RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VERSAILLES 2

Demande de renseignements n° 7804P02 2025F1663
déposée le 14/11/2025, par Maître HADENGUE ET ASSOCIES

Réf. dossier : COMM/

©AVOVENTES.FR

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1975 au 21/10/2025 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 6 faces de copies ci-jointes,

  [x] Il n'existe que les 23 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande : du 22/10/2025 au 14/11/2025 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A VERSAILLES 2, le 17/11/2025
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,

©AVOVENTES.FR

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

COMMUNE : MAUREPAS — SECTION AO — N° du PLAN : 585 — RUE : — N°

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

ex B 2888 PT n°2 Cadre A

Terrain

Sicaut du marais

67 a 79 ca

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéro	Bâtiment	Escalier	Étage	Nombre de pièces principales ou nature du lot	Millièmes	Renseignements complémentaires
1	2	3	4	5	6	7

III. — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A. — MUTATIONS — SERVITUDES ACTIVES

B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Modèle 1 FICHES CRÉÉES LE : 20 JUIN 1987

©AVOVENTES.FR

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (suite)							A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (suite)			D. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (suite)
Numéro	Bâtiment	Escalier	Étage	Nombre de pièces principales ou nature du lot	Millièmes	Renseignements complémentaires	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Ne
1	2	3	4	5	6	7				

COMMUNE :

SECTION AO Nº du PLAN : 585 RUE : Nº

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

FICHE BIS

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéros 1	Bâtiment 2	Escalier 3	Étage 4	Nombre de pièces principales ou nature du lot 5	Millièmes 6	Renseignements complémentaires 7

III. — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

Immeuble (relatifs au lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeub totalité ou

©AVOVENTES.FR

2 7804P05 0000062294 000 R

COMMUNE : MAUREPAS SECTION : AO N° du PLAN : 586 RUE : N°

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Immeuble

Superficie : 20 a 52 ca

Vient du recal B 371.

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéros 1	Bâtiment 2	Escalier 3	Étage 4	Numéros des pièces principales ou nature du lot 5	Millièmes 6	Renseignements complémentaires 7

Modèle B

III. — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

Inscriptions totales	A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES	B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

©AVOVENTES.FR

— 1 —

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (suite)							A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (suite)			B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (suite)		
Numéro	Bâtiment	Escalier	Étage	Nombre de pièces principales ou nature du lot	Millièmes	Renseignements complémentaires	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
1	2	3	4	5	6	7						

2 7804P05 0000062295 000 R

COMMUNE : MAUREPAS SECTION AO N° du PLAN : 587 RUE : N°

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Ex - B 2886 PV n° 2 Parcelle A
terrain
Vient du Rural

87 a 96 ca

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéro	Bâtiment	Escalier	Étage	Nombre de pièces principales ou nature du lot	Millièmes	Renseignements complémentaires
1	2	3	4	5	6	7

III. — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Observations

Modèle H FICHES CRÉÉES LE 2 JANV. 1987

©AVOVENTES.FR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 28/12/2017	Référence d'enliassement : 7804P05 2017P7507	Date de l'acte : 19/12/2017
	Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REGLEMENT DE COPROPRIETE		
	Rédacteur : Maître DELAIS Laurent / LE MESNIL ST DENIS		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P05 2017P7507 :

Disposants		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles			
Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
MAUREPAS	AO 587		1 à 346

Complément : Division en 346 lots numérotés de 1 à 346.
Quote part exprimée en 100 000èmes.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 30/07/2018	Référence d'enliassement : 7804P05 2018P4456	Date de l'acte : 10/07/2018
	Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION		
	Rédacteur : Maître LIGET / LE VESINET		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P05 2018P4456 :

Disposants		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles			
Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
MAUREPAS	AO 585 à AO 586		1 à 275

Complément : Division en 275 lots numérotés de 1 à 275, quote part exprimées en 10 000èmes.

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 30/07/2018	Référence d'enliassement : **7804P05 2018P4459**	Date de l'acte : 10/07/2018
	Nature de l'acte : **VENTE**		
	Rédacteur : Maître LIGET / LE VESINET		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P05 2018P4459 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2		

©AVOVENTES.FR

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	MAUREPAS	AO 585 à AO 586		17 à 131 150 à 275

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 4.071.600,00 EUR

Complément : Le vendeur demeure propriétaire des 1.134/10.000 émes correspondant aux lots 1 à 16 et 132 à 149.
Partie du prix (1.671.000 €) convertie en obligation pour l'acheteur de construire et livrer au vendeur les locaux attachés à ces lots.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 14/12/2018	Référence d'enliassement : **7804P05 2018P7294**	Date de l'acte : 06/12/2018
	Nature de l'acte : **MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**		
	Rédacteur : Maître LIGET / LE VESINET		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P05 2018P7294 :

Disposants		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles			
Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
MAUREPAS	AO 585 à AO 586		
MAUREPAS	AO 585 à AO 586		1 à 275

Complément : Modificatif à l'Etat descriptif de division publié le 30/07/2018, 2018 P 4456 contenant :
- rectificatif de la désignation des lots 6, 17, 223 à 225, 228 à 238 et 142 ;
- modificatif concernant la nouvelle répartition des charges.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 21/12/2018	Référence d'enliassement : **7804P05 2018P7497**	Date de l'acte : 18/12/2018
	Nature de l'acte : **VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**		
	Rédacteur : Maître Guillaume LIGET / LE VESINET		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P05 2018P7497 : Vente contrat en mains

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2		

Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	identité
1	

©AVOVENTES.FR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 312.000,00 EUR

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 21/12/2018	Référence d'enliassement : **7804P05 2018V3010**	Date de l'acte : 18/12/2018
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DU VENDEUR**		
	Rédacteur : Maître Guillaume LIGET / LE VESINET		
	Domicile élu : LE VESINET en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P05 2018V3010 : Privilège du vendeur

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité

Propriétaire Immeuble / Co		
Numéro		d'identité
1		

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

©AVOVENTES.FR

Montant Principal : 218.400,00 EUR Accessoires : 43.680,00 EUR
Date extrême d'effet : 31/03/2022

Complément : Payable au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 18/10/2019	Référence d'enliassement : **7804P05 2019P6321**	Date de l'acte : 08/10/2019
	Nature de l'acte : **VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**		
	Rédacteur : Maître Laurent DELAIS / LE MESNIL-SAINT-DENIS		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P05 2019P6321 : Vente

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2		

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	d'identité
1	

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	MAUREPAS	AO 587		165 329

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 315.000,00 EUR

Complément : La vente est consentie et acceptée contrat en mains.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 18/10/2019	Référence d'enliassement : **7804P05 2019V2343**	Date de l'acte : 08/10/2019
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DU VENDEUR**		
	Rédacteur : Maître Laurent DELAIS / LE MESNIL-SAINT-DENIS		
	Domicile élu : LE MESNIL-SAINT-DENIS EN L'ETUDE		

©AVOVENTES.FR

Disposition n° 1 de la formalité 7804P05 2019V2343 : Privilège du vendeur

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité

Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	u N° d'identité
1	

©AVOVENTES.FR

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 587		165 329

Montant Principal : 94.500,00 EUR Accessoires : 18.900,00 EUR
Date extrême d'effet : 30/06/2021

Complément : Paiement au fur et à mesure de l'avancement des travaux dont l'achèvement est fixé au plus tard le 30/06/2020.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 16/02/2023	Référence d'enliassement : **7804P02 2023V1750**	Date de l'acte : 30/09/2022
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE**		
	Rédacteur : SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS / GUYANCOURT		
	Domicile élu : GUYANCOURT en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2023V1750 :

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 587		165 329

Montant Principal : 208.374,00 EUR
Date extrême d'effet : 16/02/2033

Complément : Pour sûreté de 208 374 euros.

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 16/02/2023	Référence d'enliassement : **7804P02 2023V1751**	Date de l'acte : 30/09/2022
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE**		
	Rédacteur : SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIER / GUYANCOURT		
	Domicile élu : GUYANCOURT en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2023V1751 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

Date extrême d'effet : 16/02/2033

Complément : Pour sûreté de 208374,00 euros.

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 16/02/2024	Référence d'enliassement : 7804P02 2024V1351	Date de l'acte : 16/02/2024
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : Service des impôts des particuliers ST QUENTIN EN YVELINES / GUYANCOURT		
	Domicile élu : Service des impôts des particuliers ST QUENTIN EN YVELINES		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2024V1351 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 587		165 329

Date extrême d'effet : 16/02/2034

Complément : Pour sûreté de 311 368 €.

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 16/02/2024	Référence d'enliassement : **7804P02 2024V1353**	Date de l'acte : 16/02/2024
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : Service des impôts des particuliers ST QUENTIN EN YVELINES / GUYANCOURT		
	Domicile élu : Service des impôts des particuliers ST QUENTIN EN YVELINES		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2024V1353 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles

Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

Date extrême d'effet : 16/02/2034

Complément : Pour sûreté de 311 368 €.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 17/10/2024	Référence d'enliassement : **7804P02 2024V7079**	Date de l'acte : 30/09/2024
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : Pôle de Recouvrement Spécialisé DES YVELINES / VERSAILLES		
	Domicile élu : VERSAILLES au bureau du PRS		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2024V7079 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

Montant Principal : 250.196,00 EUR
Date extrême d'effet : 17/10/2034

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 17/10/2024	Référence d'enliassement : **7804P02 2024V7080**	Date de l'acte : 30/09/2024
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : Pôle de Recouvrement Spécialisé DES YVELINES / VERSAILLES		
	Domicile élu : VERSAILLES au bureau du PRS		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2024V7080 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 587		165 329

Montant Principal : 250.196,00 EUR
Date extrême d'effet : 17/10/2034

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 25/11/2024	Référence d'enliassement : **7804P02 2024V8066**	Date de l'acte : 31/10/2024
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DES YVELINES / VERSAILLES		
	Domicile élu : AU SEIN DU SERVICE DU POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DES YVELINES		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2024V8066 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 587		165 329

Montant Principal : 45.868,00 EUR
Date extrême d'effet : 25/11/2034

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 25/11/2024	Référence d'enliassement : **7804P02 2024V8067**	Date de l'acte : 31/10/2024
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DES YVELINES / VERSAILLES		
	Domicile élu : AU SEIN DU SERVICE DU POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DES YVELINES		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2024V8067 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles

Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

Montant Principal : 45.868,00 EUR
Date extrême d'effet : 25/11/2034

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 21/02/2025	Référence d'enliassement : **7804P02 2025V1752**	Date de l'acte : 30/09/2022
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE**		
	Rédacteur : Pôle de Recouvrement Spécialisé des YVELINES / VERSAILLES		
	Domicile élu : VERSAILLES dans les bureaux du Pôle de Recouvrement Spécialisé des YVELINES		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2025V1752 :

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

Montant Principal : 793.954,25 EUR
Date extrême d'effet : 21/02/2035

N° d'ordre : 18	Date de dépôt : 21/02/2025	Référence d'enliassement : **7804P02 2025V1754**	Date de l'acte : 30/09/2022
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE**		
	Rédacteur : Pôle de Recouvrement Spécialisé des YVELINES / VERSAILLES		
	Domicile élu : VERSAILLES dans les bureaux du Pôle de Recouvrement Spécialisé des YVELINES		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2025V1754 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 587		165 329

Montant Principal : 793.954,25 EUR
Date extrême d'effet : 21/02/2035

N° d'ordre : 19	Date de dépôt : 13/05/2025	Référence d'enliassement : **7804P02 2025V3654**	Date de l'acte : 31/07/2024
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : Pôle de Recouvrement Spécialisé des Yvelines / VERSAILLES		
	Domicile élu : Dans les bureaux du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Yvelines		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2025V3654 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

Montant Principal : 15.000,00 EUR
Date extrême d'effet : 13/05/2035

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

N° d'ordre : 20	Date de dépôt : 13/05/2025	Référence d'enliassement : 7804P02 2025V3655	Date de l'acte : 31/07/2024
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : Pôle de Recouvrement Spécialisé des Yvelines / VERSAILLES		
	Domicile élu : Dans les bureaux du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Yvelines		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2025V3655 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles

Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 587		165 329

Montant Principal : 15.000,00 EUR
Date extrême d'effet : 13/05/2035

N° d'ordre : 21	Date de dépôt : 23/05/2025	Référence d'enliassement : 7804P02 2025V3975	Date de l'acte : 31/12/2024
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : POLE RECOUVREMENT SPECIALISE DES YVELINES / VERSAILLES		
	Domicile élu : POLE RECOUVREMENT SPECIALISE DES YVELINES dans les bureaux		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2025V3975 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 587		165 329

Montant Principal : 1.993,00 EUR
Date extrême d'effet : 22/05/2035

N° d'ordre : 22

Date de dépôt : 03/07/2025 Référence d'enliassement : **7804P02 2025V5116** Date de l'acte : 31/10/2024
Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**
Rédacteur : POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE / VERSAILLES
Domicile élu : VERSAILLES dans les bureaux du PRS

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2025V5116 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 21/10/2025

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 587		165 329

Montant Principal : 1.792,00 EUR
Date extrême d'effet : 03/07/2035

N° d'ordre : 23	Date de dépôt : 03/07/2025	Référence d'enliassement : 7804P02 2025V5117	Date de l'acte : 31/10/2024
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR		
	Rédacteur : POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE / VERSAILLES		
	Domicile élu : VERSAILLES dans les bureaux du PRS		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P02 2025V5117 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		

©AVOVENTES.FR

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

Montant Principal : 1.792,00 EUR
Date extrême d'effet : 03/07/2035

CERTIFICAT DE DEPOT DU 22/10/2025 AU 14/11/2025

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"	Numéro d'archivage Provisoire
14/11/ 2025 D47552	COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE CLAISE Commissaire de justice VERSAILLES	03/10/2025	PRS YVELINES	7804P02 S00150

©AVOVENTES.FR

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 25 pages y compris le certificat.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VERSAILLES 2
12 RUE DE L'ECOLE DES POSTES
78011 VERSAILLES
Téléphone : 0130974697
Mél. : spf.versailles2@dgfip.finances.gouv.fr

Maître HADENGUE ET ASSOCIES
7 RUE JEAN MERMOZ
78000 VERSAILLES

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités.

> La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 17/11/2025

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 7804P02 2025F1663

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1975 au 14/11/2025

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
383	MAUREPAS	AO 587		165 329
383	MAUREPAS	AO 585 à AO 586		119 234

Syndic de copropriété :

FONCIA MANSART
10 rue Alfred Couturier
78160 MARLY LE ROI

Occupation : la maison est occupée et louée pa et en vertu d'un bail sous seings privés en date du 23 juin 2022 et me précise **ne pas être locataire de l'emplacement de stationnement n°189 formant le lot de copropriété n°329**. Une copie du contrat de location figure ci-dessous :

CONTRAT DE LOCATION

LOGEMENT NU

©AVOVENTES.FR

A. Localisation du bien

Le logement est situé : 8 Rue De La Malmedonne, 78310, Maurepas 8 bis rue du beam

B. Description du bien

Type d'habitat : **individuel**

Régime juridique de l'immeuble : **copropriété**

Période de construction : **depuis 2005**

Surface habitable : **90,74 m²**

Nombre de pièces principales : **4**

Destination des locaux : **usage d'habitation**

Type de chauffage : **chauffage individuel**

Type d'eau chaude : **eau chaude individuelle**

Surfaces non-habitables :

- Jardin (terrasse 8,12m2 jardin 14,59m2)
- Terrasse

Equipements du logement :

- Installations sanitaires (2 wc + 1 douche + 1 baignoire)

Equipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

- Raccordement TV
- Raccordement Internet
- Raccordement fibre optique

C. Dépenses énergétiques

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique : **2500 €**

Cette estimation est basée sur les prix de l'énergie en **2022**

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

NM

FY ES

A Date d'entrée du bail

Date de prise d'effet du bail : 24/06/2022

Durée : 3 ans

B Résiliation

Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis de **trois mois** en notifiant sa décision de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre de congé par le Bailleur.

En cas de changement de lieu de travail en dehors de la région, le délai de préavis est raccourci à **un mois** dans les mêmes modalités.

Par le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance après avoir donné congé. Ce congé devra parvenir au moins **six mois** avant l'échéance du contrat de bail via l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis court à partir de la réception de la notification du congé par le Locataire.

Le Bailleur peut également mettre fin au bail en vue d'une reprise du logement pour l'occuper lui-même ou une personne de sa famille en cas de vente, ou pour tout motif légitime et sérieux, notamment en cas de manquement de la part du Locataire des obligations consignées dans le présent contrat.

C Renouvellement

En l'absence de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du Bailleur via l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception respectant un préavis d'au moins **six mois**.

Le silence du Bailleur [illegible]

Le renouvellement du présent contrat de bail ne peut être inférieur **(au moins égale à un an)** à

MV

raisons professionnelles ou familiales justifiées.

Soit revaluer le loyer dans le cas où celui-ci serait manifestement sous-évalué, le contrat était alors renouvelé **d'au moins trois ans** si le Bailleur est une personne physique ou une société civile composée exclusivement de parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou **six ans** si le Bailleur est une personne morale autre que celle mentionnée ci-avant.

D. Abandon du domicile

Lorsque des éléments laissent à indiquer que le logement est abandonné par le Locataire, le Bailleur peut mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, sanctionnée par un acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés par les articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

En l'application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le Locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par l'abandon du domicile par le Locataire.

E. Decès du Locataire

Lors du décès du Locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du Locataire.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

NV

FY FB

A. Loyer

Loyer mensuel hors charges : **1 120,00 €/mois**

Valeur de l'IRL et trimestre de référence : **133,93 au 1er trimestre 2022**

Date de révision du loyer : **date d'anniversaire du bail**

B. Informations relatives au dernier locataire

Le dernier locataire a quitté les lieux depuis : **moins de 18 mois.**

Montant du dernier loyer : **0,00 €/mois**

Date de versement du dernier loyer : **23/06/2022**

Date de dernière révision du loyer : **23/06/2022**

C. Charges locatives

Le Locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges récupérables dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Le paiement des charges s'effectue **au réel, avec régularisation annuelle.**

Montant des charges : **150,00 €/mois**

D. Modalités de paiement

Le loyer est payé **par virement** pour **le mois à venir** au plus tard le **5** du mois.

V. GARANTIES

A. Montant du dépôt de garantie

En vue de la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de **1 120,00 €**. Cette somme ne produit pas d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué :

- Dans un délai d'un mois au plus tard à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- Dans un délai de deux mois au plus tard à compter de la remise des clés si l'état des lieux de

NV

FY FB

[illegible] des différences avec l'état des lieux d'entrée.

En cas de non restitution dans les délais prévus, le montant dû au Locataire est majoré de 10% par chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas applicable si le retard de paiement résulte de l'absence de transmission par le Locataire de sa nouvelle adresse.

ETAT DES LIEUX

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux sera établi. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du Locataire, le Bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le Locataire. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Locataire ou par un tiers mandaté par les deux Parties. Un exemplaire doit être remis à chaque Partie. Le Locataire peut demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement. Ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

III. CONDITIONS PARTICULIERES

A. Clause résolutoire

Le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus entre les Parties ou en cas de non-versement du dépôt de garantie ;
- [illegible] un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- Pour troubles de voisinage constatés par décision de justice et qui subsistent un mois après commandement ;

Si bon semble au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra quitter [illegible] les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations [illegible] du contrat. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur

B. Clause d'indexation du loyer

C. Clause de droit de visite pour relocation ou vente

Conformément à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, une fois le congé donné par l'une ou l'autre des parties, le Locataire s'astreint à rendre possible la visite du logement à raison d'un créneau de deux heures les jours ouvrables entre 8h et 20h.

