, dont la jouissance exclusive est attachée, dénommée Villa 2.

Et les trois cent vingt-cinq millièmes (325 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existeront après leur achèvement avec leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve.

La surface habitable approximative, les pièces principales, les dépendances, dégagements, la situation du lot dans l'ensemble immobilier sont précisés sur le plan annexé aux présentes.

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 Bertrand MACE, notaire à SAINT-DENIS (Réunion), le 29 décembre 2017, en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (Réunion).

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand MACE, notaire à SAINT DENIS (Réunion) le 29 décembre 2017, en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION.

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 du **VENDEUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Il deviendra propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

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

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

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée **contrat en mains** moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (385.000,00 EUR)**, s'appliquant:

- au prix hors taxe de : TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (354.838,71 EUR),

- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 8,50 %, de : TRENTE MILLE CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (30.161,29 EUR).

Les frais de la présente vente compris dans le prix s'élèvent à la somme de dix mille trois cents euros (10.300,00 eur).

Il est précisé que le prix :

- comprend :
 - les frais d'acte notarié de vente, y compris les frais de publicité foncière,
 - Les frais et charges de prêts sollicités par l'**ACQUEREUR**,
- ne comprend pas :
 - Les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par l'**ACQUEREUR**,
 - Le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés.
 - La quote-part dans l'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

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

PAIEMENT DU PRIX

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de TRENTE (30) POUR CENT soit :

- CENT QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (115.500,00 EUR)

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

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

L'**ACQUEREUR** a payé comptant ce jour la somme de CENT QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (115.500,00 EUR) au **VENDEUR**, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

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

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (269.500,00 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (385.000,00 EUR) sont les suivants :

- 30 % à l'installation de chantier, soit la somme de CENT QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS,

ci 115.500,00 €

- 5 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de DIX-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS,
ci 19.250,00 €
- 20 % à l'achèvement plancher rez-de-chaussée bas, soit la somme de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS,
ci 77.000,00 €
- 10 % à l'achèvement élévation rez-de-chaussée, soit la somme de TRENTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS,
ci 38.500,00 €
- 5 % à l'achèvement toiture, soit la somme de DIX-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS,
ci 19.250,00 €
- 25 % à l'achèvement, soit la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS,
ci 96.250,00 €
- 5 % à la remise des clés, soit la somme de DIX-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS,
ci 19.250,00 €

TOTAL égal au prix de la vente soit **TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS**, ci **385.000,00 €**.

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.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

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

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

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec effet jusqu'au : TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL DIX-NEUF.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION.

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOSITION DES PLUS-VALUES

La vente n'est pas soumise à la réglementation sur les plus-values des particuliers. Le **VENDEUR** est soumis au prélèvement sur les profits de construction conformément à la législation en vigueur. Il déclare dépendre du SIE de SAINT DENIS OUEST, sise à SAINT DENIS (97400), 1, Rue Champ Fleuri,

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **VENDEUR** déclare :

- que la construction dont dépendent les **BIENS** vendus est actuellement en cours de construction,
- que la présente mutation de la construction en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.N. : 508760030.
- que la Taxe à la Valeur Ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** sur imprimés CA3-CA4, au SIE de SAINT DENIS OUEST, sise à SAINT DENIS (97400), 1, Rue Champ Fleuri, où il a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le **numéro 508760030**.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

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

ASSIETTE DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant du prix hors taxe.

Diminué des frais hors taxe de la présente vente, contrat en mains, constitutifs d'une charge venant en déduction du prix, et évalués à la somme de DIX MILLE TROIS CENTS EUROS (10.300,00 EUR).

La taxe de publicité foncière est déterminée, en premier, en appliquant la formule suivante :

1) Détermination de la base :

$$(385.000 - 10.300) \times 100 / (108,5 + 071498) = 343.100 \text{ €}$$

2) Calcul de la TPF :

			<u>Mt à payer</u>	
<i>Taxe départementale</i>	x	0,70 %	=	2 402,00
343 100,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x	2,14 %	=	51,00
2 402,00				
TOTAL				2 453,00

3) Détermination du prix hors taxe :

$$(385.000 - 2.453) \times 100 / 108,5 = 352.578 \text{ €}$$

4) Calcul de la TVA :

$$352.578 \times 8,5\% = 29.969 \text{ €}$$

La vérification peut être faite :
Prix hors taxe (qui inclus les frais) + TPF + TVA
Soit dans le présent acte : 385.000 €

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	385.000,00	0,10%	385,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPEE

ELEMENTS PREALABLES

CONTRAT DE RESERVATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, un contrat de réservation sous seing privé en date à LEVALLOIS PERRET (92300), du 19 mars 2018.