Il est convenu que le Locataire donnera au moins une semaine à l'avance ses disponibilités afin de convenir d'un rendez-vous pour la visite.

D. Clause d'interdiction des chiens dangereux

La détention au sein du logement de chiens de première catégorie telle que définie par l'article L. 211-12 et suivants du Code rural et de la pêche maritime est interdite.

Sauf autorisation écrite du bailleur, la détention d'animaux domestiques est autorisée, à condition qu'elle ne cause aucun trouble du voisinage ni dégradation des parties communes.

E. Clause de communication par voie électronique

Le Locataire accepte de recevoir sa quittance de loyer par voie électronique ainsi que toute notification par lettre recommandée électronique (LRE).

VIII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur est tenu des obligations suivantes :

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour sa sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à son usage d'habitation.

- Entretenir le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location ou à l'état des lieux.

- Maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

- Equiper le logement d'un détecteur de fumée dont le bon fonctionnement sera consigné dans l'état des lieux.

- Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

- Transmettre gratuitement une quittance au Locataire qui en fait la demande en cas de paiement total. Lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

X. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat.

- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au Bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande du Bailleur.

- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette notification n'engageant pas la responsabilité du Locataire dès lors que ces dégâts ne sont pas de son fait personnel.

- Veiller, pendant toute la durée de l'occupation du logement du bon fonctionnement et de l'entretien du détecteur de fumée.

NJV

FY FB

- X. [illegible] Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas [illegible] Bailleur [illegible] dans la remise en état des locaux et des équipements aux frais du Locataire sauf à [illegible] conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.

Pour effectuer [illegible] aux lieux loués pour l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes [illegible] l'immeuble et de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégât des eaux etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier ainsi chaque année à la demande du Bailleur. En cas de colocation, le Bailleur pourra [illegible] de sa propre initiative de souscrire à une assurance contre les risques locatifs pour le compte du Locataire. Ce coût sera intégré dans les charges locatives.

- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a l'usage exclusif, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

- Ne pas [illegible] le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord préalable du Bailleur [illegible] écrit. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir [illegible] à l'encontre du Bailleur, [illegible] d'aucun titre d'occupation.

- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur [illegible] ces documents.

- Satisfaire à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur en vertu [illegible] des assemblées générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble, [illegible] exécuter strictement toutes les dispositions.

- [illegible] [illegible] des locaux loués.

X. [illegible] DE DOMICILE

- A la fin du bail ou en cas de résiliation, accord exprès du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra réclamer la remise en état des locaux et des équipements aux frais du Locataire, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.

- Permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble et de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégât des eaux etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier aussi chaque année à la demande du Bailleur. En cas de colocation, le Bailleur peut choisir de souscrire à une assurance contre les risques locatifs pour le compte du Locataire. Ce coût sera intégré dans les charges locatives.

- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

- Ne pas modifier le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord préalable du Bailleur et sous réserve de l'éligibilité du logement. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur lui ait communiqué ces documents.

- Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur en vertu des décisions des assemblées générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.

- Restituer au Bailleur ou à son mandataire toutes les clefs des locaux loués.

X. ELECTION DE DOMICILE

- [illegible] une note visée aux causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance pour les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques
- [illegible] 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables
- [illegible] du [illegible] 87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- [illegible] notice d'information datée « Alur » annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

Fait à Nanterre en 3 exemplaires originaux

Le 23/06/2022

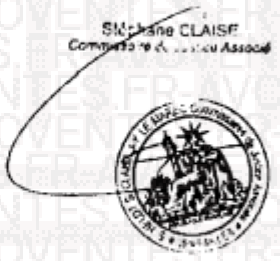
Signature du ou des bailleurs ou de leur mandataire

©AVOVENTES.FR

Signature du locataire

FX

A la fin de mes opérations, à 13 H 15, je dresse le présent procès-verbal de description.



Lot de vente n° 1

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 21/12/2018 au SPF de RAMBOUILLET

Numéro de dépôt : 2018D12232

Volume : 2018P07497

Montant total des droits : 1 828,00

Détails des droits :

Base :	255 694,00	Taux :	0,70	Montant droit :	1 790,00
Base :	1 790,00	Taux :	2,14	Montant droit :	38,00

Salaires/CSI : 312,00

Total liquidation : 2 140,00

Reçu : Deux mille cent quarante Euros

Pour le SPF, ur des Finances Publiques

Date de signature : 11/01/2019

© AVOVENTES.FR

Copie du document

101367601
GL/SP/

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE DIX-HUIT DÉCEMBRE
Au VESINET (Yvelines), 75 rue Henri Cloppet, au siège de l'Office Notarial du Vésinet, ci-après nommé,
Maître Guillaume LIGET, notaire membre de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée « Frank THIERY, Guillaume LIGET et Sophie GONSARD, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial au VESINET (78110), 75 rue Henri Cloppet, Membre du réseau "Groupe ALTHEMIS" ayant son siège social 79 rue Jouffroy d'Abbans, 75017 PARIS,

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE BIENS 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"

"ACQUEREUR"

QUOTITES ACQUISES

acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée est représentée à l'acte par est représentée aux termes d'un pouvoir sous seing privé en date à BOULOGNE BILLANCOURT du 27 novembre 2018, dont l'original demeure annexé à l'acte contenant dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné en date du 6 décembre 2018, et dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.

©AVOVENTES.FR

est présente à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

*Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

*Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

*Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

*Qu'elles ne sont concernées :

*Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.

*Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

*Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

*Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

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.

*Certificat de non faillite.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

*Extrait d'acte de naissance.

*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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.

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 la construction et de l'habitation.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

Dans un ensemble immobilier situé à **MAUREPAS (YVELINES) 78310, 8 Rue de la Malmedonne et Avenue du Béarn**.

Ledit ensemble immobilier est dénommé "**LES JARDINS D'OCCITANIE**".

Cet ensemble immobilier se compose :
- de cinq bâtiments en superstructure dénommés « A », « B », « C », « D » et « E » :
- les bâtiments « A » et « E » sont édifié du rez-de-chaussée au deuxième étage,
- les bâtiments « B », « C » et « D » sont édifié du rez-de-chaussée au troisième étage,
- d'un bâtiment en infrastructure dénommé « S », comprenant un niveau de sous-sol,
- de dix-neuf maisons de ville dénommées « ML01 » à « ML19 »

Cette résidence comprend : 111 logements et 19 maisons de ville.

DESIGNATION DU BATIMENT A
Ce bâtiment comprend :

- au Rez-de-Chaussée, six appartements, dont :
  - quatre appartements de deux pièces principales (lots 1 à 4),
  - deux appartements de trois pièces principales (lots 5 et 6),
- au 1er étage, six appartements, dont :
  - deux appartements de deux pièces principales (lots 7 et 8),
  - quatre appartements de trois pièces principales (lots 9 à 12),
- au 2ème étage, quatre appartements, dont :
  - un appartement de deux pièces principales (lot 13),
  - un appartement de trois pièces principales (lot 16),
  - deux appartements de quatre pièces principales (lots 14 et 15),
- en toiture, une terrasse (lot 17),

DESIGNATION DU BATIMENT B
Ce bâtiment comprend :

- au Rez-de-Chaussée, sept appartements, dont :
  - un studio (lot 18),
  - trois appartements de deux pièces principales (lots 21, 22 et 24),
  - un appartement de trois pièces principales (lot 20),
  - deux appartements de quatre pièces principales (lots 19 et 23),
- au 1er étage, neuf appartements, dont :
  - un studio (lot 25),
  - trois appartements de deux pièces principales (lots 26, 29 et 33),
  - trois appartements de trois pièces principales (lots 28, 30 et 31),
  - deux appartements de quatre pièces principales (lots 27 et 32),
- au 2ème étage, neuf appartements, dont :
  - un studio (lot 34),
  - trois appartements de deux pièces principales (lots 35, 38 et 42),
  - trois appartements de trois pièces principales (lots 37, 39 et 40),
  - deux appartements de quatre pièces principales (lots 36 et 41),
- au 3ème étage, huit appartements, dont :
  - un studio (lot 43),
  - un appartement de deux pièces principales (lot 50),
  - trois appartements de trois pièces principales (lots 44, 47 et 48),
  - trois appartements de quatre pièces principales (lots 45, 46 et 49),

DESIGNATION DU BATIMENT C

Ce bâtiment comprend :

- au Rez-de-Chaussée, quatre appartements, dont :
  - un appartement de deux pièces principales (lot 51),
  - deux appartements de trois pièces principales (lots 52 et 53),
  - un appartement de quatre pièces principales (lot 54),
- au 1er étage, cinq appartements, dont :
  - deux appartements de deux pièces principales (lots 55 et 57),
  - deux appartements de trois pièces principales (lots 56 et 58),
  - un appartement de quatre pièces principales (lot 59),
- au 2ème étage, cinq appartements, dont :
  - deux appartements de deux pièces principales (lots 60 et 62),
  - deux appartements de trois pièces principales (lots 61 et 63),
  - un appartement de quatre pièces principales (lot 64),
- au 3ème étage, cinq appartements, dont :
  - trois appartements de deux pièces principales (lots 65, 67 et 68),
  - deux appartements de trois pièces principales (lots 66 et 69),

DESIGNATION DU BATIMENT D

Ce bâtiment comprend :

- au Rez-de-Chaussée, quatre appartements, dont :
  - trois appartements de deux pièces principales (lots 70, 71 et 72),
  - un appartement de trois pièces principales (lot 73),
- au 1er étage, cinq appartements, dont :
  - quatre appartements de deux pièces principales (lots 74, 75, 76 et 78),
  - un appartement de trois pièces principales (lot 77),
- au 2ème étage, cinq appartements, dont :
  - quatre appartements de deux pièces principales (lots 79, 80, 81 et 83),

- un appartement de trois pièces principales (lot 82),

- au 3ème étage, quatre appartements, dont :
  - trois appartements de deux pièces principales (lots 84, 86 et 87),
  - un appartement de trois pièces principales (lot 85),

DESIGNATION DU BATIMENT E

Ce bâtiment comprend :

- au Rez-de-Chaussée, huit appartements, dont :
  - un appartement de deux pièces principales (lot 90),
  - quatre appartements de trois pièces principales (lots 88, 92, 93 et 95),
  - trois appartements de quatre pièces principales (lots 89, 91 et 94),
- au 1er étage, neuf appartements, dont :
  - deux appartements de deux pièces principales (lots 98 et 104),
  - quatre appartements de trois pièces principales (lots 96, 100, 101 et 103),
  - trois appartements de quatre pièces principales (lots 97, 99 et 102),
- au 2ème étage, huit appartements, dont :
  - un appartement de deux pièces principales (lot 112),
  - quatre appartements de trois pièces principales (lots 105, 109, 110 et 111),
  - trois appartements de quatre pièces principales (lots 106, 107 et 108),

DESIGNATION DES BATIMENTS ML01 à ML19

Il existe également dix neuf maisons de ville, constituant chacune des bâtiments indépendants, dont :
- dix-huit maisons de ville de quatre pièces principales en duplex (lots 113 à 130),
- et une maison de ville de cinq pièces principales en duplex (lot 131),

DESIGNATION DU BATIMENT S

Ce bâtiment comprend :

- au Sous-sol : cent quarante sept places de places de parking, réparties en cent trente trois lots, tels que :
  - cent douze places de parking (lots 132 à 149, 151 à 172, 174 à 189, 192 à 222, 226, 227, 239, 240, 243, 244 et 246 à 264),
  - sept places de parking aux normes PMR (lots 150, 173, 190, 191, 241, 242 et 245),
  - treize lots de deux places de parking, dont une commandée (lots 223, 224, 225 et 229 à 238),
  - un lot de deux places de parking, dont une commandée et une aux normes PMR (lot 228),

A L'EXTERIEUR

Il existe également douze places de parking, réparties en onze lots dont :
- neuf places de parking (lots 266 à 271, 273, 274 et 275),
- deux places de parking aux normes PMR (lots 265 et 272),
- une place de parking aux normes PMR réservée à la copropriété.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	585	Avenue du béarn	00 ha 67 a 79 ca

AO	586	Avenue du béarn	00 ha 20 a 52 ca
			Total surface : 00 ha 88 a 31 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro cent dix-neuf (119)
maison de ville de 4 pièces principales ML07
Situé dans le bâtiment ML07 - au rez-de-chaussée - avec accès indépendant depuis l'avenue du béarn et comprenant :
au niveau inférieur : une entrée, une cuisine, un séjour, une salle d'eau avec W.C., un rangement, un escalier d'accès à
l'étage,
un jardin en jouissance privative avec terrasse,
au niveau supérieur : un dégagement, trois chambres, une salle de bains, un W.C., un placard.
Et les cent sept /dix millièmes (107 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente-quatre (234)
parking double 112/113
Situé dans le bâtiment S - au sous-sol.
Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existeront après leur achèvement avec leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve et tels qu'ils figurent sur les plans et notice descriptive ci-annexés et sur les documents figurant au dépôt de pièces susvisé.

Sont demeurés ci-annexés :
- plan de masse
- plan de l'appartement présentement vendu
- plan du sous-sol.

Etant ici précisé que demeurent également annexés aux présentes les plans TMA signés par les PARTIES.

En cas de différence entre les documents figurant au dépôt de pièces et à l'état descriptif de division et ceux ci-annexés, ces derniers prévaudront.

En cas de contradiction entre la notice descriptive et les plans, il est convenu :
- Qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans prévaudront,
- Et qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, le descriptif technique prévaudra.

Pour le cas où le plan des lots privatifs présentement vendus serait différent de celui déposé en annexe de l'état descriptif de division visé ci-après, l'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le VENDEUR.
Les comparants déclarent, qu'en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé au présent acte qui fait novation à celui annexé au contrat de réservation.

L'ACQUEREUR déclare :
- avoir été informé par le **VENDEUR** des modifications ayant pu être apportées aux plans et à la notice descriptive depuis la signature du contrat de réservation.
- avoir disposé du temps nécessaire pour analyser de manière détaillée les plans et à la notice descriptive prévus pour être annexés aux présentes.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Guillaume LIGET, notaire à LE VESINET, le 10 juillet 2018, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET, le 30 juillet 2018 volume 2018P numéro 4456.

L'état descriptif de division a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître Guillaume LIGET notaire à LE VESINET le 6 décembre 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET.

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Guillaume LIGET, notaire à LE VESINET, le 6 décembre 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET.

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guillaume LIGET, Notaire à LE VESINET en date du 6 décembre 2018, ont été déposées les pièces relatives au présent programme de construction.

EFFET RELATIF

Le terrain : Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Guillaume LIGET, Notaire à LE VESINET en date du 10 juillet 2018, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RAMBOUILLET, le 30 juillet 2018, volume 2018P numéro 4459.

Les constructions : Pour les faire édifier conformément au permis de construire délivré par la Ville de MAUREPAS ainsi qu'il est énoncé et relaté en deuxième partie du présent acte.

PROJET DEVELOPPE PAR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SUR LE TERRAIN VOISIN

L'Acquéreur reconnait avoir été parfaitement informé par le Vendeur du projet de construction d'un ensemble immobilier de 170 logements (1 bâtiment collectif R+2+A, 2 bâtiments collec-

©AVOVENTES.FR

la Malmedonne à MAUREPAS soit à proximité immédiate des Biens, dont l'environnement immédiat pourrait donc être modifié et les perspectives et vues plus ou moins réduites.
Ce projet a donné lieu à la délivrance d'un permis de construire n° PC 078383 16 E0005 délivré le 10 février 2017 par le maire de MAUREPAS et consultable en mairie de MAUREPAS.
De plus, l'Acquéreur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Vendeur ou la société LES

©AVOVENTES.FR

u sujet de la construction éventuelle de cet ensemble immobilier en limite de propriété avec les Biens et au sujet des nuisances de chantier pouvant en résulter.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

CHARGES ET CONDITIONS

- Le **VENDEUR** et **l'ACQUEREUR** conviennent :

*Que le contrat de vente objet des présentes ne relève d'aucun groupe de contrats nécessaire à la réalisation d'une même opération au sens de l'article 1186 du Code civil, de sorte que la présente vente est indépendante, sur le plan de la validité et de l'exécution, de tout autre contrat,

*Que ni le **VENDEUR** ni **l'ACQUEREUR** peut opposer à l'autre partie de changement de circonstances imprévisible pour rediscuter les termes du présent contrat, de sorte que les dispositions de l'article 1195 du Code civil sont écartées,

*d'exclure l'application à la présente vente en l'état futur d'achèvement de l'article 1223 du Code Civil prévoyant la faculté pour un créancier d'accepter une exécution imparfaite d'un contrat et de solliciter une réduction proportionnelle du prix.

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.
Pour la perception des droits, il y a lieu :

*de diminuer le prix de la somme de CINQ MILLE QUATRE CENT UN EUROS (5.401,00 EUR), compte tenu de la prise en charge par le VENDEUR des frais des présentes qui s'analyse en une charge diminutive de l'assiette de taxation du prix,

*d'augmenter le montant ainsi obtenu de la somme de DEUX CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (233,68 EUR), compte tenu de la quote-part des frais de l'état descriptif de division / règlement de copropriété qui s'analyse en une charge augmentative de l'assiette de taxation du prix.

Il en résulte un solde positif en faveur de la charge diminutive d'un montant de CINQ MILLE CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (5.167,32 EUR) toutes taxes comprises.

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 vente est consentie et acceptée moyennant le prix contrat en mains principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **TROIS CENT DOUZE MILLE EUROS (312 000,00 EUR)**, s'appliquant :

*au prix hors taxe de : DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000,00 EUR),

*à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (52.000,00 EUR).

Les frais compris dans le prix s'élèvent à la somme de cinq mille quatre cent un euros (5.401,00 eur).

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

Ce prix ne tient pas compte :
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés le cas échéant par l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des frais de copropriété de **l'IMMEUBLE** à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.
- de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété et du dépôt de pièces.

Il est convenu que toute modification du taux de la TVA ferait le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, le prix de la vente sera alors ajusté en fonction du nouveau taux applicable aux fractions de prix restant dues lors de la modification du taux.

PAIEMENT DU PRIX

Paiement de la partie exigible comptant

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de TRENTE (30) POUR CENT soit :
- QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SIX CENTS EUROS (93 600,00 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.

L'**ACQUEREUR** a payé comptant la somme de QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SIX CENTS EUROS (93 600,00 EUR) au **VENDEUR**, ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué en totalité par la comptabilité du notaire soussigné.
Etant observé cette somme provient à concurrence de mille cinq cents euros (1 500,00 eur) du dépôt de garantie versé par l'**ACQUEREUR** lors de la conclusion du contrat de réservation.
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 DIX-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (218 400,00 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 DOUZE MILLE EUROS (312 000,00 EUR) sont les suivants :

*30 % à la signature de l'acte authentique de vente, soit la somme de QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SIX CENTS EUROS,

ci 93 600,00 €

*5 % à l'achèvement des Fondations, soit la somme de QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS,

ci 15 600,00 €

*15 % à l'achèvement du Gros Oeuvre, soit la somme de QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENTS EUROS,

ci 46 800,00 €

*20 % à la mise hors d'eau/mise hors d'air, soit la somme de SOIXANTE-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS,

ci 62 400,00 €

*15 % au démarrage des cloisons, soit la somme de QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENTS EUROS,

ci 46 800,00 €

*10 % à l'achèvement des travaux, soit la somme de TRENTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS,

ci 31 200,00 €

*5 % à la livraison du bien, soit la somme de QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS,

ci 15 600,00 €

TOTAL égal au prix de la vente soit **TROIS CENT DOUZE MILLE EUROS**, ci **312 000,00 €.**

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 les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : DEUX CENT DIX-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (218 400,00 EUR)

Durée : UN (1) AN à compter de la déte prévisionnelle d'achèvement

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN MARS DEUX MIL VINGT-DEUX

PUBLICATION

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

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.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

*que l'immeuble est actuellement en cours de construction,

*que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,

*que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 799.152.459 00027,

*que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises de ST-QUENTIN OUEST, 2 avenue du Centre BP 10070, 78042 GUYANCOURT CEDEX, où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR54799152459.

Taxe de publicité foncière

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 publicité foncière

La taxe de publicité foncière est perçue sur le montant du prix hors taxe soit DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260.000,00 EUR).

Diminué de la somme de QUATRE MILLE TROIS CENT SIX EUROS ET DIX CENTIMES (4.306,10 EUR), représentant le montant hors taxe du solde positif en faveur de la charge diminutive indiquée ci-dessus.

Soit une base de DEUX CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (255.693,90 EUR).

				Mt à payer
Taxe départementale 255 693,90	x	0,70 %	=	1 790,00
Frais d'assiette 1 790,00	x	2,14 %	=	38,00
			TOTAL	**1 828,00**

Contribution de sécurité immobilière

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	312.233,68	0,10%	312,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

ELEMENTS PREALABLES

CONTRAT PRELIMINAIRE - DROIT DE RETRACTATION

Dans le cadre des dispositions légales dans ce domaine, le **VENDEUR** a réservé à L'**ACQUEREUR** les **BIENS**.

En contrepartie, L'**ACQUEREUR** a versé un dépôt de garantie dont l'imputation sur le prix de la présente vente a été constaté lors du paiement de celui-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- qu'un contrat de réservation sous seing privé a été établi préalablement aux présentes à MAUREPAS (78310) en date du 20 septembre 2018

- que ce contrat de réservation lui a été notifié par le **VENDEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 28 septembre 2018,

- qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation permise par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation dans le délai prévu par la loi. Le délai de rétractation étant aujourd'hui expiré.

En conséquence, les conditions essentielles de la vente n'ayant subi aucune modification depuis la signature du contrat de réservation susvisé, il n'y a pas lieu d'appliquer à nouveau au présent acte les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier non professionnel.

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, d'une notice indiquant leurs éléments d'équipements propres, et d'un état des risques naturels, miniers et technologiques en cours de validité.
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 et y renoncer expressément en conséquence.
Une copie de cette notification et l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

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

APPLICATION DE L'ARTICLE L 313-40 DU CODE DE LA CONSOMMATION

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L 312-15 à L 312-17 du Code de la consommation, l'**ACQUEREUR** déclare ne pas avoir à financer le solde du prix au moyen d'un prêt non obtenu à ce jour.

L'**ACQUEREUR** déclare que le financement de l'acquisition du BIEN, est et sera réalisé en totalité au moyen de fonds empruntés à hauteur de la somme de trois cent douze mille euros (312.000,00 eur), pour laquelle il a reçu une offre de prêt, dont une copie est demeurée jointe et annexée après mention.

Il reconnaît en outre avoir été informé par le Notaire Associé soussigné que s'il recourait à un autre prêt pour le financement de son prix d'acquisition, il ne pourrait se prévaloir des dispositions de la loi du 13 juillet 1979.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'obtention de prêts, cette condition étant d'ores et déjà réalisée ainsi qu'il résulte des faits qui viennent d'être analysés ci-dessus.

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

Le vendeur promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de son privilège de vendeur ci-dessus réservé au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'acquéreur a fait appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

Il s'engage en outre à ne pas exercer tant l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code Civil, que celle résultant de l'article 1184 du Code Civil, sans en avoir préalablement informé lesdits banques ou établissements financiers prêteurs.

Ces accords sont donnés sous les conditions suivantes :

-que l'acquéreur ait préalablement utilisé la totalité de son apport personnel au paiement des premières échéances du prix de vente,
-

-que soit présenté par l'acquéreur au vendeur un ordre irrévocable donné par lui à la banque ou établissement de crédit qui consent le prêt, d'avoir à régler les appels de fond ultérieurs, au compte centralisateur du programme, directement et sans le concours de l'acquéreur, ordre irrévocable accepté expressément par ladite banque ou ledit établissement de crédit, avec renonciation à élever toute exception de paiement pour le déblocage du prêt.

-qu'aucune autre inscription quelconque ne soit venue s'intercaler entre celle prise au profit du VENDEUR et celle prise au profit du prêteur, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur,

En conséquence, le **VENDEUR** donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'**ACQUEREUR**

- céder au profit du ou des établissements prêteurs le rang hypothécaire du **VENDEUR** ;

- consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au **VENDEUR** pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;

- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'**IMMEUBLE** soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'**ACQUEREUR**, et ce par préférence au **VENDEUR** ;

- s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans l'accord formel de la banque ou de l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'**ACQUEREUR** ;

- généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

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

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

CONVENTIONS RELATIVES AU RANG HYPOTHECAIRE

1°) Le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au **VENDEUR** et au **PRETEUR** sera le suivant :
- viendra d'abord le privilège de l'article 2374-2° du Code civil ou éventuellement l'hypothèque conventionnelle, conférés au **PRETEUR**,

- viendra ensuite le privilège de l'article 2374-1° dudit Code dont bénéficie le **VENDEUR**.

2°) L'ordre ci-dessus convenu, s'appliquerait le cas échéant aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles.

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** serait dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des **BIENS** présentement vendus ou l'indemnité d'assurance en cas de sinistre, colloqué par préférence au **VENDEUR**.

Il en serait de même de tous tiers qui pour une cause quelconque seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles.

Le représentant ès-qualités de la société venderesse déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, pour les compagnies d'assurances, qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité à sa mandante dans les caisses du **PRETEUR**.
Chacune des parties ou ses ayants-droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause. En aucun cas ne pourra être recherchée la responsabilité du Conservateur des hypothèques qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

Le **VENDEUR** s'interdit d'exercer l'action résolutoire dont il bénéficie sans l'accord du **PRETEUR** tant que dureront les causes du prêt sus-énoncé.

Conformément aux dispositions de l'article 2441 alinéa 2 du Code civil, le notaire soussigné certifie exact l'état, la capacité, la qualité et les pouvoirs des comparants et de leurs représentants.

DISPOSITIONS RELATIVESAUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1°) -Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre simple, 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 (1[illegible] de la notification correspondante.
Le paiement devra intervenir au profit de l[illegible] ans les livres de la Banque CREDIT AGRICOLE COPORATE AND INVESTMENT BANK dont [illegible] le compte numéro [illegible] (92), 12 [illegible]

La fraction du prix payable au momen[illegible] de la livraison devra être payée au moyen d'un chèque de banque libellé à l'ordre de la SCI [illegible] ompte numéro [illegible] dans les livres de la Banque CREDIT AGRICOLE COPO-[illegible] 12 Place [illegible] BANK, dont le siège s[illegible]

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Œuvre d'Exécution 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**.

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 1343-5 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 :

1- pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial, mandat irrévocable est donné au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert au nom du **VENDEUR** à savoir :
CREDIT AGRICOLE CORPORATE AN[illegible]VESTMENT BANK, sur le compte numéro [illegible] dans les livres de la Banque

©AVOVENTES.FR

2 - 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 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**, par virement bancaire à l'exception du dernier appel de fonds qui sera réglé par chèque de banque.

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

ETAT ACTUEL DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade DEMARRAGE DES TRAVAUX ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Société dénommée BCP INGENIERIE, Tour d'Asnières, 4 Avenue Laurent Cély, 92606 ASNIERES CEDEX, le 31 juillet 2018, dont l'original est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné en date du 6 décembre 2018.

En outre, le **VENDEUR** déclare que la partie déjà exécutée des travaux l'a été en conformité des plans et de la notice descriptive ci-après énoncés.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les biens objet des présentes a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de MAUREPAS, le 31 mars 2017.
Ce permis de construire valant permis de démolir a été accordé par le Maire de MAUREPAS en date du 27 novembre 2017, sous le numéro PC 78383 17 E0006.
Une copie de ce permis de construire demeure annexée à l'acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné en date du 6 décembre 2018.

Affichage du Permis

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Jérémy JANAS, Huissier de Justice à BONNIERES SUR SEINE (78270), 33 Avenue de la République, en date des 22 décembre 2017, 23 janvier 2018 et 23 février 2018.
Une copie de ces procès-verbaux de constat demeure annexée à l'acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné en date du 6 décembre 2018.

En outre, une attestation délivrée par la Mairie de MAUREPAS, le 26 mars 2018, certifiant que le permis de construire valant permis de démolir n° PC 78383 17 E006 a été affiché en Mairie du 22 décembre 2017 au 23 février 2018, à l'acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné en date du 6 décembre 2018.

Recours des tiers

Une attestation de non recours et de non retrait a été délivrée par la Mairie de MAUREPAS en date du 26 mars 2018.
Une copie de ladite attestation demeure annexée à l'acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné en date du 6 décembre 2018.

Ouverture du chantier

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de MAUERPAS, le 2 août 2018, déclarant le chantier ouvert en date du 31 juillet 2018.

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.

DEPOT DES PIECES

Le **VENDEUR** a déposé au rang des minutes de Maître Guillaume LIGET, notaire à LE VESINET, le 5 avril 2018, l'ensemble des pièces suivantes :

I - Les pouvoirs à l'effet de régulariser l'ensemble les actes relatifs à l'opération de construction « LES JARDINS D'OCCITANIE », et notamment le dépôt de pièces, les actes contenant Etat Descriptif de Division, Règlement de Copropriété et leurs éventuels modificatifs en date du 27 novembre 2018.

II - Les pouvoirs au profit de tout collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de régulariser l'ensemble des ventes relatives à l'opération de construction « LES JARDINS D'OCCITANIE » en date du 27 novembre 2018.

II – Les pièces relatives à la Société dénommée savoir :
-Statuts mis à jour ;
-Extrait K-Bis en date du 20 novembre 2018 ;
-Certificat de non faillite en date du 21 novembre 2018.

III – Les pièces relatives à la Soc
en abrégé CFH, savoi
-Statuts mis à jour ;
-Extrait K-Bis en date du 20 novembre 2018 ;
-Certificat de non faillite en date du 21 novembre 2018.

IV – les pièces relatives à la Société dénommée savoir :
-Statuts mis à jour ;
-Extrait K-bis en date du 25 novembre 2018 ;
-Certificat de non faillite en date du 26 novembre 2018.

V – Les pièces relatives à la Société dénommée -, savoir :
-Extrait K-Bis en date du 20 novembre 2018 ;
-Certificat de non faillite en date du 26 novembre 2018.

VI – Les pièces relatives au permis de construire :
-l'arrêté de permis de construire ... ant permis de démolir délivré au profit de la Société dénommée , par la Mairie de la Ville DE MAUREPAS en date du 27 novembre 2017, sous le numéro PC 078383 17 E0006 ;
-le dossier de demande de permis de construire.

VII - Les procès-verbaux d'affichage dressés par huissier, savoir :
-procès-verbal de constat en date du 22 décembre 2017 dressé par Maître Jérémy JANAS, Huissier de Justice à BONNIERES SUR SEINE (78270), 33 Avenue de la République ;
-procès-verbal de constat en date du 23 janvier 2018 dressé par Maître Jérémy JANAS, Huissier de Justice à BONNIERES SUR SEINE (78270), 33 Avenue de la République ;

-procès-verbal de constat en date du 23 février 2018 dressé par Maître Jean-Christophe RAMEIL, Huissier de Justice à BONNIERES SUR SEINE (78270), 33 Avenue de la République.

VIII – L'attestation de non recours des tiers et non retrait administratif relative au permis construire n° 78383 17 E0006 délivrée par la Mairie de MAUREPAS en date du 26 mars 2018.

IX – La déclaration d'ouverture de chantier reçue en Mairie le 2 août 2018, attestant de l'ouverture de chantier au 31 juillet 2018.

X – L'attestation d'ouverture de chantier délivrée par le Cabinet BCP INGENIERIE, Tour d'Asnières, 4 Avenue Laurent Cély, 92606 ASNIERES SUR SEINE CEDEX en date du 31 juillet 2018.

XI – Le contrat cadre d'assurance DO et CNR de ZURICH Insurance plc, Succursale pour la France, 12 Avenue de Wagram, 75808 PARIS CEDEX 17.

XII – Le contrat cadre d'assurance TRC de ZURICH Insurance plc, Succursale pour la France, 12 Avenue de Wagram, 75808 PARIS CEDEX 17 en date du 29 mars 2017.

XIII – L'attestation d'assurance CNR délivrée par ZURICH Insurance plc, 112 Avenue de Wagram, 75808 PARIS CEDEX 17 en date du 25 octobre 2018.

XIV – L'attestation d'assurance DO délivrée par ZURICH Insurance plc, 112 Avenue de Wagram, 75808 PARIS CEDEX 17 en date du 25 octobre 2018.

XV – L'attestation d'assurance TRC contenant quittance de prime délivrée par ZURICH Insurance plc, 112 Avenue de Wagram, 75808 PARIS CEDEX 17 en date du 25 octobre 2018.

XVI - L'attestation de quittance de prime des contrats DO et CNR délivrée par ZURICH Insurance plc, 112 Avenue de Wagram, 75808 PARIS CEDEX 17 en date du 14 novembre 2018.

XVII – La garantie financière d'achèvement et ses annexes, savoir :
-la garantie financière d'achèvement délivrée par la Banque dénommée CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANX en date du 20 novembre 2018 ;
-le RIB du compte centralisateur ;
-la grille des prix.

XVIII – Le certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de MAUREPAS en date du 7 février 2018.

XIX – le certificat de carrières délivré par l'Inspection Générale des Carrières des Yvelines, du Val d'Oise et de l'Essonne en date du 30 novembre 2018.

XX – Les pièces relatives aux servitudes grevant le terrain d'assiette du programme « LES JARDINS DE'OCCITANIE », savoir :
-l'acte administratif de constitution de la servitude de talus en date du 2 mars 1971 :
-le plan de la servitude de passage à constituer entre les parcelles d'assiette du programme objet du présent dépôt de pièces et de la parcelle cadastrée Section AO numéro 587.

XXI – L'audit environnemental établi par SOLPOL en date du 25 novembre 2013.

XXII – L'étude géotechnique établie par SAGA en date du 22 novembre 2013.

XXIII – La consultation géorisques en date du 28 novembre 2018.

XXIV – La consultation de la base de données BASOL en date du 28 novembre 2018.

XXV – La consultation de la base de données BASIAS en date du 28 novembre 2018.

XXVI – La consultation de la base de données ICPE en date du 28 novembre 2018.

XXVII – La consultation de la base de données relative au Radon en date du 28 novembre 2018.

XXVIII – l'ERPS en date du 9 octobre 2018.

XXIX – Les plans DCE, savoir :
-plan topographique en date du 29 mars 2017 ;
-plan du sous-sol en date de décembre 2017 ;
-plan de situation en date de décembre 2017;
-plan masse en date de décembre 2017 ;
-plan générale des rez-de-chaussée en date de décembre 2017.

XXX – Les notices descriptives du programme « LES JARDINS 'OCCITAINE », savoir :
-la notice descriptive applicable aux lots vendus à DOMAXIS en date du 30 avril 2018 (version du 29 juillet 2016) ;
-la notice descriptive applicable aux lots vendus à VILOGIA en date du 21 décembre 2016 ;
-la notice descriptive des logements collectifs en accession en date du 3 avril 2018;
-la notice descriptive des maisons individuelles en accession en date du 3 avril 2018.

CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

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 la construction et de l'habitation, résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessus.

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 la construction et de l'habitation et déposé en l'office notarial de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée aux termes de l'acte sus-relaté, et ce en application de l'article L.261-11 du Code la construction et de l'habitation.

Plans et notice descriptive des biens vendus

Sont demeurés annexés :
- les plans cotés des **BIENS** présentement vendus ;
- la notice technique propre auxdits **BIENS** prévue par l'article R 261-13 du Code la construction et de l'habitation.

RESERVE SUR LES PLANTATIONS

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

NOM DU PROGRAMME – AFFICHAGE PERMANENT

Le **VENDEUR** pourra à ses frais apposer sur les bâtiments édifiés une plaque portant le nom du programme. Cette plaque, installée à titre définitif, pourra également porter le nom du promoteur, son logo commercial, et le nom de l'architecte ayant réalisé le programme et la date de cette réalisation.

DROIT A L'IMAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – BUREAU DE VENTE – LOGEMENT TEMOIN

Le **VENDEUR** se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers, etc …) les photographies de L'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, achevé ou en cours de constructions, sur lesquelles peuvent apparaître les **BIENS**.

De même, le **VENDEUR** pourra apposer tous panneaux de publicité utiles aux emplacements qu'il choisira, et utilisera librement, sans que L'**ACQUEREUR** ou les occupants de locaux puissent élever quelques protestations que ce soit, ou y faire obstacle, et ce, sans ouvrir droit à une redevance quelconque les lots qui resteront invendus au moment des livraisons. Il pourra notamment utiliser ces lots restés invendus comme bureau de vente ou logement témoin.

Cette autorisation est donnée par L'**ACQUEREUR** pour la durée de la commercialisation de L'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et au terme de la commercialisation, sans limitation de durée notamment pour la confection de dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la société venderesse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle.

L'ACQUEREUR autorise également le VENDEUR à utiliser le BIEN objet des présentes comme bureau de vente ou logement témoin. Cette utilisation est consentie à titre conventionnel par l'ACQUEREUR sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétention à indemnité ou réduction de prix ou de charges contre le VENDEUR. Cette autorisation est donnée jusqu'à la prise de possession par l'ACQUEREUR du BIEN ainsi qu'il est stipulé dans le paragraphe « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION ».

PRETS DESTINES AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

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

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.
En contrepartie de cet engagement, L'**ACQUEREUR** ne pourra faire effectuer dans les lieux acquis après sa prise de possession, aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de la conformité administrative. Il s'oblige à imposer pareille obligation à ses ayants-droit ou ayants-cause.

En cas d'infraction, il serait tenu de rétablir à ses frais les locaux dans leur destination originaire, à première demande du **VENDEUR** ; à défaut de quoi, il supportera toutes conséquences financières et fiscales susceptibles d'en découler.

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, susvisés.

Tolérances
Il est convenu que les différences de moins de cinq pour cent (5 %) en ce qui concerne la surface habitable et/ou les cotes exprimées par les plans, seront tenues pour admissibles et ne

pourront fonder aucune réclamation. Toute différence de surface sera appréciée globalement et non pièce par pièce.