Aux termes de ce contrat, le **VENDEUR** s'est obligé à réserver à la société dénommée **INTERNATIONAL BUSINESS SERVICE** qui s'est substituée l'**ACQUEREUR** la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers présentement vendus moyennant le prix ci-dessus indiqué.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

NOTIFICATION DU PROJET DE VENTE

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, il a été notifié à l'**ACQUEREUR**, par pli recommandé avec demande d'avis de réception le projet du présent acte de vente accompagné du plan côté des **BIENS** vendus et d'une notice indiquant leurs éléments d'équipements propres.

A cet envoi, et en application du troisième alinéa de l'article L261-11 du même Code, a été adressée à l'**ACQUEREUR** une copie de l'état descriptif de division - règlement de copropriété.

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

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

Sachant que les textes légaux en vigueur lui octroient un délai d'un mois à compter de la notification du projet pour signer l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** déclare vouloir signer ce jour la présente vente.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 21 avril 2018.

Une copie des courriels de notification ainsi que les accusés de réception sont annexés.

La convention objet des présentes annule et remplace tous actes antérieurs et, en conséquence, définit seule les droits et obligations des parties.

ELEMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare financer le prix de la présente acquisition et des frais au moyen de ses fonds personnels.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt, cette condition étant d'ores et déjà réalisée, ainsi qu'il résulte des déclarations sus-visées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1°) -Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les quinze (15) jours de la notification correspondante entre les mains du **VENDEUR**.

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

2°) -Intérêts de retard - Indemnités

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

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

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

3°) -Indivisibilité

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

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

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

5°) -Indemnité en cas de résolution

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

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

DOMICILIATION DE PAIEMENT
COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR

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

- pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial, mandat irrévocable est donné par le **VENDEUR** au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert en l'étude du Notaire soussigné, au nom du **VENDEUR**, ainsi qu'il est dit en première partie.

- pour le solde du prix de vente : tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra être obligatoirement effectué par l'**ACQUEREUR** au moyen de versements au crédit du compte ouvert en l'étude de Maître Bertrand MACE, Notaire, ouvert au nom du **VENDEUR** pour la présente opération auprès de l'établissement sus-désigné, ces versements devant être effectués sur appels de fonds du **VENDEUR**, ou du Notaire, par virement bancaire. A défaut lesdits paiements ne seront pas libératoires.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que la construction dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade de l'installation de chantier, ainsi qu'il résulte de la Déclaration d'ouverture de chantier déposée à la mairie par le **VENDEUR** le 26 décembre 2016, dont une copie est demeurée annexée.

Le **VENDEUR** déclare que depuis cette date, les travaux n'ont pas été interrompu pendant plus d'un an.

CONSTRUCTION

Permis de construire :

Un permis de construire a été délivré au **VENDEUR** par le Maire de SAINT DENIS, le 10 septembre 2014 sous le numéro PC 974411 14A0212.

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

Une copie de ce permis de construire est annexée aux présentes.

Ce permis permet notamment d'édifier trois (3) maisons pour une surface de plancher totale autorisée de 407m².

Affichage du Permis :

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte, savoir :

- d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Daisy CHANE-KY, huissier de justice à SAINT DENIS (Réunion), en date du 12 décembre 2014 attestant l'affichage du permis sur le terrain.

- d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Aliette MORVILLE, huissier de justice à SAINT DENIS (Réunion), en date du 13 février 2015 attestant l'affichage du permis sur le terrain.

Prorogation de permis de construire :

La mairie de SAINT DENIS a délivré une prorogation de permis de construire le 29 septembre 2016, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Recours des tiers :

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire et sa prorogation n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait à ce jour.