De même, 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 locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec un marge de tolérance de **dix pour cent (10 %).**

Le **VENDEUR** se réserve la possibilité au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révèleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, pénurie de main d'œuvre qualifié), de les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente, le Maître d'Ouvrage pouvant également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

En outre, seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement des gaines techniques, soffites ou faux-plafonds…) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble seraient apportées en cours de travaux par le constructeur en accord avec le maître d'œuvre.
De même, en cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite et toutes canalisations enterrées ou apparentes sous les jardins privatifs.
Les cotes de niveaux des jardins n'ont qu'un caractère indicatif et pourront se trouver modifiées du fait du tassement naturel des terres ou pour raison d'écoulement des eaux pluviales.

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

Etant précisé en ce qui concerne les parkings et les caves que l'emplacement, le nombre des poteaux et des gaines n'est pas définitif et pourra être modifié en fonction des impératifs techniques.

Le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans que ces dernières rendent pour autant l'emplacement de stationnement impropre à sa destination.

De même, seront admises toutes modifications de structure, en ce compris l'emplacement des poteaux à l'intérieur des appartements, et de l'agencement ayant pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble.

Délai - Livraison
Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard au **PREMIER TRIMESTRE 2021, soit au plus tard le 31 mars 2021** 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 ces dispositions, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison:

a.Les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),

b.les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,

c.tous retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la sauvegarde des ou de l'une des entreprises, de leurs fournisseurs ou sous-traitants (si la faillite ou l'admission au régime du redressement 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) ;

d.tout retard provenant de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants (la justification sera apportée par le Vendeur à l'Acquéreur au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),

e.tout retard entrainé par la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s) ou dont le marché a été résilié,

f.les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux, quelles qu'en soient les raisons,

g.tout retard dû aux délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention des labels environnementaux (notamment NF logement, NF habitat, CERQUAL, ...) ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle de l'organisme de certification pour obtenir desdits labels

h.retards entraînés par la non délivrance de l'autorisation administrative pour la mise en place de la grue,

i.la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,

j.la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins, ou débords de fondations de constructions voisines à l'opération et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,

k.tout cas de force majeure, la force majeure pouvant résulter notamment des troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations,

l.les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc...),

m.les retards imputables à la collectivité locale (ville, département, etc...) ou à l'aménageur en charge des travaux de voieries et de réseaux divers permettant la desserte des BIENS,

n.les difficultés d'approvisionnement,

o.l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'acquéreur,

p.les retards de paiement de l'acquéreur dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs,

q.les retards imputés à tous éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier, les vols, dégradations et actes de vandalisme sur le chantier,

r.l'absence de réponse de l'ACQUEREUR concernant le choix des revêtements de sols et de faïence parmi les choix proposés pour l'aménagement du BIEN, étant précisé le VENDEUR adressera une convocation à l'ACQUEREUR pour entériner ces derniers au cours d'un rendez-vous qui devra être fixé avant l'expiration d'un délai de trois semaines suivant l'envoi de ladite convocation (point de départ de l'éventuel suspension du délai de livraison jusqu'à ce que l'ACQUEREUR ait procédé à l'intégralité des choix)

s.retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues,...)

Pour l'appréciation des évènements, ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du délai nécessaire à la remise en route du chantier, déterminé comme suit :

- Si la suspension est de moins de sept (7) jours calendaires consécutifs, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) jours, en plus de la période d'arrêt.

- Si la suspension est de plus de sept (7) jours calendaires consécutifs, mais de moins de trois semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera d'une semaine, en plus de la période d'arrêt.

- Si la suspension est de plus de 3 semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) semaines, en plus de la période d'arrêt.

- Si la suspension est due à l'un des évènements évoqués aux points c, d et e ci-dessus, le délai de remise en route du chantier sera de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de l'ordre de service donné à la nouvelle entreprise.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

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

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé que quels que soient les renseignements oraux ou écrits qu'il pourra recueillir sur la date probable de la livraison du logement objet des présentes, seul le courrier fixant la date précise de remise des clés adressé sous la signature du **VENDEUR** engage ce dernier dans le respect du délai contractuel ci-dessus fixé.
En conséquence, **L'ACQUEREUR** veillera à ne prendre aucun engagement de libérer le logement qu'il occupe tant qu'il n'aura pas reçu ce courrier.

GARANTIES ET ASSURANCES

Garantie des vices

Le **VENDEUR** doit la garantie des vices apparents et des vices cachés au sens et dans les termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, dans les limites fixées au " document d'information ".

Garantie d'achèvement extrinsèque

Le **VENDEUR** rappelle que conformément aux dispositions de l'article L.261-11 du Code 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 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 titre 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."

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

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie de la part de la Société dénommée CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, société anonyme au capital de EUR 7 851 636 342 dont le siège est au 12 Place des Etats Unis CS 70052 92547 Montrouge CEDEX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro Siren 304 187 701, d'une garantie financière d'achèvement **conforme au décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, dont il résulte ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :**

« [...]

Article 1 Engagement de la Banque
1.1Stipulation en faveur des Acquéreurs – Cautionnement – Défaillance Financière

Le Vendeur en tant que stipulant, et la Banque en tant que Promettant, conviennent que la Banque sera obligée, du fait de la signature de la présente GFA, à titre de caution solidaire (en renonçant aux bénéfices de discussion et de division) du Vendeur envers chacun des Acquéreurs des lots dépendant l'Ensemble Immobilier dont les Sociétés VILOGIA et DOMAXIS susnommées (ci-après dénommées ensemble « Les Acquéreurs ») en cas de Défaillance Financière du Vendeur (telle que définie ci-après), au paiement des sommes nécessaires à l'Achèvement dudit Ensemble Immobilier décrit dans l'Exposé qui précède, et ce dans les conditions prévues par les articles R 261-17 et R 261-21 (alinéa b) du code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, la Banque se trouve en application de la présente stipulation pour autrui, obligée envers chacun des Acquéreurs bénéficiaires de la stipulation, à payer, en cas de Défaillance Financière (telle que définie ci-après) du Vendeur, les sommes nécessaires à l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier.

L'acceptation par les Acquéreurs de la stipulation pour autrui qui précède résultera de la signature par eux des actes de vente en l'état futur d'achèvement à intervenir en leur faveur. Si un Acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la Banque par lettre recommandée avec avis de réception du notaire rédacteur de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

La défaillance financière (ci-après la « Défaillance Financière ») du Vendeur se définit par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier.

La Banque accepte en outre que le bénéfice de l'engagement soit étendu à la réalisation du bâtiment A comprenant 16 logements ainsi que 18 places de stationnement au sein des 1.134/10.000èmes indivis du terrain sis à MAUREPAS (78130), 8 rue de la Malmedonne cadastré section AO numéros 585 et 586 pour une contenance totale de 8.831 m² attachées aux lots de copropriété numéros 1 à 16 et 132 à 149, partie du terrain restant appartenir à la société dénommée [illegible] immobilière au capital de [illegible] Euros dont le siège so[illegible] Registre du Commerc[illegible]

©AVOVENTES.FR

1.2 Prise d'effet de la GFA

La présente GFA prendra effet à compter de la date de signature avec le premier Acquéreur d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement, ce premier acte devant être signé dans les cinq (5) mois à compter de la date des présentes.
A défaut de réalisation de cette condition, la GFA sera résiliée de plein droit.

1.3 Exclusions

La présente GFA ne porte que sur les dépenses destinées à l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier tel que défini en l'Exposé qui précède, correspondant aux travaux à exécuter en conformité à la Notice et aux plans de vente annexés aux contrats de vente en l'état futur d'achèvement déposés au rang des minutes de Maître Guillaume LIGET, Notaire associé à VESINET (78110), 75 rue Henri Cloppet, à l'exclusion de tout versement destiné à couvrir :

-Les modifications apportées au programme immobilier tel qu'autorisé par l'Autorisation Administrative et la Notice ;
-Les modifications apportées aux caractéristiques techniques de l'Ensemble Immobilier sauf accord préalable de la Banque,
-Les dépenses occasionnées par des dégradations, destructions ou dommages quelconques résultant de cas fortuits ou de force majeure et notamment d'évènements tels que : guerre civile ou étrangère, tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosion atomique ou naturelle ou artificielle,
-Les suites des sinistres relevant des garanties obligatoirement souscrites par le Vendeur ou les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du code civil, intervenus dans la réalisation de l'Ensemble Immobilier,
-Les pénalités de retard, intérêts de retard, indemnités de retard et frais divers ou toute autre indemnisation auxquelles le Vendeur pourrait être tenu à l'égard des Acquéreurs au titre de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Il est expressément entendu que la GFA ne pourra être invoquée que pour la réalisation de travaux exécutés en conformité avec la réglementation administrative en vigueur.

Article 2 Exécution de l'engagement de la Banque

2.1 Appel de la GFA par les Acquéreurs

2.1.1 Le présent engagement de la Banque ne pourra être mis en jeu par le ou les Acquéreurs tant que n'auront pas justifié avoir satisfait à toutes les obligations leur incombant aux termes des actes de vente signés avec le Vendeur et spécialement avoir réglé les versements prévus auxdits actes et exigibles à la date de la mise en jeu.

2.1.2 Pour appeler la GFA, l'Acquéreur devra adresser à la Banque une lettre recommandée avec accusé de réception par laquelle, après avoir fait état de la Défaillance Financière du Vendeur telle que définie au 1.1 des présentes, il lui demandera de payer les sommes nécessaires à l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier tel que défini en l'Exposé qui précède. La présente GFA pourra être appelée à plusieurs reprises.

2.2 Paiement par la Banque

En cas de mise enjeu par un ou des Acquéreurs de la GFA selon les conditions et modalités prévues dans la présente GFA, la Banque paiera les sommes nécessaires à l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier tel que défini en l'exposé qui précède dans les conditions visées aux Article 1 et Article 2 des présentes.

Les règlements de la Banque, réalisés en exécution du présent acte, seront effectués directement aux entreprises titulaires des marchés signés dans le cadre de l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier.

Article 3 Paiement par les Acquéreurs des prix des vente en l'état futur d'achèvement

3.1 Modalités en l'absence de Défaillance Financière du Vendeur

En l'absence de Défaillance Financière du Vendeur, et conformément à l'engagement pris par le Vendeur à l'égard de la Banque, tous les paiements effectués par chacun des Acquéreurs devront être effectués, (i) soit par virement bancaire sur le compte n° 00.257.359.139 ouvert au nom du Vendeur dans les livres de la Banque, (ii) soit par chèque bancaire libellé impérativement au nom du Vendeur.
A cet effet, les Acquéreurs devront libeller les chèques émis en règlement des acomptes à l'ordre du Vendeur, qui seront versés au compte ouvert au nom du vendeur dans les livres de CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK dont le RIB est joint en Annexe 1 des présentes. A défaut, le paiement effectué sera dépourvu de tout caractère libératoire à l'égard de la Banque.

3.2 Modalités en cas de Défaillance Financière du Vendeur et de la mise en œuvre de la GFA par un Acquéreur

En cas de Défaillance Financière du Vendeur, et de la mise en œuvre de la GFA suite à l'appel de la GFA par l'un des Acquéreurs, la Banque sera seule fondée à exiger de tous les Acquéreurs le paiement des soldes des prix de vente encore dus par ces derniers, selon l'échéancier prévu à l'article R 261-14 du code de la construction et de l'habitation, et ce même en cas d'ouverture d'une procédure collective prévue par le Livre Sixième du code de commerce.

Article 4 Obligations du Vendeur

Les présentes obligations décrites dans le présent Article 4 sont contractées par le Vendeur au profit de la Banque et seront sans effet sur la mise en oeuvre de la GFA suite à l'appel de la GFA par l'un des Acquéreurs en cas de non-respect par le Vendeur de l'une desdites obligations.

4.1 Modalités relatives aux actes de vente en l'état futur d'achèvement

4.1.1 *le Vendeur s'engage à l'égard de la Banque à annexer la présente GFA à l'acte type de vente en l'état futur d'achèvement établi par Maître Guillaume LIGET susmentionné, et à faire reproduire intégralement la présente GFA par le Notaire dans chaque vente en l'état futur d'achèvement qu'il pourra recevoir.*

4.1.2 *La Banque devant seulement assurer le financement des travaux nécessaire à l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier tel que défini en l'Exposé qui précède, du fait des dispositions de l'article R 261-21, b) du code de la construction et de l'habitation précité, le Vendeur s'oblige à l'égard de la Banque à inscrire dans tous les actes de vente en l'état futur d'achèvement qu'il consentira sur l'Ensemble Immobilier un pouvoir donné à la Banque par*

les parties à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, ledit pouvoir organisant les modalités de mise en oeuvre de la GFA par la Banque.
Ce pouvoir, que la Banque accepte en tant que de besoin dans le cadre du présent engagement, permettra à cette dernière, régulièrement appelée selon les modalités d'appel prévues à l'article 2.1 ci-dessus, de faire désigner un administrateur ad hoc sur requête par le président du tribunal compétent dont la rémunération sera à sa charge, sans préjudice de la désignation des personnes prévues par le Livre Sixième du code de commerce, étant encore précisé que la Banque, en vertu dudit pouvoir, pourra proposer le nom de cet administrateur ad hoc et que ce dernier aura pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier tel que définie en l'Exposé qui précède et, plus particulièrement, pouvoir de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à cet objet, y compris celui de mettre en oeuvre la réception de l'ouvrage, conformément à l'article 1792-6 du code civil, sans pour autant intervenir en qualité de mandataire de la Banque.

4.1.3 *Le Vendeur s'engage à l'égard de la Banque à ce que le prix de vente de chaque lot dépendant de l'Ensemble Immobilier visé en l'exposé qui précède soit au moins égal à celui qui figure à l'état prévisionnel des ventes remis à la Banque et agréé par elle sauf dérogation expressément consentie par celle-ci.*

4.1.4 *Le Client s'engage à l'égard de la Banque à ce que les actes de vente comportent des clauses aux termes desquelles :*
- le prix de vente doit être versé à CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK selon les conditions et modalités prévues à l'Article 3.1 des présentes.
- l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier interviendra dans les conditions prévues en l'Exposé qui précède. Chaque acte de vente devra se référer expressément à la stipulation précédente, qui devra être formellement acceptée par chaque Acquéreur.

4.1.5 *Le Vendeur s'engage à l'égard de la Banque :*
- à informer CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK de la réalisation des ventes, dès la conclusion de celles-ci, et devra produire un extrait de l'acte de vente si la Banque le demande,
- lors de chaque vente, à faire réserver (sauf accord de la Banque) son privilège de vendeur et l'action résolutoire dont il bénéficie en vertu de l'Article 1654 du Code Civil. Les stipulations du présent article et celles des Articles 2.1.1 et 2.2 des présentes devront être insérées dans tous les actes de vente.

4.1.6 *Il est, en outre, convenu ce qui suit en cas d'inscription d'hypothèque conventionnelle ou du privilège de prêteur de deniers bénéficiant à la Banque à l'encontre du Vendeur :*
1. Le Vendeur stipule de la Banque en faveur de tout Acquéreur que ladite Banque ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des Acquéreurs qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à la Banque toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du Vendeur.
En cas de défaillance d'un Acquéreur, le Vendeur stipule de la Banque en faveur de l'Acquéreur défaillant que la Banque ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du prix de vente restant due en principal, révisée le cas échéant et augmentée de tous intérêts et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente.
En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus aux dits Acquéreurs défaillants, à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à leur

encontre, à quelque titre que ce soit, la Banque ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent, quel que soit le montant de la créance qu'elle pourrait produire.
Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

2. La Banque s'engage irrévocablement à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus, dès que le prix correspondant aux lots à dégrever, en ce compris toutes révisions et accessoires, aura été intégralement payé par l'Acquéreur concerné.

3. La stipulation pour autrui contenue au 1. qui précède est acceptée par la Banque sous la réserve de la réalisation des conditions suivantes :
Dans chaque acte de vente, il devra être stipulé que le paiement de la fraction payable à terme du prix devra, pour être libératoire, être effectué, par chèque ou virement, aux caisses de la Banque, au compte ouvert au nom du Vendeur dont le RIB est joint en annexe aux présentes.
En outre, le Vendeur s'engage à donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte de verser à la Banque, audit compte, la partie du prix dont le paiement comptant aura été constaté par sa comptabilité.
Avant la réalisation de la première vente, le Vendeur soumettra à la Banque un état révisionnel des ventes de l'Ensemble Immobilier donné en garantie (à l'exception des lots représentatifs de locaux accessoires, tels que caves, celliers ou greniers).
Cet état, certifié par le Vendeur et approuvé par la Banque, sera remis au notaire.
La stipulation contenue au 1. qui précède n'est acceptée par la Banque qu'en faveur des Acquéreurs dont le prix d'acquisition sera au moins égal au prix prévisionnel du/des lot(s) par eux acquis tel que décrit à l'Article 4.1.3. des présentes.
L'acceptation par les Acquéreurs de la stipulation pour autrui qui précède sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur.
Si l'Acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la Banque par simple lettre, par les soins du notaire rédacteur de l'acte de vente.

4.1.7 Dans le cas où un Acquéreur solliciterait des prêts destinés exclusivement au financement de l'acquisition d'un ou plusieurs lots de l'Ensemble Immobilier, assortis d'une/de garantie(s) hypothécaire(s) (privilège de prêteur de deniers et/ou hypothèques), la Banque consent expressément à ce que le Vendeur, (i) consente à ce que le privilège de vendeur réservé par ce dernier, soit primé par ces garanties hypothécaires à prendre au profit des établissements prêteurs de l'Acquéreur, et (ii) renonce à l'exercice de l'action résolutoire réservée par le Vendeur, au cas où ces établissement prêteurs de l'Acquéreur l'exigeraient.

4.2 Centralisation financière
Pour les besoins de l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier, un compte a été ouvert par le Vendeur dans les livres de CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK au nom du Vendeur.

Il sera, notamment, approvisionné :
1. par les versements effectués par les Acquéreurs en exécution des contrats de vente,
2. par les versements du Vendeur, pour poursuivre la construction, lesdits versements correspondant aux fractions de l'Ensemble Immobilier restant lui appartenir,
3. par les montants des crédits ou avances qui pourront lui être consentis par toutes personnes, sociétés ou organismes.
Le Vendeur sera de plein droit et sans mise en demeure redevable envers la Banque, à titre de clause pénale, d'une indemnité de 2 % des sommes non versées au compte ci-dessus mentionné, majorée des taxes y afférentes et immédiatement exigibles.

4.3 Paiement et contrôle des dépenses de construction et réalisation de l'Ensemble Immobilier

Le Vendeur s'engage à n'utiliser les fonds figurant au compte de l'opération qu'aux seules dépenses nécessitées par la réalisation du programme de construction de l'Ensemble Immobilier sur lequel porte le présent engagement, à justifier de tout prélèvement à la Banque et à remettre à première demande de la Banque à cet effet un état trimestriel ou, selon le cas, mensuel, visé par l'architecte reprenant les dépenses de construction de l'Ensemble Immobilier.