Ouverture du chantier :

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de SAINT DENIS (Réunion), le 26 décembre 2016.

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

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comportera à son achèvement :

Lot numéro un (1) :

Une maison individuelle de plain pied de type F4 à usage d'habitation, comprenant : péron, séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres, un WC, une salle de bain, avec varangue, le tout édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 582,29m² environ, dont la jouissance exclusive est attachée, dénommée Villa 1.

Lot numéro deux (2) :

Une maison individuelle à étage de type F4 à usage d'habitation, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : péron, un séjour, une cuisine, un dégagement, une buanderie, une salle de bain, un WC, une chambre avec un dressing, avec varangue
- A l'étage : un dégagement, une salle d'eau avec WC, deux chambres,

Le tout édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 567,58m² environ, dont la jouissance exclusive est attachée, dénommée Villa 2.

Lot numéro trois (3) :

Une maison individuelle à étage de type F4 à usage d'habitation, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine, un dégagement, une salle de bain, un WC, deux chambres, avec varangue,
- A l'étage : une chambre avec un dressing, une salle d'eau avec WC,

Le tout édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 642m² environ, dont la jouissance exclusive est attachée, dénommée Villa 3.

L'accès des maisons se fera directement sur la Route des Goyaviers et par un chemin privé.

II. - Les installations, aménagements et services communs suivants :

- les voies de desserte des divers bâtiments, et leurs équipements ;
- les espaces verts, arbres ;
- les canalisations et réseaux divers (eau, électricité, câbles de télévision, etc.) ;

CONSISTANCE DE LA CONSTRUCTION

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA MAISON

Consistance de la construction projetée :

La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus au sens de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, résulte des plans, coupes et élévations annexés au règlement de copropriété sus énoncé.

Consistance des fractions vendues :

La consistance des fractions vendues est définie et figurée sur le plan côté de la villa comportant l'indication des surfaces de chacune des pièces et dégagement, annexé à la minute des présentes.

Caractéristiques techniques du bâtiment :

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment dans la notice descriptive déposée en l'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée aux termes de l'acte ci-après relaté, et dont une copie est demeurée annexée à la minute des présentes après mention du Notaire, et ce en application de l'article L 261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

La qualité de la construction projetée est sommairement décrite dans un descriptif succinct qui est annexé aux présentes.

Ce descriptif indique la nature et la qualité, tant des matériaux utilisés que des éléments d'équipements des locaux, objet de la présente convention.

ABSENCE DE PRET DESTINE AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

Le **VENDEUR** déclare n'avoir fait état, vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** d'aucun prêt destiné au financement de la construction et transférable à l'**ACQUEREUR**, ce que celui-ci reconnaît.

En conséquence la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue par l'article R.261-12 du Code de la construction et de l'habitation.

DEPOTS DE PIECES

Il sera déposé les pièces suivantes au sein de l'étude de Maître Bertrand MACE, notaire soussigné :

1°) Une copie de la demande de permis de construire en date 24 juin 2014, et de ses annexes, déposée à la Mairie de SAINT DENIS (Réunion).

2°) Une copie de l'arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT DENIS (Réunion), le 10 septembre 2014 sous le numéro PC 974411 14A0212.

3°) Une copie du procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Daisy CHANE-KY, huissier de justice à SAINT DENIS (Réunion), en date du 12 décembre 2014 attestant l'affichage du permis sur le terrain.

4°) Une copie du procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Alette MORVILLE, huissier de justice à SAINT DENIS (Réunion), en date du 13 février 2015 attestant l'affichage du permis sur le terrain.

5°) Une copie de la déclaration d'ouverture de chantier en date du 26 décembre 2016,

6°) Une copie des conditions particulières de la police d'assurance Dommages-Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale du Constructeur non-Réalisateur souscrit par la SCI PATRIMONIA,

7°) Une copie de la quittance de prime des assurances DOMMAGES OUVRAGES et RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DU CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR, émise par la société EISL.

8°) Un exemplaire de la notice descriptive relative à LES VILLAS GOYAVIER,

9°) Une copie de l'extrait K-bis de la société PATRIMONIA délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de SAINT DENIS (Réunion)

10°) L'original du certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT DENIS (97400),

11°) Une copie des conditions générales, conventions spéciales et conditions particulières de la Garantie Financière d'Achèvement,

12°) Une copie de la quittance de prime de la police de la GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT, émise par la société EISL.

13°) Une copie du contrat d'assurance de la responsabilité civile du maître d'ouvrage,

14°) Une copie du contrat d'assurance tous risques chantiers,

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN objet des présentes appartient à la société PATRIMONIA, susdénommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Madame Taïyeba Bibi BANA, retraitée, épouse de Monsieur Issop MOULLAN, demeurant à SAINT-DENIS (97400), 8 boulevard de la Providence..

Née à SAINT-DENIS (97400), le 31 octobre 1945.

Mariée à la mairie de SAINT-DENIS (97400), le 17 juin 1976 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Paul LEMERLE, lors notaire à SAINT-DENIS (Réunion), le 14 juin 1976

Suivant acte reçu par Maître Bertrand MACE, Notaire à SAINT DENIS (Réunion) le 29 décembre 2017,

Moyennant le prix de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 EUR), payé comptant à hauteur de quatre-vingt mille euros (80.000,00 eur) le jour de la signature de l'acte de vente, et à terme à hauteur de quatre-vingt mille euros (80.000,00 eur) en une seule mensualité, au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Ledit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion).

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN objet des présentes appartenait à Madame Taiyeba Bibi BANA, retraitée, épouse de Monsieur Issop MOULLAN, susnommée,

Par suite de l'acte de donation entre vifs en avancement d'hoirie consentie, en pleine propriété, par Monsieur Moussa Hamod BANA, né à BOMBAY (INDE) dans le courant de l'année 1914, suivant acte reçu par Maître Paul LEMERLE, lors notaire à SAINT DENIS (Réunion), le 12 juillet 1973.

Le BIEN a été évalué à la somme de un million de francs CFA (1.000.000,00 CFA), monnaie légale de l'époque.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion) le 24 juillet 1973, volume 2052, numéro 34.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Le VENDEUR déclare que Monsieur Moussa Hamod BANA est décédé en 1977.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement, ledit BIEN donnée était un démembrement d'un plus considérable qui appartenait à Monsieur Moussa Hamod BANA, susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Monsieur VINCENT Dolor Anatolien, et Madame AUBER Emilie Frédérique, son épouse, séparée de biens,

Aux termes d'un contrat reçu par Maître Paul LEMERLE, lors notaire à SAINT DENIS (Réunion), le 24 octobre 1969, enregistré et publié au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion) le 17 novembre 1969 volume 1826 numéro 17.

Laquelle acquisition a eu lieu moyennant le prix de six millions six cent mille francs qui a été payé depuis intégralement.

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Définition de l'Achèvement

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

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

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

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

Engagement d'achever les travaux :

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

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

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

Conditions

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

Tolérances

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

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

Délai

Le VENDEUR s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus **soient achevés au plus tard douze (12) mois à compter des présentes, et livrés au plus tard quinze (15) mois à compter des présentes, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.**

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

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

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

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

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

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société 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'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

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

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

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

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

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

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

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

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

Le tout sous réserve des dispositions des articles L 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil.

EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL VENDU

Le **VENDEUR** s'oblige :

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

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

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

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

CERTIFICAT DE NON OPPOSITION A CONFORMITE

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

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

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

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

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

La signature par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la 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 tous permis de construire rectificatif et autres autorisations administratives nécessaires à l'obtention du certificat de conformité et ne pouvant plus faire l'objet d'un quelconque recours. De son côté, l'**ACQUEREUR** s'engage, après la prise de possession des locaux, à n'effectuer aucun travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de ce certificat,
- Pour procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vue, de droits de passage, de terrain et d'une manière générale, à l'effet d'effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme et qui seront nécessaires ou utiles à la réalisation de l'ensemble immobilier ou à sa desserte.