La Banque, ou toute personne mandatée par elle, pourra à tout moment :
- prendre connaissance sur place de la comptabilité de l'opération, se faire communiquer et procurer tous documents et renseignements de caractère technique, financier ou commercial se rapportant au programme de construction susvisé qu'elle jugera utiles,
- vérifier l'exactitude des informations fournies et surveiller sur place le déroulement des travaux.

Les représentants de CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK auront le droit de visiter le chantier et, à cet effet, toutes instructions utiles devront être données à toutes personnes chargées de l'exécution des travaux, à quelque titre que ce soit.
Le Vendeur informera sur le champ la Banque de tout élément de nature à modifier les conditions techniques, administratives, financières ou commerciales de l'opération de construction.

4.4 Coûts engendrés par la constatation de l'Achèvement

Tous coûts, frais et honoraires nécessaires à la constatation de l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier tel que défini en l'Exposé qui précède (telle que prévue à l'Article 5 des présentes) effectuée en application de l'article R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation seront pris en charge par le Vendeur.

4.5 Obligations du Vendeur en cas de Défaillance Financière

4.5.1 En cas de Défaillance Financière du Vendeur, le Vendeur s'engage à fournir à la Banque une situation de trésorerie faisant apparaître l'impossibilité, pour lui d'assurer les règlements aux entreprises intervenant à l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier prévus par les marchés et contrats, accompagnée d'une attestation établie par l'architecte de l'opération désigné ci-dessus relatant l'état d'avancement des travaux et les sommes à payer.

4.5.2 En cas de Défaillance Financière du Vendeur et d'appel de la GFA par un Acquéreur, le Vendeur s'oblige à prévenir la Banque dans un délai de huit (8) jours du non-paiement de tout ou partie du solde du prix de vente aux échéances fixées dans les actes de vente ; Il s'interdit de consentir à l'Acquéreur concerné aucun délai de paiement si ce n'est avec l'accord de la Banque.

4.5.3 Si du fait de l'appel de la GFA par un Acquéreur et de la Défaillance Financière du Vendeur, la Banque est conduite à effectuer un ou plusieurs versements dans les conditions prévues à l'acte de GFA, ces versements emporteront constitution en faveur de la Banque d'une créance exigible de plein droit à l'encontre du Vendeur.
Le Vendeur s'engage irrévocablement et inconditionnellement, à payer et/ou à rembourser à la Banque, au plus tard deux (2) jours ouvrés à compter de la réception par le Vendeur de la première demande de la Banque :
(i) toutes les sommes que la Banque serait conduite à débourser en principal, intérêts, intérêts de retard, dommages et intérêts, indemnités, pénalités, frais, dépenses et accessoires au titre de la GFA ou de tout litige y afférent ;

(ii) le cas échéant, tous coûts, frais et honoraires nécessaires à la constatation de l'Achèvement de l'Ensemble immobilier tel que défini en l'Exposé qui précède ;
(iii) tous les frais (y compris tous frais et honoraires d'avocats et frais judiciaires de quelque nature que ce soit) et dépenses que la Banque serait éventuellement conduite à engager aux fins du recouvrement auprès du Vendeur des sommes visées au point (i) ci-dessus et plus généralement tous les frais et honoraires que la Banque aurait à supporter à l'occasion de la mise en jeu de la GFA par l'Acquéreur ; le ou les montants en cause tels que prévus au (i) (ii) et (iii) ci-dessus étant exigibles immédiatement de plein droit, et ce, sans que le Vendeur ne puisse soulever d'exception ou d'opposition pour quelque cause ou motif que ce soit, y compris toute exception tirée des rapports juridiques pouvant exister (a) entre le Vendeur et les Acquéreurs ou (b) entre la Banque et les Acquéreurs.
Le Vendeur s'engage irrévocablement à première demande de la Banque, à constituer la provision suffisante sur le compte du Vendeur ouvert dans les livres de la Banque et autorise la Banque à porter au débit dudit compte toutes sommes telles qu'indiquées ci-dessus du (i) au (iii) du présent article.

Toute somme dont la Société serait redevable à l'égard de la Banque au titre de la présente GFA et notamment du présent Article 4.5.3, portera intérêts au taux EURIBOR 3 mois majoré de 300 (trois cents) points de base à compter de la date de versement par la Banque, jusqu'à la date effective de remboursement par le Client à la Banque.

***EURIBOR** :(Euro Interbank Offered Rate), désigne le taux d'intérêts annuel, administré par l'European Money Market Institute et diffusé par Reuters (actuellement sur la page EURIBOR01), auquel les dépôts interbancaires en euros pour une durée similaire à celle de la période d'intérêts considérée, sont offerts entre banques de première signature au sein de la zone euro, à 11 heures (heure de Bruxelles), deux (2) Jours Ouvrés avant le début d'une période d'intérêts.*
En cas de disparition de l'EURIBOR et de substitution d'un taux de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme l'administrant ou le publiant ou les modalités de publication, le taux issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit dans les conditions prévues au paragraphe précédent et toute référence à l'EURIBOR sera réputée être une référence à ce taux.
Dans l'hypothèse où l'EURIBOR ne serait pas officiellement publié pour la durée de la période d'intérêts, l'EURIBOR de la durée de la période d'intérêts sera déterminé par interpolation linéaire entre le taux EURIBOR publié pour la durée immédiatement inférieure à celle de la période d'intérêts et le taux EURIBOR publié pour la durée immédiatement supérieure à celle de la période d'intérêts.
Dans le cas où l'EURIBOR de la durée de la période d'intérêts concernée serait négatif, celui-ci sera alors réputé être égal à zéro.

***4.5.4** Il est expressément convenu et le Vendeur s'engage à l'égard de la Banque à satisfaire aux demandes qui lui seront faites, qu'en cas de mise en jeu de la GFA, CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK pourra :*
- mettre le Vendeur en demeure d'effectuer auprès de ses associés les appels de fonds nécessaires ;
- exiger, à sa convenance, que les formalités soient remplies pour parvenir à la mise en vente publique des droits des associés défaillants, conformément aux dispositions légales et/ou statutaires applicables en la matière.
D'une façon générale, la Banque pourra toujours demander toutes autres justifications qu'elle jugera nécessaires et contrôler par tous moyens l'exactitude des déclarations du Vendeur.

A défaut de paiement, par un Acquéreur, d'une somme quelconque due au titre du contrat de vente, la Banque, en cas de mise en jeu de la GFA, sera subrogée à hauteur de ses versements dans le privilège du vendeur bénéficiant au Vendeur (si ce dernier en bénéficie), sans préjudice de tous autres recours.

Le Vendeur s'interdit, sauf accord de la Banque, l'exercice de l'action résolutoire à l'encontre de l'Acquéreur défaillant.

En revanche, le Vendeur s'oblige, sur demande de CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, à exercer à l'encontre de l'Acquéreur défaillant les autres recours nécessaires au recouvrement des sommes non versées par ledit Acquéreur, à l'exception de ceux dont il dispose en vertu du privilège de vendeur, et ce en raison de la subrogation sus indiquée. Ces recours devront être exercés dans un délai de deux (2) mois à compter de la date d'exigibilité des sommes non payées par l'Acquéreur, les sommes ainsi recouvrées devront être immédiatement versées au compte de l'opération ouvert dans les livres de CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK.

4.6 Engagements du Client

Le Vendeur s'interdit :

- de conférer ou de laisser prendre aucune hypothèque ou de laisser acquérir aucun privilège quelconque sur l'Ensemble Immobilier objet des présentes,

- de réaliser l'apport à une société de tout ou partie dudit l'Ensemble Immobilier,

- de donner à bail ou de laisser occuper tout ou partie de l'Ensemble Immobilier,

- de modifier, sans l'accord de la Banque, la répartition ou la composition actuelle de son capital quelle qu'en soit la forme (augmentation, réduction……),

- de se porter caution solidaire, personnelle ou réelle, de toute personne physique ou morale même si cette personne est une filiale ou une société du même groupe,

- de prendre une participation dans une personne morale susceptible d'entraîner une prise en charge totale ou partielle du passif éventuel de ladite personne morale et de nature à porter atteinte à son équilibre financier.

Par ailleurs le Vendeur s'engage :

- à poursuivre la construction de l'Ensemble Immobilier susvisé suivant les règles de l'art, les obligations de l'Autorisation Administrative et les conditions techniques d'exécution résultant de la Notice et des plans et devis établis par l'architecte de l'opération, qu'il s'interdit de modifier sans l'accord de la Banque.

- à adresser à la Banque, dès leur établissement, aux dates et dans les termes tant légaux que statutaires, la copie certifiée conforme de ses bilans annuels, comptes de résultat et documents annexes ainsi que les procès-verbaux de ses assemblées ordinaires et extraordinaires.

- à ne constituer ni supporter pour sûreté du paiement et/ou du remboursement de toute dette envers quelque tiers que ce soit aucune sûreté réelle sur l'Ensemble Immobilier ou ses revenus. La Banque pourra éventuellement autoriser le Vendeur à déroger à cette clause, si elle estime que sa créance ne se trouve pas compromise ou si, le cas échéant, le Vendeur lui offre une sûreté équivalente.

- à effectuer sans délai auprès de chacun de ses associés tous appels de fonds nécessaires en plus des apports effectués à l'origine pour permettre l'accomplissement de l'objet social, en particulier si la garantie objet des présentes est mise en jeu et que des appels de fonds sont nécessaires pour permettre de rembourser les concours consentis par la Banque.

- à communiquer à CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, sans délai, toute information relative à des faits susceptibles d'affecter sérieusement la situation financière, juridique, administrative, technique et fiscale de l'opération.

- à faire connaître à la Banque au début de chaque trimestre, (i) l'état d'avancement des travaux avec mention de tout retard ou incident dans la construction de l'Ensemble Immobilier susvisé, (ii) sa situation de trésorerie à la fin du trimestre précédent et (iii) l'état de commercialisation du programme reprenant les ventes actées, les réservations et les lots en stock.

- à fournir à la Banque, dès qu'elle aura été signée, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de l'Ensemble Immobilier prévue par les articles L 462-1 et R 462-1 du Code de l'Urbanisme.

4.7 Assurances

4.7.1 Le Vendeur déclare :
- il est valablement assuré en responsabilité civile,
- toutes les obligations légales d'assurance sont remplies par chacun des participants à l'opération ;
- il a souscrit une police d'assurance « Tous Risques Chantier », et une police d'assurance « Dommages-Ouvrage » ;
- les bâtiments objet de la présente opération sont couverts par une assurance Multirisques "incendie, explosion, dégâts des eaux" ;

Il s'oblige à en justifier à tout moment à première requête de la Banque.

4.7.2 Il s'engage à transmettre à la Banque à première demande de celle-ci, à l'échéance des polices, une attestation correspondant aux polices ci-dessus énoncées, signée et complétée par les Compagnies d'Assurances ainsi qu'une copie de la quittance du paiement des primes.
Tant que le Vendeur sera tenu en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal à la valeur de reconstruction.
Faute d'exécution de ces divers engagements, la Banque pourra assurer elle-même lesdits biens à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais du Vendeur.

4.7.3 En garantie du remboursement et du paiement de toute somme due ou pouvant être due au titre de la GFA, le Vendeur s'engage irrévocablement à première demande de la Banque à déléguer la ou les compagnie(s) d'assurance concernée(s) auprès de la Banque pour le versement de toutes indemnités de sinistre affectant l'Ensemble Immobilier.

4.7.4 Le Vendeur s'oblige à communiquer à la Banque, à première demande de sa part, tous renseignements, documents et autres susceptibles de l'informer sur les assurances de l'opération et des participants à celle-ci.
Le Vendeur autorise par les présentes les compagnies d'assurances à communiquer directement à la Banque tous renseignements, documents et autres relatifs à l'opération et dont celle-ci jugerait la communication nécessaire à sa complète information.

4.7.5 Dans l'hypothèse où au moment de la survenance du sinistre la délégation telle que prévue au 4.7.3 ci-dessus n'aurait pas été signée, le Vendeur s'engage irrévocablement à affecter exclusivement à la réparation ou à la reconstruction de l'Ensemble Immobilier, les indemnités de sinistre versées par la ou les compagnie(s) d'assurance concernées.
Dans l'hypothèse où au moment de la survenance du sinistre la délégation telle que prévue au 4.7.3 ci-dessus aurait été signée, les indemnités de sinistre versées à la Banque par la ou les compagnie(s) d'assurance concernées seront, (i) soit affectées à la réparation ou à la reconstruction de l'Ensemble Immobilier selon les modalités prévues à la présente GFA, (ii) soit affectées au remboursement de toutes sommes qui auraient été avancées par la Banque en principal, intérêts et accessoires au titre de la présente GFA et de ses suites.

4.8 Promesse d'hypothèque

A la garantie du (i) remboursement des sommes que la Banque serait amenée à verser en exécution du présent acte, dont le montant maximum est estimé à ce jour à la somme de 15.084.000 Euros (quinze millions quatre-vingt-quatre mille Euros), (ii) du paiement de tous intérêts, commissions, frais et accessoires y afférents et d'une manière générale en garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour lui du présent acte, le Vendeur promet

d'hypothéquer en premier rang sans concours au profit de la Banque, à première demande de celle-ci l'Ensemble Immobilier désigné à l'exposé ci-dessus et les biens immobiliers en cours d'édification sur le terrain dont il est propriétaire, et à prendre à sa charge tous les frais de cette opération.

4.9 Impôts et frais

Tous frais et droits afférents aux présentes et aux actes qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge du Vendeur qui s'oblige à leur paiement. Il fera son affaire, le cas échéant, vis-à-vis des Acquéreurs défaillants, de tout ce qui concerne les agios ou frais leur incombant.

A cet effet, tous pouvoirs et autorisations sont donnés irrévocablement à CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK pour débiter le compte du Vendeur de toutes sommes dues à ce titre.

4.10 Commission

L'engagement de la Banque sera rémunéré par le Client dès sa date de signature, par la perception d'une commission de garantie financière d'Achèvement convenue avec le Client par acte séparé.

A cet effet, tous pouvoirs et autorisations sont donnés irrévocablement à CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK pour débiter le compte du Client de toutes sommes dues à ce titre.

Tout paiement au titre de cette commission restera définitivement acquis à la Banque, nonobstant toute nullité, résolution, résiliation ou caducité de la présente GFA.

4.11 Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare et garantit à CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, que :

a) il est une société régulièrement constituée, jouissant de la personnalité morale et possédant la pleine capacité juridique de conclure le présent acte et d'en exécuter et respecter les termes et conditions ;

b) la signature et l'exécution du présent acte ont été régulièrement autorisées par ses organes sociaux et ne requièrent aucune autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été obtenue ;

c) la signature du présent acte et l'exécution des obligations qui en découlent pour lui ne contreviennent, ni à ses statuts ni à un quelconque engagement auquel il pourrait être tenu, ni ne violent en aucune façon les lois ou règlements qui lui sont applicables ;

d) aucune procédure judiciaire ou administrative n'est en cours, ou à sa connaissance n'est sur le point d'être engagée à son encontre pour empêcher ou interdire la signature ou l'exécution du présent acte ou qui pourrait avoir un effet défavorable important sur son activité, ses actifs ou sa situation financière ;

e) aucun événement susceptible d'avoir un effet défavorable important sur son activité, son patrimoine ou sa situation économique et financière n'est survenu depuis la clôture de son dernier exercice social ;

f) ses derniers bilan et compte de résultats sociaux et, s'il y a lieu, consolidés, remis à la Banque ont été établis selon les principes comptables généralement admis, sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle de son patrimoine, de sa situation financière et de ses résultats ;

g) il ne fait l'objet d'aucune procédure d'alerte, de sauvegarde d'entreprise ou de toute procédure analogue, aucun mandataire ad hoc ou conciliateur n'a été désigné, notamment dans le cadre des dispositions des articles L 611-3 et suivants du Code de Commerce, afin de rechercher la conclusion d'un accord avec ses créanciers, il n'est pas en état de cessation des paiements et aucune procédure de redressement ou de liquidation judiciaire (ou toute procédure analogue) n'a été ouverte à son encontre ;

h) l'Ensemble Immobilier objet des présentes est libre de toute inscription de privilège, hypothèque, action résolutoire, saisie ou autres empêchements quelconques.

i) L'émission de la GFA sollicitée par le Vendeur auprès de la Banque ne viole en aucune façon les lois ou règlements qui lui sont applicables.

j) Ni le Vendeur dans l'exercice de ses fonctions, aucun de ses dirigeants ou administrateurs ou associés n'est engagé dans une activité ou n'a commis d'acte qui pourrait violer toute loi ou réglementation applicable ayant pour objectif la prévention ou la répression de la corruption ou du blanchiment d'argent.

Le Vendeur a institué à cet égard et maintient en vigueur des procédures et politiques pour assurer la prévention de la violation de ces lois et règlementations : il a pris à cet effet toute mesure visant à prévenir toute corruption ou blanchiment d'argent, notamment dans le cadre des ventes d'immeuble à construire qu'il doit passer avec les acquéreurs dans le cadre de l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier.

A cet égard, le Vendeur s'engage à fournir à la Banque à première demande de celle-ci dans le cadre de ses propres obligations réglementaires au titre de la prévention de toute corruption ou blanchiment d'argent, tout document et information concernant un Acquéreur en VEFA de l'Ensemble Immobilier. La GFA que le Vendeur demande à la Banque d'émettre ne participe pas une opération contrevenant à des dispositions législatives, réglementaires ou autres, notamment en matière de respect d'embargos, de lutte anti-corruption, anti-blanchiment ou anti-terrorisme.

k) Le Vendeur s'engage à informer la Banque de toute évolution de son statut au regard de FATCA et lui fournir tous formulaires, documents et autres informations relatifs à son statut au regard de la loi FATCA que la Banque pourrait raisonnablement lui demander afin qu'elle puisse satisfaire elle-même à ses obligations dans le cadre de FATCA.

Article 5 Expiration de l'engagement de la Banque

Conformément à l'article R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, la garantie financière d'Achèvement prévue par la présente convention prendra fin à l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier tel que cet Achèvement est défini en l'Exposé qui précède.

De convention expresse entre les parties, cet Achèvement résultera de la constatation faite par un homme de l'art (notamment l'architecte de l'opération) ou par un organisme de contrôle indépendant (notamment dans le cas où le Vendeur assurerait directement la maîtrise d'œuvre de l'Ensemble Immobilier).

A défaut, l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier tel que défini en l'Exposé qui précède sera constaté par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 6 Annexe

Il est joint en annexe comme faisant partie intégrante du présent acte, le document suivant :

- RIB du compte ouvert dans les livres de la Banque, au nom du Vendeur, pour l'opération objet des présentes.

Article 7 Clause de non réitération – Cession

Toutes les stipulations du présent acte continueront à produire leurs pleins effets au profit de tous successeurs ou ayants-droit de la Banque, notamment par suite d'une opération de cession, fusion, scission ou apport d'actifs à laquelle CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK procédera, et ceci sans qu'il soit besoin d'aucune formalité ou réitération.

La Banque pourra librement céder sa qualité de partie au présent contrat de garantie financière d'achèvement et/ou tout ou partie de ses droits et obligations découlant du présent contrat de garantie financière d'achèvement à tout établissement de crédit faisant partie du Groupe Crédit Agricole auquel la Banque appartient (dont sa société-mère).

Cette cession sera constatée par écrit et sera notifiée par la Banque au Client et aux Acquéreurs. Une telle cession libèrera la Banque pour l'avenir, à due concurrence, le cas échéant, des droits et obligations cédés.