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

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

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

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

SYNDIC

La société **TOQUET IMMOBILIER, sise à SAINT DENIS (97400), 49 Rue Jules Olivier**, nommée syndic provisoire aux termes du règlement de copropriété, conservera cette qualité jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

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

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

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

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

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPTIONNER LES PARTIES COMMUNES

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

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Article 1642-1"

"Le **VENDEUR** d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par" Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le **VENDEUR** s'oblige à réparer le vice."

"Article 1646-1"

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

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

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

"Article 1648, alinéa 2"

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

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

1°) - Garantie des vices apparents

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

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

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

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

2°) - Garantie des vices cachés

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

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-30 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DUREE DES GARANTIES

Point de départ :

Il est rappelé que les garanties prévues par la Loi ci-dessus énoncées, savoir:

- La garantie de parfait achèvement
- La garantie de bon fonctionnement des éléments dissociables
- Et la présomption décennale de responsabilité des constructeurs pour l'ensemble de la construction,

Commencent toutes trois à courir à compter de la date de réception des travaux.

Et que la garantie de l'isolation phonique commence à courir à compter de la prise de possession par le premier occupant.

Expiration des délais :

En ce qui concerne les trois premières garanties ci-dessus visées, les délais prennent fin dans les conditions édictées par l'article 2270 du Code Civil ci-après rapportées littéralement :

Article 2270 :

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

Toutefois, le délai pour invoquer le bénéfice de la garantie de l'isolation phonique, telle qu'elle est édictée par l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation est d'un an.

TABLEAU DES DELAIS

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

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART	TEXTE
VICES TOT APPARUS (Avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 1648 a.2 du C.C
PARFAIT ACHEVEMENT	1 an	Réception	1792-6 du C.C
ISOLATION PHONIQUE	1 an	Prise de possession	L 111-11 du C.C.H
BON FONCTIONNEMENT éléments	2 ans	Réception	1792-3 du C.C

d'équipements dissociables			
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage, - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1 1792 - 1792-2 du C.C

Dans ce tableau, il est précisé que :

- C.C désigne le Code Civil,
- a. signifie alinéa,
- Et que C.C.H désigne le Code de la Construction et de l'Habitation

BENEFICIAIRES DE LA GARANTIE

Il est ici rappelé par le Notaire soussigné qu'en application des dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Toutefois, la garantie de l'isolation phonique ne bénéficie, quant à elle, qu'au premier occupant. Et, à cet égard, l'acquéreur s'engage à communiquer à première réquisition du vendeur le nom ou les noms du ou des premiers occupants de l'immeuble.

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

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

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

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

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

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

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

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

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

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

I- Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des Assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de la Compagnie d'assurance **CBL Insurance Europe DAC**, Succursale : 91 rue du Fubourg saint Honoré, 75008 PARIS (France), RCS Paris 823217831, le siège social : 13 Fitzwilliam Stret Upper Dublin 2, Irlande, Compagnie d'assurance immatriculée en Irlande sous le numéro 218234 et régie par la Banque Centrale d'Irlande (Central Bank Of Ireland, PO Box 559, Dame Street, Dublin 2 , DO2, P656, Irlande) sous le numéro C33526, dûment habilité à exercer sur le territoire français en libre Etablissement dans le respect des dispositions de l'article L362-1 du code des assurances, par l'intermédiaire de la Compagnie d'assurance **EISL - EUROPEAN INSURANCE SERVICES LTD** ayant son siège : Calverley House 55 Calverley Road Tunbridge Wells Kent TN1 2TU, United Kingdom, sous le numéro 103378.

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

Déclaration de dommages :

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

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

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

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

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

II- Assurance de responsabilité

Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des Assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par contrat de "Responsabilité Décennale des Constructeurs non Réalisateurs" souscrit auprès de la Compagnie d'assurance **CBL Insurance Europe DAC**, Succursale : 91 rue du Fubourg saint Honoré, 75008 PARIS (France), RCS Paris 823217831, le siège social : 13 Fitzwilliam Stret Upper Dublin 2, Irlande, Compagnie d'assurance immatriculée en Irlande sous le numéro 218234 et régie par la Banque Centrale d'Irlande (Central Bank Of Ireland, PO Box 559, Dame Street, Dublin 2 , DO2, P656, Irlande) sous le numéro C33526, dûment habilité à exercer sur le territoire français en libre Etablissent dans le respect des dispositions de l'article L362-1 du code des assurances, par l'intermédiaire de la Compagnie d'assurance **EISL - EUROPEAN INSURANCE SERVICES LTD** ayant son siège : Calverley House 55 Calverley Road Tunbridge Wells Kent TN1 2TU, United Kingdom, sous le numéro 103378.

Une copie de l'offre d'assurance construction – dommages ouvrage/ Décennale du Constructeur Non Réalisateur demeure annexée aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu copie de cette offre.

Une copie des conditions particulières de ce contrat sera déposée au rang des minutes de l'Office Notarial sus-nommé, suivant acte reçu par Maître Bertrand MACE, notaire à Saint-Denis ainsi qu'il est dit ci-dessus.

III-Assurance police tous risques chantier

Le vendeur déclare avoir souscrit une POLICE TOUS RISQUES CHANTIERS auprès de la Compagnie d'assurance **CBL Insurance Europe DAC**, Succursale : 91 rue du Fubourg saint Honoré, 75008 PARIS (France), RCS Paris 823217831, le siège social : 13 Fitzwilliam Stret Upper Dublin 2, Irlande, Compagnie d'assurance immatriculée en Irlande sous le numéro 218234 et régie par la Banque Centrale d'Irlande (Central Bank Of Ireland, PO Box 559, Dame Street, Dublin 2 , DO2, P656, Irlande) sous le numéro C33526, dûment habilité à exercer sur le territoire français en libre Etablissent dans le respect des dispositions de l'article L362-1 du code des assurances, par l'intermédiaire de la Compagnie d'assurance **EISL - EUROPEAN INSURANCE SERVICES LTD** ayant son siège : Calverley House 55 Calverley Road Tunbridge Wells Kent TN1 2TU, United Kingdom, sous le numéro 103378.

Une copie de l'offre d'assurance est annexée aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu copie de cette offre.

Une copie des conditions particulières de ce contrat sera déposée au rang des minutes de l'Office Notarial sus-nommé, suivant acte reçu par Maître Bertrand MACE, notaire à Saint-Denis ainsi qu'il est dit ci-dessus.

IV-Assurance Responsabilité civile Maître d'ouvrage

Le vendeur déclare avoir souscrit une assurance RESPONSABILITE CIVILE MAITRE D'OUVRAGE auprès de la Compagnie d'assurance **CBL Insurance Europe DAC**, Succursale : 91 rue du Fubourg saint Honoré, 75008 PARIS (France), RCS Paris 823217831, le siège social : 13 Fitzwilliam Stret Upper Dublin 2, Irlande, Compagnie d'assurance immatriculée en Irlande sous le numéro 218234 et régie par la Banque Centrale d'Irlande (Central Bank Of Ireland, PO Box 559, Dame Street, Dublin 2 , DO2, P656, Irlande) sous le numéro C33526, dûment habilité à exercer sur le territoire français en libre Etablissement dans le respect des dispositions de l'article L362-1 du code des assurances, par l'intermédiaire de la Compagnie d'assurance **EISL - EUROPEAN INSURANCE SERVICES LTD** ayant son siège : Calverley House 55 Calverley Road Tunbridge Wells Kent TN1 2TU, United Kingdom, sous le numéro 103378.

Une copie de l'offre d'assurance est annexée aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu copie de cette offre.

Une copie des conditions particulières de ce contrat sera déposée au rang des minutes de l'Office Notarial sus-nommé, suivant acte reçu par Maître Bertrand MACE, notaire à Saint-Denis ainsi qu'il est dit ci-dessus.

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

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

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

Article R 261-17

"La garantie 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** déclare que conformément aux dispositions de l'article L. 261-11 d) du Code de la construction et de l'habitation, la société venderesse fournit à l'acquéreur la garantie d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus, sous l'une des formes prévues par l'article R. 261-17 du même code, savoir, en application de l'article R. 261-21 b) dudit code, d'un cautionnement qui lui a été consenti par la **Société dénommée EISL EUROPEAN INSURANCE SERVICES LTD**, ayant son siège social à Calverley House 55 Calverley Road Tunbridge Wells Kent TN1 2TU, United Kingdom, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

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

CHARGES ET CONDITIONS

1°) -CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de garantie de contenance du terrain :

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

Toutefois, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de **BIENS** sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de 5%.