Article 8 Election de domicile
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
- La Banque en son siège social sus-indiqué
- Le Vendeur, en son siège social indiqué en tête des présentes.

Article 9 Garantie des cautions
La GFA est couverte par le mécanisme de garantie des cautions institué à l'article L 313-50 du code monétaire et financier.

Article 10 loi applicable – Attribution de juridiction
La GFA est soumise au droit français. Les tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris seront seuls compétents pour connaître de tout litige auquel la GFA pourrait donner lieu. »

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le notaire soussigné d'avoir à les relater aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant.
L'attestation de garantie établie par le garant est annexée.

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1ET 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 Zurich Insurance plc, 112 Avenue de Wagram, 75808 PARIS CEDEX 17, par contrat numéro 7400031700, à effet du 31 juillet 2018, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 25 octobre 2018, demeurée annexée à l'acte contenant dépôt de pièces au rang des minutes du Notaire soussigné en date du 6 décembre 2018.
Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **VENDEUR**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

Déclaration de dommages :
En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément aux dispositions de l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet article.

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

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

a) Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie Zurich Insurance plc, 112 Avenue de Wagram, 75808 PARIS CEDEX 17, par contrat numéro 7400031700, à effet du 31 juillet 2018, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs" ainsi qu'il résulte de l'attestation d'assurance en date du 25 octobre 2018 demeurée annexée à l'acte contenant dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné en date du 6 décembre 2018.

b) Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR** ou au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'oeuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

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 sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** ainsi qu'au syndic de copropriété lors de la prise de possession.
Le notaire a spécialement informé l'**ACQUEREUR** de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants droit, lors de la prochaine mutation du BIEN, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

***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 à la notice descriptive.
- 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, s'il existe.

Le **VENDEUR** et/ou les entreprises pourront procéder aux levées des réserves aux jours ouvrables sans que des indemnités ne puissent être demandées par L'**ACQUEREUR**.

DEROULEMENT DES TRAVAUX

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

Les occupations temporaires, troubles, inconvénients ou nuisances (bruits, poussières, etc…), résultant de tous troubles de construction à proximité de logements d' **ACQUEREUR**, seront supportés à titre conventionnel par l' **ACQUEREUR** sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétention à indemnité ou réduction de prix ou de charges contre le **VENDEUR** et sans nuire aux effets de la date d'entrée en jouissance, date liée à la mise à disposition du local principal.

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

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droit immobiliers présentement promis comprend des locaux et des aménagements extérieurs dont la réalisation pourra ne pas être simultanée.

En conséquence, **l'ACQUEREUR** supportera les inconvénients et/ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la livraison des locaux présentement vendus, et renonce expressément à tout recours quelconque contre le **VENDEUR** du fait des nuisances de quelque nature que ce soit que pourrait entraîner pour lui la poursuite du chantier de l'ensemble immobilier.

*

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE
ATTESTATION DE NON OPPOSITION A LA CONFORMITE

Le notaire soussigné a informé les parties que l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a modifié les règles de contrôle de la conformité comme suit :

"Chapitre II Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
"Art. L. 462-1. - A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie.
"Art. L. 462-2. - L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire.
"Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux."

Le **VENDEUR** adressera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au service de l'urbanisme de la Commune concernée, la déclaration d'achèvement des travaux, comprenant l'attestation de conformité.
Néanmoins, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** objet des présentes, dénommé « **LES JARDINS D'OCCITANIE** », étant composé de plusieurs bâtiments, le **VENDEUR** pourra adresser indépendamment les unes des autres, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au service de l'urbanisme de la Commune concernée, la déclaration d'achèvement des travaux, comprenant l'attestation de conformité portant sur un ou plusieurs bâtiments dudit l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Tous travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente pour la délivrance de cette attestation seront pris en charge par le **VENDEUR** qui s'oblige à les exécuter à ses frais.

Cet engagement ne s'étend pas aux travaux résultant des installations du ou des utilisateurs des **BIENS**.

Il s'oblige à notifier au syndic de L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** la déclaration prévue à l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme et l'attestation de non opposition à la conformité délivrée par la Mairie ou le cas échéant par le Préfet.

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 de faire effectuer dans les locaux, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non opposition à la conformité ou encore de donner aux locaux une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance de l'attestation de non opposition à la conformité. Il s'oblige à insérer cette interdiction dans tout bail portant sur tout ou partie des **BIENS** ou dans tout acte de vente qu'il consentirait desdits **BIENS**.

L'ACQUEREUR s'oblige également, et oblige ses éventuels locataires ou occupants à permettre l'accès à l'Immeuble et au Bien objet des présentes aux entreprises du **VENDEUR** ou à toutes personnes mandatées par lui, pour permettre à celles-ci d'effectuer toutes les interventions qui seraient nécessaires à la levée des réserves ou en vue de l'obtention de la Conformité Administrative dans les meilleurs délais. Relativement à ces interventions, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans des conditions et délais compatibles avec l'exploitation de l'immeuble de manière à entraîner, dans toute la mesure du possible, le moins de gêne possible dans l'utilisation de l'Immeuble ; et ce, dans le cadre d'un planning qui sera soumis à l'agrément de **l'ACQUEREUR** et de ses locataires avec, le cas échéant, exécution en dehors des heures ouvrables.

En aucun cas, la responsabilité du **VENDEUR** ne pourra être recherchée si le défaut d'obtention de l'attestation de non opposition à la conformité résulte d'agissements tels que décrits au paragraphe ci-dessus de L'**ACQUEREUR** ou de ses ayants droit ou ayants cause.

*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** désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs, ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR**, lequel appréciera 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 ou travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison des locaux.

Pour des questions de responsabilités, et dans le cas où les demandes de travaux modificatifs seraient acceptées par le **VENDEUR**, les travaux modificatifs seront exécutés uniquement par l'entreprise titulaire du marché des travaux concernés.

Les demandes de travaux modificatifs techniquement réalisables seront étudiées en fonction du calendrier d'exécution des travaux et du respect de la réglementation et des labels demandés.

En tout état de cause, les travaux modificatifs ne devront en aucune manière porter atteinte aux prescriptions du permis du construire du projet de construction.

Enfin, à peine d'irrecevabilité et pour ne pas désorganiser le chantier, L'**ACQUEREUR** devra formuler l'ensemble de ses demandes de travaux modificatifs en une seule fois et au plus tard au stade d'avancement « Plancher bas du rez-de-chaussée ».

Le **VENDEUR** donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente qui sera fixé dans l'acte de vente notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

Toute demande de travaux supplémentaires et/ou modificatifs entraînera un versement d'une somme forfaitaire de trois cents euros (300,00 eur) pour ouverture de dossier et étude du projet demandé, laquelle somme restera en tout état de cause acquise au **VENDEUR**, quand bien même les travaux modificatifs ou supplémentaires demandés ne seraient pas en définitive commandés.

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

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

*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 :

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 l'obtention de la conformité administrative desdits ouvrages, et la levée de l'ensemble des réserves émises à la réception des biens la qualité de Maître de l'Ouvrage.

Il pourra déposer toute demande de permis de construire modificatif qui serait nécessaire.

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.

Le **VENDEUR** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette stipulation et de cette qualité pour ordonner les modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit des **ACQUEREURS**, sauf si ces modifications sont imposées par l'administration ou par des nécessités techniques qui seront imposées par le Maître d'Œuvre.

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

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

Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la constructiondu bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

a) 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 ou permis de construire modificatifs et ses éventuels modificatifs, ou à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, 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 un permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires.

b) En outre, le **VENDEUR** se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'agir en bornage judiciaire et/ou d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'**IMMEUBLE** projeté, soit à sa desserte. Si pour une quel-

conque raison, il était nécessaire d'obtenir un ou plusieurs permis de construire modificatifs, le **VENDEUR** sera seul pétitionnaire pour solliciter ces autorisations sans avoir à obtenir l'accord des **ACQUEREURS**, pour autant que l'objet de ces modificatifs ne porte pas atteinte à la consistance des **BIENS**. Dans cette hypothèse, le **VENDEUR** devra obtenir l'accord de **L'ACQUEREUR** pour les modifications affectant les parties privatives des lots vendus.

c) Le **VENDEUR** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

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

d) Le **VENDEUR** aura seul qualité pour passer avec L'ELECTRICITE DE FRANCE, le SERVICE DES EAUX, et tous concessionnaires de services publics, les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'immeuble et notamment toutes constitutions de servitudes.

Le programme de construction indiqué est donné à titre indicatif, le **VENDEUR** se réserve le droit d'apporter toutes modifications nécessaires ou utiles au programme de construction, sous réserve de ne pas dénaturer le projet initial, et notamment le droit de modifier la gamme des appartements non vendus, construire de façon différente les autres appartements de la même gamme que celle présentement vendue, modifier leur implantation à l'intérieur de la zone prévue à cet effet, apporter des modifications aux espaces collectifs, sans avoir à rechercher l'accord des propriétaires des lots déjà vendus dès lors que ces modifications ne concernent pas leurs appartements, mais sous réserve des autorisations administratives que le **VENDEUR** devrait alors solliciter.

e) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de la délivrance de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

f) Le **VENDEUR** devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.
Toutefois, il est convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers et reçues de tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **VENDEUR**.
En conséquence, toutes sommes versées ou reçues à ce titre par le **VENDEUR**, seront à la charge ou profiteront à ce dernier, sans que le prix de la vente puisse en être modifié.

<u>Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de divisionautres que ceux présentement vendus</u>

L'ACQUEREUR autorise dès à présent le **VENDEUR** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au détachement des **BIENS** de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des

charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

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

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGESET 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 les acquéreurs "tiennent de l'article 1642-1 du Code civil."

Les réserves de l'**ACQUEREUR** seront acceptées ou contredites par ladite société.

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 **QUINZE (15) 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 relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix.

GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

A - OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Pour l'application des dispositions ci-après :

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

2°) pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, les comparants rappellent que :
- le terme **"réception"** renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792.6 du Code Civil, à l'acte par lequel la société venderesse déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus ;
- le terme **"livraison"** fait référence à la livraison par la société venderesse à l'acquéreur des locaux objet de la présente vente, en visant le procès-verbal de constatation d'état des lieux dressé selon les modalités explicitées au paragraphe
CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION ci-dessus ;
- le terme **"prise de possession"** fait référence à toute mise à disposition du bien à l'acquéreur antérieurement à la livraison.

3°) l'**ACQUEREUR** devra laisser au **VENDEUR**, à l'architecte et aux entrepreneurs, libre accès aux locaux vendus toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la réparation des vices constatés.

B - ENONCIATION DES GARANTIES

1 – GARANTIE DU PARFAIT ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit ci-dessous), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".
Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

Article 1792-6 du Code Civil
"La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement.
"La garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour se révéler postérieurement à la réception.
"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.
"En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution du délai fixé les travaux peuvent après mise en demeure restée infructueuse être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.
"L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut judiciairement.
"La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".

2 - GARANTIE DES VICES OU DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil (reproduit ci-dessous), les vices ou défauts de conformité, qui, à la fois :
- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

Article 1642-1 du Code Civil
"le VENDEUR d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'ACQUEREUR, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents."
"Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer le vice."

Article 1648 alinéa 2 du Code Civil
"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents".

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

avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, le **VENDEUR** serait déchargé de la garantie des vices ou défauts de conformité apparents lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.
Il est ici précisé que le délai visé à l'article 1642-1 du Code civil est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648 alinéa 2 du Code civil sus relaté est un délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur au titre des vices ou défauts de conformité apparents dans le délai visé à l'article 1642-1, et d'inaction consécutive de la société venderesse, l'**ACQUEREUR** doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annal fixé par l'article1648 alinéa 2 dudit code.

3 – GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation (ci-dessous reproduite), le **VENDEUR** est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

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

Article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation
"Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.
"Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil reproduit à l'article L.111-19.
"Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession".

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

4 – GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'article 1792-3 du Code précité, ci-dessous littéralement rapporté.
Ces éléments d'équipement sont définis par différence avec ceux décrits à l'article 1792-2 ci-après.
L'assureur garantit au terme de son contrat, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la construction, le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant les ouvrages de bâtiment objet de l'opération de construction qui entraînent la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil, lorsque ces dommages rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leurs sont dévolues.

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

Article 1792-3 du Code Civil
"Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage".

Modalités d'application
Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'**ACQUEREUR** devra signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.
À peine de forclusion, cette garantie doit être mise en oeuvre, c'est-à-dire le vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

5 – GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE

Les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif et des plans, devront être dénoncés par lettre recommandée avec accusé de réception au **VENDEUR** dans le délai d'un mois, à compter de la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de déchéance de l'**ACQUEREUR** de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.
Toute action contre le **VENDEUR** en garantie de défaut de conformité apparent, notifié dans le délai et les conditions indiqués ci-dessus, devra être introduite dans un délai d'un an à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de forclusion.

6 – GARANTIE DECENNALE

En application des dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté, le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les Articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits.
Cette garantie concerne tous les vices compromettant de la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination et tous vices qui affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.

Article 1646-1 du Code Civil
"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.
Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.
Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."

Article 1792 du Code Civil
"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 du Code Civil

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2 du Code Civil

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

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

Article 1792-4-1 du Code Civil

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

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'**ACQUEREUR** en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages, dont il sera ci-après parlé, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.
Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul vendeur la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.
Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrages n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le **VENDEUR** auprès des différentes entreprises.
En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'**ACQUEREUR** ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	1 an	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al.2 Code civil

Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité d'éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

*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 :

*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 10 %.

***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 ci-après relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de la situation naturelle des lieux, des règlements d'urbanisme, et des titres antérieurs.
L'ACQUEREUR sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

Il résulte en effet d'une Ordonnance d'Expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES le 2 mars 1971, une servitude de talus grevant la parcelle constituant le terrain d'assiette de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** objet des présentes. Une copie de cette ordonnance demeure annexée à l'acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné en date du 6 décembre 2018.
Il est ici précisé par le VENDEUR que celui-ci en a tenu compte dans son projet de construction.

Néanmoins, le VENDEUR précise qu'il procèdera, sur les parcelles objet des présentes cadastrées Section AO numéros 585 et 586 au profit de la parcelle cadastrée Section AO numéro 587, à la constitution d'une servitude réelle et perpétuelle de passage à pieds permettant aux propriétaires actuels et successifs, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités de circuler exclusivement à pied sur lesdites parcelles AO 585 et 586 et permettant ainsi l'accès à la Rue des Couserans et l'Avenue du Béarn.

Etant ici précisé que les propriétaires actuels et successifs, leur famille, ayants droit et préposés de la parcelle cadastrée Section AO numéro 587 pourront, par l'effet de cette servitude, accéder aux parcelles cadastrées Section AO numéros 585 et 586 exclusivement par le portillon d'accès existant entre la parcelle AO 587 et les parcelles AO 585-586, la sortie sur l'Avenue du Béarn et la Rue des Couserans ne pouvant en aucun cas constituer une voie d'accès à ces dernières parcelles.

De la même manière, le propriétaire de la parcelle cadastrée Section AO numéro 587 consentira au profit des parcelles cadastrées Section AO Numéros 585 et 586, une servitude réelle et perpétuelle de passage à pied permettant aux propriétaires actuels et successifs, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités de circuler exclusivement à pieds sur ladite parcelle cadastrée Section AO numéro 587.

Dans le cadre de la réciprocité de cette constitution de servitude, chacun des propriétaires entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il puisse être emprunté par les piétons sans aucune difficulté. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes.
L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

A cet effet, l'ACQUEREUR aux présentes donne tous pouvoirs au **VENDEUR** à l'effet de régulariser l'acte de constitution de la servitude de passage telle que ci-dessus désignée, pour son compte et à sa charge aux conditions particulières ci-dessus déterminées.

***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 œuvre et jusqu'à la mise des **BIENS** à la disposition de l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble

immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.
Le syndicat des copropriétaires devra souscrire une police d'assurance incendie à compter de la livraison des parties communes.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurerait 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 Emoluments :**
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**.
De même l'**ACQUEREUR** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

***G/ - Charges de copropriété :**

L'**ACQUEREUR** supportera les charges de copropriété à compter de la date d'envoi du courrier adressé par lettre recommandée avec accusé de réception par lequel le **VENDEUR** invite l'**ACQUEREUR** à constater la réalité de l'achèvement et prendre livraison des **BIENS.**

***2°) -CONDITIONS PARTICULIERES**

***A/ - 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.

***B/ - Commercialisation du programme - Affichage :**
Le **VENDEUR** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'**ACQUEREUR,** procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'immeuble dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des **BIENS** non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.
Il pourra également porter le nom du promoteur, son logo commercial, et le nom de l'architecte ayant réalisé le programme et la date de cette réalisation.

***C/ - Transmission du bien vendu :**
Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L 261-4 du Code de la construction et de l'habitation, la cession par l'acquéreur des droits qu'il tient en vertu des présentes substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers le vendeur, les mandats conférés aux présentes se poursuivant entre le cessionnaire éventuel et la société venderesse.
L'**ACQUEREUR** s'engage à informer le promoteur de toute cession dudit bien avant la livraison. Dans l'éventualité d'une commande de travaux modificatifs antérieure à cette

revente, l'**ACQUEREUR** s'engage à solder le règlement des travaux modificatifs au jour de la signature de l'acte, et à en informer le nouvel acquéreur.

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.
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 **syndic désigné ci-après**.
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**.

*REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le **VENDEUR** déclare que pour la construction de l'immeuble dont dépend le BIEN il ne sera pas utilisé d'amiante.
Il s'oblige à déposer aux minutes du notaire soussigné, détenteur de l'état descriptif de division, un certificat attestant de la non-présence d'amiante qui sera délivré par un bureau de contrôle spécialisé missionné à cet effet.
En outre, une copie de ce certificat sera remise au syndic de la copropriété.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré le 9 octobre 2018 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

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

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 1 – très faible***.

Radon
L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols
Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être crées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.
L'aléa le concernant est un ***aléa moyen***.
Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

*La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (**BASIAS**).

*La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (**BASOL**).

*La base de données relative aux risques naturels et technologiques (**GEORISQUES**).

***La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement** du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Il résulte des résultats desdites interrogations qu'aucune exploitation n'est répertoriée à l'adresse des BIENS.

Une copie de ces consultations est annexée.

Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

*Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

*ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;

*ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

*qu'à sa connaissance :

*l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;

*l'immeuble 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 ou à enregistrement ;

*il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

*il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

*il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

*qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

*qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

SYNDIC DE LA COPROPRIETE

*SYNDIC

Le **VENDEUR**, maître de l'ouvrage, a confié la qualité de syndic provisoire à la **Société FONCIA MANSART situé 10 rue Alfred Couturier 78100 Marly le Roi**.

Dès l'achèvement des parties privatives, le syndic provisoire devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet notamment de désigner le conseil syndical et, soit de nommer le syndic de copropriété, soit de ratifier la nomination du syndic provisoire en place, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

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, il appartiendra aux copropriétaires de d'en demander la désignation aux juridictions compétentes dans les conditions prévues par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Et son décret d'application du 17 mars 1967.

*POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPTIONNERLES 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.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

*PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

L'**ACQUEREUR** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** aura convoqué l'**ACQUEREUR** pour la livraison (première convocation).
Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Conformément à l'Article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, le transfert de propriété résultant de la présente vente sera notifié par les soins du notaire associé soussigné au **syndic provisoire**.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

COMMUNICATION ET PIECES

En ce qui concerne les communications de pièces ou appels de fonds prévus au présent acte, il est convenu que le **VENDEUR** pourra à son choix utiliser la lettre recommandée papier avec accusé de réception ou la lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 1127-4 du Code Civil.

A cette fin, l'**ACQUEREUR** déclare expressément accepter de recevoir par voie électronique toute notification, telle que les appels de fonds ou convocation à la livraison, sur l'adresse email suivante :

©AVOVENTES.FR

Si plusieurs **ACQUEREURS** utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boite e-mail et lesdits acquéreurs se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

L'**ACQUEREUR** reconnait et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

L'**ACQUEREUR** s'engage à signaler au **VENDEUR** immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.
Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'**ACQUEREUR** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par l'**ACQUEREUR** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Par suite, l'**ACQUEREUR** reconnait :
- que toute notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail sus-indiquée ce qu'il a expressément accepté ;
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique.

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.
Observation faite, qu'en ce qui concerne les immeubles autres que ceux à usage d'habitation l'exonération ne porte que sur les parts régionale et départementale de la taxe à l'exclusion de la taxe communale et que pour les immeubles d'habitation la commune peut décider d'une suppression partielle ou totale de l'exonération sur la part lui revenant.
Toutefois, l'article 1406-II 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**, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux des **BIENS** auprès du centre des finances publiques dont ils relèvent, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

*CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** objet des présentes actuellement à usage d'habitation à un usage professionnel, le Notaire soussigné l'avertit, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, dans la mesure de son applicabilité (seules sont concernées les communes de plus de deux cent mille habitants et les communes situées dans les Hauts de seine, Seine Saint Denis et Val de Marne).

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** immobiliers objet des présentes sont libres de toute inscription hypothécaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la Société dénommée SCI par suite de l'acquisition qu'elle a fait des 8.866/10.000èmes du terrain

©AVOVENTES.FR

d'assiette des bien objet du présent acte et qui correspondent aux fractions indivises du sol et des parties communes générales attachées aux lots objet du présent règlement de copropriété et désignés à l'Etat Descriptif de Division reçu par Maître LIGET le 10 juillet 2018. de :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guillaume LIGET, Notaire associé soussigné, en date du 10 juillet 2018.

Les 1.134/10.000èmes indivis de surplus correspondant aux fractions indivises attachées aux lots de copropriété numéros 1 à 16 et 132 à 149, objet du présent règlement de copropriété, dont la construction, l'achèvement et la livraison constituent l'obligation ci-après rappelée, sont restés la propriété de la Société dénomr par suite de la conversion de la partie du prix stipulé audit acte en l'obligation pour la Société dénommée PARC de construire ou de faire construire à ses frais exclusifs, pour le compte du VENDEUR, et de livrer à la Société dénomme les locaux ci-dessus énoncés.

Cette acquisition a donc eu lieu moyennant un prix stipulé payable comptant pour partie, quittancé audit acte. le solde du prix étant converti en l'obligation pour la Société dénommée de construire ou faire construire à ses frais exclusifs, pour le compte de la Société dénommée et de lui livrer lesdits locaux.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RAMBOUILLET le 30 juillet 2018, volume 2018P numéro 4459.

Du chef de la Société

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la Société dénommée LA par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de :

La société dénommée , société par action simplifiée au capital de

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frank THIERY notaire à LE VESINET, le 30 avril 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cinq cent mille euros (500.000,00 eur) payé comptant, en totalité au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE, d'un montant total de 532.000,00 euros, pour une durée de 12 années. Ledit prix quittancé audit acte.

En garantie du remboursement de ce prêt, la BANQUE POPULAIRE ILE DE FRANCE a pris une inscription de privilège de prêteur de deniers d'un montant de 500.000,00 euros.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité Foncière de RAMBOUILLET, le 3 juin 2010, volume 2010P, numéro 2807.

L'inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour, volume 2010V numéro 858 jusqu'au 27 avril 2023.

Etant ici précisé qu'à ce jour ladite inscription n'est plus causée, ledit prêt ayant été intégralement remboursé le 8 mars 2017.

Du chef de la Société dénommé

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à la société ci-dessus citée par suite de l'apport qui lui en a été fait par :

La Société dénommée la société Société anonyme au capital de

Suivant acte reçu par Maître BOURGES, notaire à PARIS, en date des 11 et 16 mars 1993.

Aux termes de cet apport, les biens et droits immobiliers avaient été évalués à 4.503.090,00 francs.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET les 7 juin et 30 juillet 1993, volume 93P, numéro 3394.

Antérieurement :
Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à la société **INTER-TECHNIQUE** par suite de la convention de fusion par vois d'absorption intervenue entre elle et :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PLAISIR du 16 avril 1970, déposé au rang des minutes de Maître Yves BONNEL, notaire à PARIS, le 29 juillet 1970.

Cette fusion absorption a eu lieu moyennant l'apport par la de l'ensemble de son patrimoine immobilier et mobilier, évalué à 6.356.259,23 francs, et la prise en charge par l l'intégralité du passif, évalué à 3.356.259,23 francs.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de RAMBOUILLET en date du 16 octobre 1970, volume 6133 numéro 20.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.
Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.
Pareillement l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.
Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

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

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis à l'**ACQUEREUR** aucun ancien titre de propriété.
L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'immeuble

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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 collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des biens vendus.
Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement prêteur quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement prêteur à l'**ACQUEREUR**, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution 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.

CONCILIATION - MEDIATION

En vue de leur résolution amiable, **l'ACQUEREUR** peut adresser toutes réclamations au **VENDEUR**.
A défaut d'accord entre les parties, **l'ACQUEREUR** est informé que le **VENDEUR** relève de l'Association de médiateurs professionnels dénommée MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, http://medimmoconso.fr/.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.
Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

*les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

*les Offices notariaux participant à l'acte,

*les établissements financiers concernés,

*les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

*le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

*les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 clerc habilité à cet effet et assermenté, qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a signé également sur tablette numérique. Le présent acte a été signé par le notaire le même jour selon un procédé de signature électronique sécurisé.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.
Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence

Le 07/11/2025

Bien : **Maison**

Adresse : **20 bis avenue du Béarn**
78310 MAUREPAS

Numéro de lot : **165**

Référence Cadastrale : **AO - 587**

PROPRIETAIRE

DEMANDEUR

SELARL HELDT - CLAISE - LE MAREC - LOGER
3 rue de l'Assemblée Nationale
78004 VERSAILLES CEDEX

Date de visite : **07/11/2025**

Opérateur de repérage

Page de garde

©AVOVENTES.FR

NOTE DE SYNTHESE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° 77

INFORMATIONS GENERALES

Type de bien : **Maison**
Nombre de pièces : **4**

Adresse : **20 bis avenue du Béarn**
78310 MAUREPAS

Propriétai

Lot N° : **165**

Réf. Cadastrale : **AO - 587**

Bâti : **Oui** Mitoyenneté : **Oui**

Date du permis de construire : **2017**
Date de construction : **2017**

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

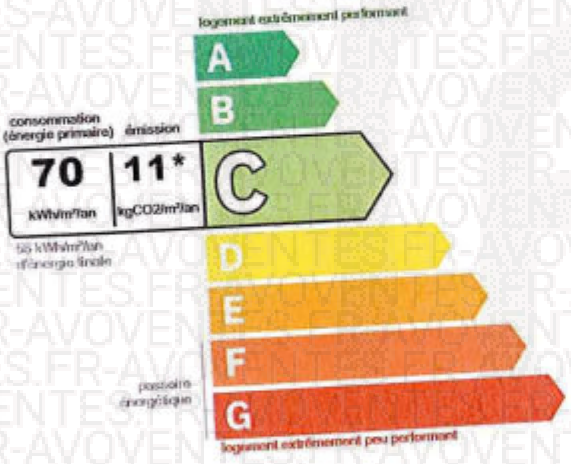
Superficie totale :
93,85 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Consommations énergétiques

(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure

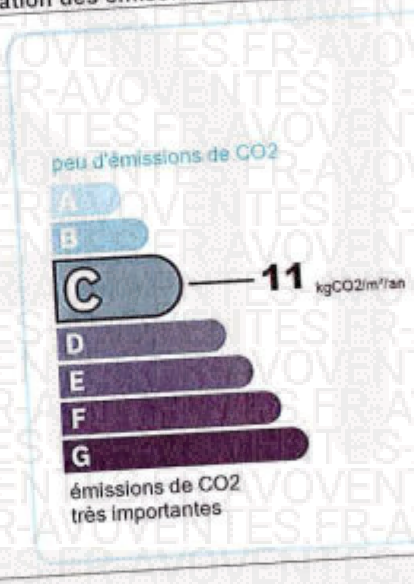
Consommation conventionnelle : 70 kWh$_{ep}$/m².an



Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 11 kg$_{eq}$CO$_2$/m².an



Etat des Risques et Pollutions

	Nature du risque	Bien	Travaux
	Inondation R111.3 Inondation, approuvé le 02/11/1992	Non concerné	non
	Sismicité Zonage sismique : Très faible	Non concerné	non

Note de Synthèse

CTI Expertises - 5 avenue du Maréchal Foch 78300 POISSY / ☎ 06 22 01 80 04- 07 86 84 25 5
SIRET n° 40212340000036 - code APE 7120B
LCP Certification

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Maison	Adresse :	20 bis avenue du Béarn 78310 MAUREPAS
Nombre de Pièces :	4		
Numéro de lot :	165	Propriété de	
Référence Cadastrale :	AO - 587	Mission effe	
		Date de l'orc	
		N° Dossier :	

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigr [illegible] 1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 93,85 m²

(Quatre-vingt-treize mètres carrés quatre-vingt-cinq)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez
Entrée	RDC	4,91 m²
Salle d'eau/WC	RDC	5,78 m²
Cuisine	RDC	7,80 m²
Débarras	RDC	1,97 m²
Séjour	RDC	27,38 m²
Dégagement	1er	3,86 m²
Chambre n°1	1er	9,30 m²
Chambre n°2	1er	9,27 m²
WC	1er	1,16 m²
Salle de Bains	1er	2,99 m²
Chambre n°3	1er	8,70 m²
Chambre n°4	1er	10,73 m²
Total		93,85 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Séjour	RDC	2,04 m²	Hauteur < 1,80 m (escalier)
Total		2,04 m²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au réglement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par CTI Expertises qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à POISSY, le 10/11/2025

Nor

©AVOVENTES.FR

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : 2578E3538381T

établi le : 10/11/2025

valable jusqu'au : 09/11/2035

20 bis avenue du Béarn, 78310 MAUREPAS

Maison

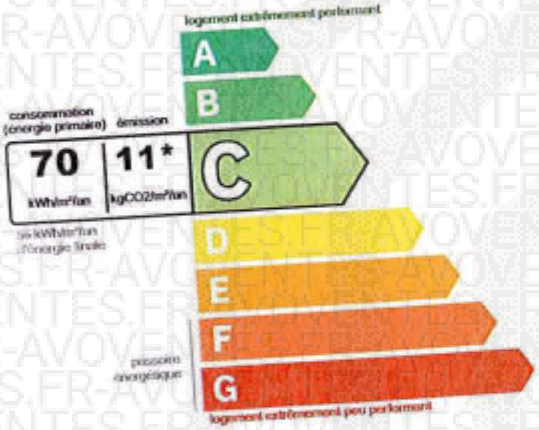
2017

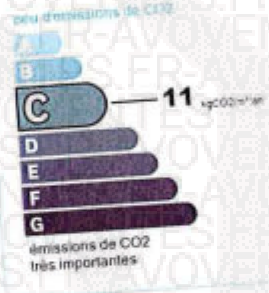
93,85 m²

©AVOVENTES.FR

Performance énergétique et climatique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.





Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 1052 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 5451 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **774 €** et **1 046 €** par an

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p 3

Informations diagnostiqueur

CTI Expertises
5 avenue du Maréchal Foch
78300 POISSY

06 22 01 80 04 - 07 86 84 25 51

cti-expertises.fr

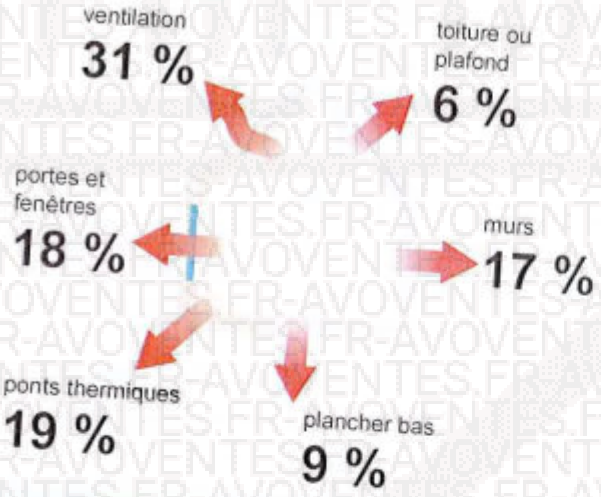
615

LCP

CTI Expertises

©AVOVENTES.FR

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

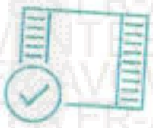
Système de ventilation en place

VMC Basse pression Hygro B

Confort d'été (hors climatisation)*

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :

toiture isolée



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil

logement traversant

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :

- panneaux thermiques
- panneaux solaires photovoltaïques
- pompe à chaleur
- géothermie
- chauffe eau thermodynamique
- système de chauffage au bois
- réseau de chaleur vertueux

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	gaz naturel	4353	Entre 485€ et 657€	62%
eau chaude sanitaire	électrique	1115	Entre 143€ et 193€	19%
refroidissement				0%
éclairage	électrique	408	Entre 53€ et 71€	7%
auxiliaires	électrique	724	Entre 93€ et 125€	12%
énergie totale pour les usages recensés		6 601 kWh	Entre 774€ et 1 046€ par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 108,02l par jour.

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements..

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est en moyenne -25,9% sur votre facture soit -148 € par an

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17°C la nuit.

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

astuces

- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.

Consommation recommandée → 108,02l /jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40ℓ.

44l consommés en moins par jour,
c'est en moyenne -31% sur votre facture soit -52 € par an

astuces

- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
france-renov.gouv.fr

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
murs	Mur 7 Rdc Ouest Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé Mur 8 1er Ouest Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé Mur 3 1er Sud Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé	très bonne
plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, isolé	très bonne
toiture / plafond	Plafond 1 Bois sous solives bois donnant sur Combles perdus, isolé	très bonne
portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC VIR - double vitrage vertical (e = 20 mm) avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie PVC VIR - double vitrage vertical (e = 20 mm) avec Fermeture Porte opaque pleine isolée	très bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
chauffage	Chaudière condensation Gaz naturel, installation en 2019, individuel sur Radiateur
eau chaude sanitaire	Chauffe eau thermodynamique à accumulation Electrique installation en 2019, individuel, production par accumulation
ventilation	VMC Basse pression Hygro B
pilotage	Chaudière condensation : Radiateur : robinets thermostatique, avec régulation pièce par pièce, intermittence central avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
chauffe-eau thermodynamique	Entretenir régulièrement les capteurs solaires et vérifier périodiquement leur bon fonctionnement.
isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel

diagnostic de performance énergétique (logement)

Recommandations d'amélioration de la performance

Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1 Les travaux essentiels montant estimé : 1 à 2 €

lot	description	performance recommandée

2 Les travaux à envisager montant estimé : 13000 à 15000 €

lot	description	performance recommandée
chauffage	Paic Air/Eau : Installation d'une pompe à chaleur Air/Eau	

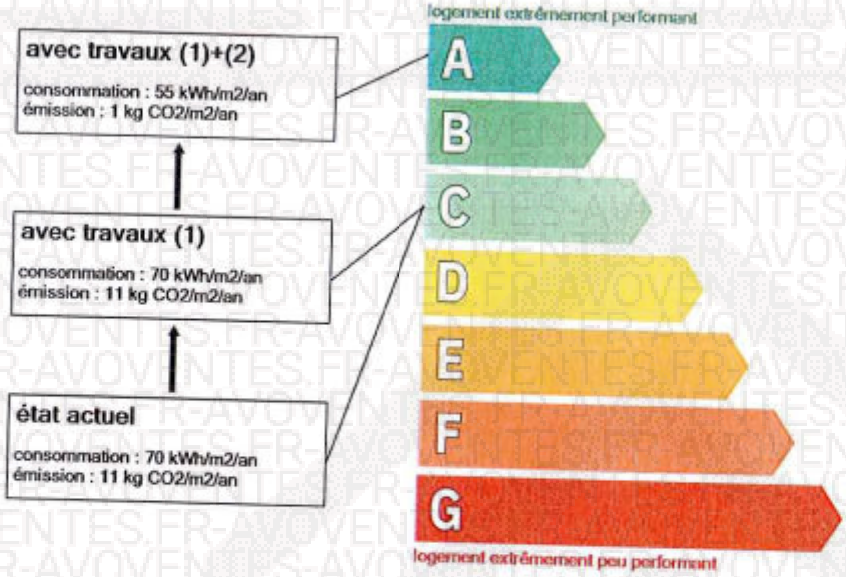
Commentaire:

Travaux essentiels:

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



France Rénov'

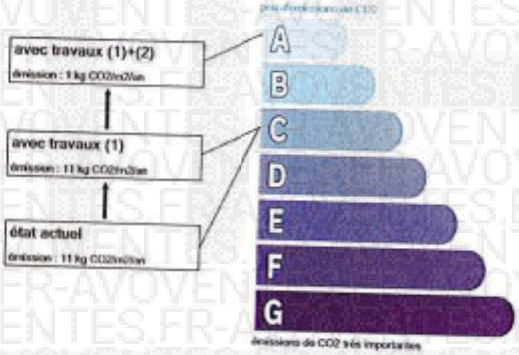
Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Dont émissions de gaz à effet de serre



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr)

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP , 25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**
Référence du DPE : **2578E3538381T**
Invariant fiscal du logement :
Référence de la parcelle cadastrale : **AO-587**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Date de visite du bien : **07/11/2025**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

La consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire du DPE est calculée avec la méthode dite : conventionnelle (DPE 3CL). La note est simulée en fonction de conditions standard d'utilisation du chauffage et de l'eau chaude, de périodes de vacances calculées selon la methode 3CL, du nombre d'occupants détermine par cette même méthode, ainsi que des conditions climatiques établies par la méthode 3CL. Tous ces paramètres sont fixés par l'arrêté de méthodologie de la méthode 3CL. Cette méthode (DPE 3CL) prend en compte les caractéristiques thermiques du bâtiment : zone climatique, isolation des parois, vitrage (déperditions statiques), ventilation (déperditions dynamiques), ainsi que les caractéristiques des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de refroidissement, avec des conditions et déperditions fixées par l'arrêté de la méthode 3CL. Les caractéristiques du calcul conventionnel peuvent entrainer des écarts significatifs entre les consommations réelles facturées et celles calculées dans le DPE ou lors d'un audit énergétique. En effet, tout écart entre les hypothèses du calcul conventionnel et le scénario réel d'utilisation du bâtiment entraîne des différences dans les consommations. Par exemple, la période d'occupation du bien, la température de consigne demandée par les occupants, la surface effectivement chauffée (chauffage de pieces considerées comme non chauffées, telles que le sous-sol ou le garage), le comportement des occupants, et la rigueur de l'hiver peuvent tous contribuer a ces écarts. De plus, certaines caractéristiques influengant les consommations du bâtiment ne sont connues que de manière limitée par la méthode 3CL. Cela inclut, par exemple, la qualité de mise en oeuvre du bâtiment, de la mise en oeuvre, de l'humidité, de la présence de pathologies, du vieillissement des matériaux et équipements, des rendements des chaudières qui dépendent de leur dimensionnement et de leur entretien, de l'état des isolations, de l'humidité, du renouvellement d'air dû à la ventilation, des fuites d'air potentielles ou des travaux permettant de les réduire, etc (liste non exhaustive). Il est important de noter que la méthode 3CL ne prend pas en compte l'ensemble de ces points dans le calcul. La méthode pour le calcul de la notation suppose par défaut que les équipements, matériaux et menuiseries ont eté installés conformément aux règles de l'art. Il est important de noter qu'en cas de défaut dans la mise en oeuvre des matériels, équipements, menuiseries ou matériaux, cela peut engendrer un écart entre les hypothèses du calcul conventionnel 3CL et la réalite du scenario. La méthode de calcul du DPE ou de cet audit utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies constatés au niveau national par l'Observatoire de l'énergie, et peut donc s'écarter du prix de votre abonnement. Depuis juillet 2021, le diagnostiqueur réalisant un DPE ou un audit énergetique ne peut plus tenir compte des factures réelles de ses clients. L'estimation des coûts d'énergie est désormais simulée directement par la méthode, sans possibilité de manipulation par l'éditeur du document.
Il est important de souligner que ce Diagnostic de Performance Energetique (DPE) ou cet audit a été effectué selon la modélisation 3CL. Cette méthode peut être sujette à des modifications au fil du temps, ce qui peut engendrer un recalcul en cas de mise a jour du document si la version du moteur de calcul 3CL a eté mise à jour entre-temps. La note attribuée est donc spécifique a la date de réalisation du document et peut évoluer en fonction de la date de réalisation ou de mise a jour.