B/ - Servitudes :

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

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

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

C/ - Contrats d'abonnements :

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

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

D/ - Impôts :

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

E/ - Assurances :

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

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

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

F/ - Frais et émoluments :

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

2°) -CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - Règlement de copropriété :

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

B/ - Paiement des Charges de Copropriété :

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

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

C/ - Visite du Chantier :

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

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

D/ - Commercialisation du programme - Affichage :

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

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

ASSURANCE INCENDIE

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

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

En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la circonstance que l'**ACQUEREUR** soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

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

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

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

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

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols délivré ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 14 février 2013.

Les risques pris en compte sont : inondation et mouvement de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Protection de l'environnement

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

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

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **requérant** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le **BIEN** n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- que le **BIEN** n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du **BIEN** ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de Géorisques,
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

TAXE FONCIERE

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

Toutefois, l'article 1406-11 du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire sus-visée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre vingt dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

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

DECLARATIONS DIVERSES

PAR LE VENDEUR

Le représentant du **VENDEUR**, ès-qualité, déclare que :

- La Société qu'il représente est de Droit Français et a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- Que tous les membres qui la composent ont leur domicile en France,
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prescrites par la loi numéro 85-98 du 25 Janvier 1985 et le décret numéro 85-1387 du 27 décembre 1985 sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises,
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution.

PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare :

- Que son état-civil, sa situation matrimoniale et sa nationalité sont ceux indiqués en tête des présentes,
- Qu'il est "résident" au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur,
- Qu'il n'est pas soumis à un régime de protection des incapables majeurs,
- Qu'il n'existe aucun obstacle ou restriction à son encontre, notamment par suite de faillite, liquidation ou règlement judiciaire, ou cessation de paiement.

L'**ACQUEREUR** précise en outre n'être concerné par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Les présentes seront notifiées, conformément à la loi, au syndic provisoire de la copropriété **LES VILLAS GOYAVIER** qui est : **TOQUET IMMOBILIER**, sis à SAINT DENIS (97400) 49 Rue Jules Olivier

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis à l'**ACQUEREUR** aucun ancien titre de propriété.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

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.

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.

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 partenaires légalement habilités,
- 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.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

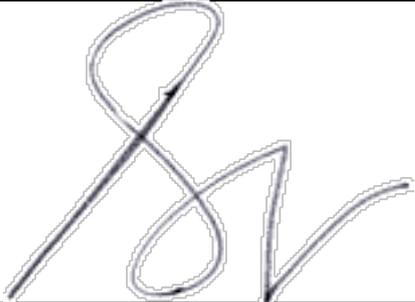
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. MOULTANIN Jannick représentant de la société dénommée PATRIMONIA a signé</p> <p>à SAINT DENIS le 14 mai 2018</p>	
<p>M. PAYET Yannick représentant de la société dénommée HERCULES INVESTMENT a signé</p> <p>à SAINT DENIS le 14 mai 2018</p>	
<p>et le notaire Me MACE BERTRAND a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE QUATORZE MAI</p>	

**ACTE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT PAR LA
SOCIETE DENOMMEE PATRIMONIA EN DATE DU QUATORZE MAI DEUX
MIL DIX-HUIT**

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Bertrand MACE notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Pascal MICHEL, Bertrand MACE, Stéphane RAMBAUD et Haroun PATEL, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », ayant son siège à SAINT-DENIS (Réunion), 13, rue de Paris CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Au lieu de lire à la page 4 au paragraphe « PRIX » :

La présente vente est consentie et acceptée **contrat en mains** moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (385.000,00 EUR)**, s'appliquant:

- au prix hors taxe de : TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (354.838,71 EUR),

- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 8,50 %, de : TRENTE MILLE CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (30.161,29 EUR).

Il y a lieu de lire :

La présente vente est consentie et acceptée **contrat en mains** moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (385.000,00 EUR)**.

Le reste sans changement.

Signée électroniquement par Me MACE BERTRAND le 15 mai 2018