Note 1 - La méthode de calcul du DPE ou de l'audit ne prend pas en compte le dimensionnement, le nombre ou l'emplacement des émetteurs de chauffage. Par exemple: une maison de 200 m² avec un seul radiateur électrique de 500W sera considerée comme chauffée par des radiateurs électriques sur toute sa surface selon la methode 3CL. De même, une maison avec un plancher chauffant uniquement au rez-de-chaussee sera considerée comme chauffée sur l'ensemble de sa surface avec les mêmes émetteurs. Note 2 - En cas de présence de plusieurs émetteurs ou générateurs de chaleur de types différents dans la même pièce, la surface chauffée est divisée par le nombre d'émetteurs différents dans la zone concernée. Ce type d'installation n'est pas pris en compte par la méthode de calcul 3CL-2021. Cette différence peut entrainer un écart entre les hypothèses du calcul conventionnel et la réalite du scénario.

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
général	Département		78 - Yvelines
	Altitude	donnée en ligne	172

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Type de bien		observée ou mesurée	Maison Individuelle
Année de construction		valeur estimée	2017
Surface de référence du logement		observée ou mesurée	93,85
Nombre de niveaux du logement		observée ou mesurée	2
Hauteur moyenne sous plafond		observée ou mesurée	2.5

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
enveloppe	Mur 1	Surface	observée ou mesurée	6,69 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
		Année isolation	document fourni	> 2012
		Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
		Inertie	observée ou mesurée	Légère
		Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
		Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
		Orientation	observée ou mesurée	Sud
	Mur 2	Surface	observée ou mesurée	10,07 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
		Année isolation	document fourni	> 2012
		Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
		Inertie	observée ou mesurée	Légère
		Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
		Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
		Orientation	observée ou mesurée	Nord
	Mur 3 1er	Surface	observée ou mesurée	11,01 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
		Année isolation	document fourni	> 2012
		Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
		Inertie	observée ou mesurée	Légère
		Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
		Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
		Orientation	observée ou mesurée	Sud
	Mur 4	Surface	observée ou mesurée	11,01 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Nord
	Surface	observée ou mesurée	4,5 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
Mur 5	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Est
	Surface	observée ou mesurée	4,5 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
Mur 6 rdc	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Est
	Surface	observée ou mesurée	22,42 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
Mur 7 Rdc	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Ouest
	Surface	observée ou mesurée	22,42 m²
Mur 8 1er	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Plafond 1	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Ouest
	Surface	observée ou mesurée	51,04 m²
	Type	observée ou mesurée	Bois sous solives bois
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type de local non chauffé adjacent	observée ou mesurée	Combles perdus
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	51 m²
	Surface Aue	observée ou mesurée	56,1 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	document fourni	Non
Plancher 1	Surface	observée ou mesurée	49,87 m²
	Type de plancher bas	observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
	Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	29,34 m
	Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	49,87 m²
Fenêtre 1	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Terre-plein
	Surface de baies	observée ou mesurée	5,67 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche

DPE / ANNEXES

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Homogène
	Hauteur α	observée ou mesurée	45 °
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies	observée ou mesurée	1.89 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
Fenêtre 2	Type ouverture	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Homogène
	Hauteur α	observée ou mesurée	45 °
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies	observée ou mesurée	1.62 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
Fenêtre 3	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre 4	Surface de baies	observée ou mesurée	0,36 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
Fenêtre 5	Surface de baies	observée ou mesurée	1,62 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
Fenêtre 6	Surface de baies	observée ou mesurée	1,62 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non

DPE / ANNEXES

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre 7	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies	observée ou mesurée	1.62 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Fenêtre 8	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies	observée ou mesurée	1.62 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Fenêtre 9	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
Porte 1	Type de porte	observée ou mesurée	Porte opaque pleine isolée
	Surface	observée ou mesurée	2,2 m²
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 : ITI Mur 1 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
Linéaire Plancher 1 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 : ITI Mur 2 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
Linéaire Plancher 1 Mur 6 rdc	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 : ITI Mur 6 rdc : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	1,8 m
Linéaire Plancher 1 Mur 7 Rdc	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 : ITI Mur 7 Rdc : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	8,97 m
Linéaire Mur 3 1er (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
Linéaire Mur 4 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
Linéaire Mur 5 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	1,8 m
Linéaire Mur 8 1er (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	8,97 m
Linéaire Mur 1 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
Linéaire Mur 2 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI

DPE / ANNEXES

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Linéaire Mur 6 rdc (vers le haut)	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	1,8 m
Linéaire Mur 7 Rdc (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	8,97 m
Linéaire Mur 2 (à droite du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,5 m
Linéaire Mur 4 (à droite du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,5 m
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	6,9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 2 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 3 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 4 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 5 Mur 4	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,4 m

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Fenêtre 6 Mur 4	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Fenêtre 7 Mur 3 1er	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Fenêtre 8 Mur 3 1er	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Porte 1 Mur 2	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur

DPE / ANNEXES

Fiche technique du logement (suite)

équipements

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Chaudière condensation	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée	Chaudière condensation
	Surface chauffée	observée ou mesurée	93.85 m²
	Année d'installation	observée ou mesurée	2019
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Gaz
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée	Oui
	QP0	valeur par défaut	0.12 kW
	Pn	document fourni	24 kW
	Rpn	valeur par défaut	95.14 %
	Rpint	valeur par défaut	106.45 %
	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée	Non
	Type émetteur	observée ou mesurée	Radiateur non Monotube, avec robinets thermostatiques
	Période d'installation émetteur	observée ou mesurée	2019
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée	93.85 m²
	Type de chauffage	observée ou mesurée	Central avec régulation pièce par pièce
	Equipement d'intermittence	observée ou mesurée	Central avec minimum de température
	Présence de comptage	observée ou mesurée	Non
	Type de distribution	observée ou mesurée	Radiateur (93.85m²). Réseau individuel eau chaude moyenne température
Chauffe eau thermodynamique à accumulation Electrique	Type générateur	observée ou mesurée	Chauffe eau thermodynamique à accumulation Electrique
	Année installation	observée ou mesurée	2019
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
	Type production ECS	observée ou mesurée	Individuel
	COP Chauffe eau thermodynamique	valeur par défaut	2.8
	Pièces alimentées contigües	observée ou mesurée	Oui
	Production en volume habitable	observée ou mesurée	Oui
	Volume de stockage	observée ou mesurée	250 L
Ventilation	Type de ventilation	observée ou mesurée	VMC Basse pression Hygro B (Electricité)
	Q4Paconv/m²	valeur par défaut	0.6
	Année installation	document fourni	2017
	Plusieurs façades exposées	observée ou mesurée	Oui

AVOVENTES.FR-AVOVENTES-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES

CTI Expertises

POISSY le lundi 10 novembre 2025

Référence Rappor

Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Adresse du bien : 20 bis avenue du Béarn
78310 MAUREPAS

Type de bien : Maison

Date de la mission : 07/11/2025

Maître,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, (atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

- *présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),*
- *ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance),*
- *n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.*

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

Assurance et Banque

Votre Assurance
▸ RCE PRESTATAIRES

ATTESTATION

SARL CTI EXPERTISES
5 AV DU MARECHAL FOCH
78300 POISSY FR

AGENT

©AVOVENTES.FR

Vos références :
Contrat n° 7504179504
Client n° 2903108804

AXA France IARD, atteste que :

SARL CTI EXPERTISES

5 AV DU MARECHAL FOCH
78300 POISSY

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 7504179504** ayant pris effet le **21/03/2023** garantissant l'activité de :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

AUDIT ENERGETIQUE REGLEMENTAIRE.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à POISSY le 13 janvier 2025
Pour la société :

1005202501113

1/1

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

CERTIFICAT DE QUALIFICATION

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°450

Mc

©AVOVENTES.FR

Amiante sans mention
Selon arrêté du 02 juillet 2018

Amiante avec mention
Selon arrêté du 02 juillet 2018

DPE individuel
Selon arrêté du 02 juillet 2018

Electricité
Selon arrêté du 02 juillet 2018

Gaz
Selon arrêté du 02 juillet 2018

Plomb sans mention
Selon arrêté du 02 juillet 2018

Termites métropole
Selon arrêté du 02 juillet 2018

Amiante
Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028

Missions spécifiques, bâtiments complexes
Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028

Diagnostic de performances énergétiques
Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028

Etat de l'installation intérieure électricité
Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028

Etat de l'installation intérieure gaz
Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028

Constat du risque d'exposition au plomb
Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments
Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028

Ce certificat est émis pour servir et valoir

Edité le 02/03/2021, à Canéjan

©AVOVENTES.FR

Siège : 33bis, rue Thomas Edison 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05 33 89 39 30
SIRET 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V010 du 19 05 2020

cofrac
Accréditation N° 4.0550
Portée disponible sur www.cofrac.fr

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°615

©AVOVENTES.FR

Amiante sans mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Amiante** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
DPE individuel Selon arrêté du 20 juillet 2023	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/07/2024 : - Date d'expiration : 04/03/2029
DPE avec mention Selon arrêté du 20 juillet 2023	**DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation** Date d'effet : 01/07/2024 : - Date d'expiration : 04/03/2029
Electricité Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Gaz Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Termites métropole Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Audit Energétique Selon le décret du 20 décembre 2023 Et selon l'arrêté du 14 juin 2024	**Audit Energétique** Date d'effet : 17/03/2025 : - Date d'expiration : 04/03/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 17/03/2025, à Pe

©AVOVENTES.FR

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V013 du 01-09-2024

cofrac Accréditation N° 14590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

CTI Expertises - 5 avenue du Maréchal Foch 78300 POISSY ☎ 06 22 01 80 04
SIRET n°40212340000036 - Code APE 7120B
Opérateurs certifiés LCP Certification

©AVOVENTES.FR

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référenc
Réalisé p
Pour le c... de CTI Expertises

Date de réalisation : 10 novembre 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° SIDPC-2021-025 du 22 juin 2021

Références du bien

Adresse du bien
20 bis avenue du Béarn
78310 Maurepas

Référence(s) cadastrale(s):
AO0587

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

Acquéreur

Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

		Votre commune		Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.

©AVOVENTES.FR

10 novembre 2025
20 bis avenue du Béarn
78310 Maurepas

CTI Expertises

C
Ri

©AVOVENTES.FR

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Basias, Basol, Icpe	Oui	7 sites * à - de 500 mètres

Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
20 bis avenue du Béarn

Cor
Réf.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)

Risques		Concerné	Détails
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	
	Remontées de nappes	Non	
Installation nucléaire		Non	
Mouvement de terrain		Non	
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.*
	ICPE : Installations industrielles	Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.*
Cavités souterraines		Données indisponibles	
Canalisation TMD		Oui	*Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.*

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

©AVOVENTES.FR

Sommaire

Synthèses 1
Formulaire récapitulatif 5
Localisation sur cartographie des risques 6
Obligations Légales de Débroussaillement 7
Déclaration de sinistres indemnisés 8
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés 10
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 11
Annexes 12

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
20 bis avenue du Béarn
78310 Maurepas

©AVOVENTES.FR

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 10/11/2025

Parcelle(s) : AO0587

20 bis avenue du Béarn 78310 Maurepas

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui ☐	non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐ — Submersion rapide ☐ — Phénomène de ruissellement ☐ — Submersion marine ☐ — Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐ — Mvt de terrain différentiel ☐ — Séisme ☐ — Cyclone ☐ — Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐ — autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn : oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel prescrit ont été réalisés : oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	oui ☐	non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque minier ☐ — Affaissement ☐ — Effondrement ☐ — Tassement ☐ — Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐ — Pollution des eaux ☐ — autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm : oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés : oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	oui ☐	non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel ☐ — Effet thermique ☐ — Effet de surpression ☐ — Effet toxique ☐ — Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui ☐	non ☒
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui ☐	non ☐
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	oui ☐	non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur (disponible auprès de la Préfecture)

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 ☒ Très faible — zone 2 ☐ Faible — zone 3 ☐ Modérée — zone 4 ☐ Moyenne — zone 5 ☐ Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 ☒ Faible — zone 2 ☐ Faible avec facteur de transfert — zone 3 ☐ Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* : oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) : oui ☐ non ☒

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret : oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ — oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ — non ☐ — zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone : oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser : oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillement (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement : oui ☐ non ☒

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussaillement : oui ☐ non ☐

Parties concernées

Vendeur — à _____ le _____

Acquéreur _____ à _____ le _____

Attention ! S'ils n'emportent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Inondation

R111.3 Inondation, approuvé le 02/11/1992

Non concerné*

* Aucune zone à risque 'Inondation' n'est présente dans ce PPR.
L'immeuble est donc considéré comme non concerné.

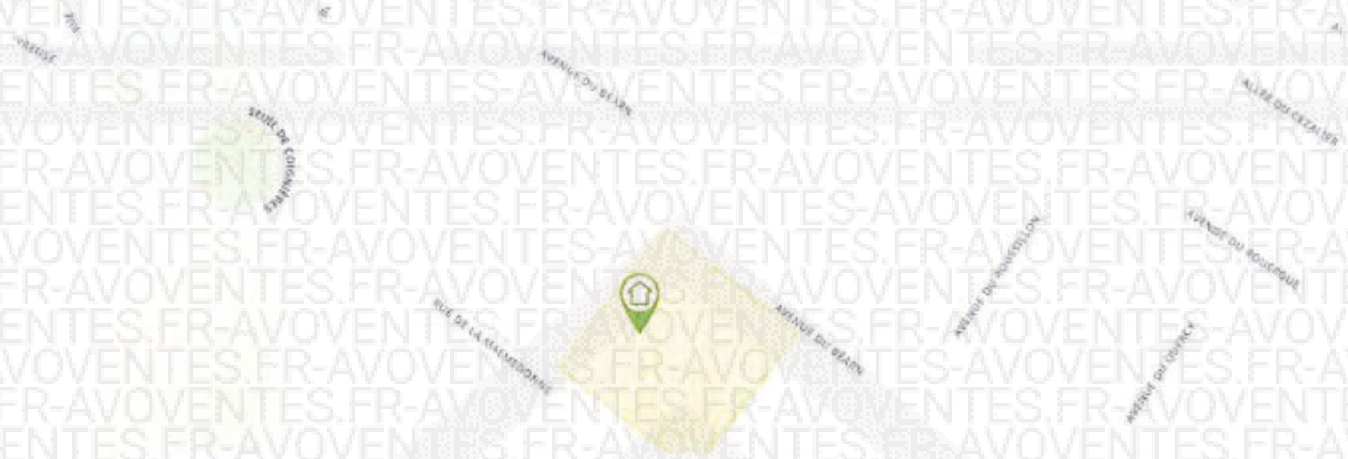
©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.



La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillement.

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement** et s'il remplit **l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
20 bis avenue du Béarn
78310 Maurepas

©AVOVENTES.FR

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/10/2024	13/10/2024	05/11/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	10/06/2023	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2020	30/09/2020	07/05/2021	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	17/07/2019	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2017	30/09/2017	20/10/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2009	30/09/2009	13/01/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1993	30/11/1996	25/05/1997	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1993	30/09/1993	17/03/1995	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1990	19/07/1991	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	30/11/1992	03/09/1993	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

©AVOVENTES.FR

Préfecture : Versailles - Yvelines

Commune : Maurepas

Adresse de l'immeuble

20 bis avenue du Béarn
Parcelle(s) : AO0587
78310 Maurepas

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
20 bis avenue du Béarn

©AVOVENTES.FR

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

©AVOVENTES.FR

Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

- Arrêté Préfectoral départemental N° SIDPC-2021-025 du 22 juin 2021

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 10/11/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°SIDPC-2021-025 en date du 22/06/2021 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
20 bis avenue du Béarn

Cc
Réf.

©AVOVENTES.FR

Sommaire des annexes

Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

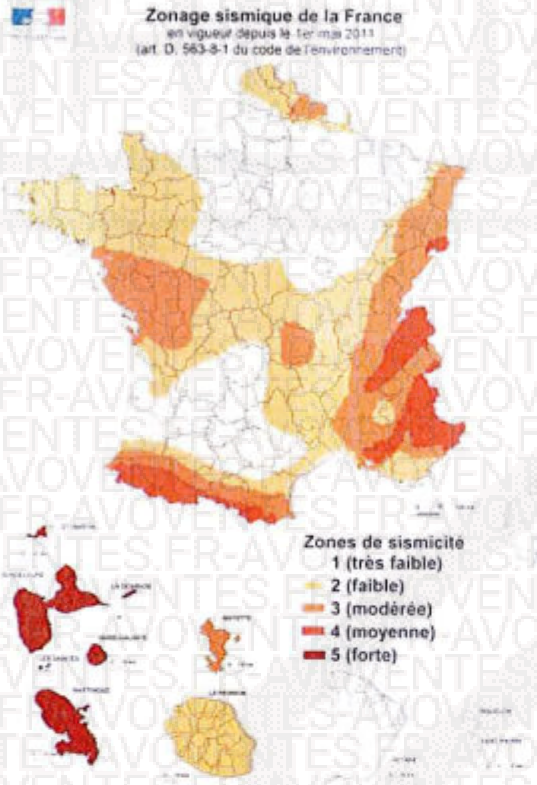
À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

©AVOVENTES.FR

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

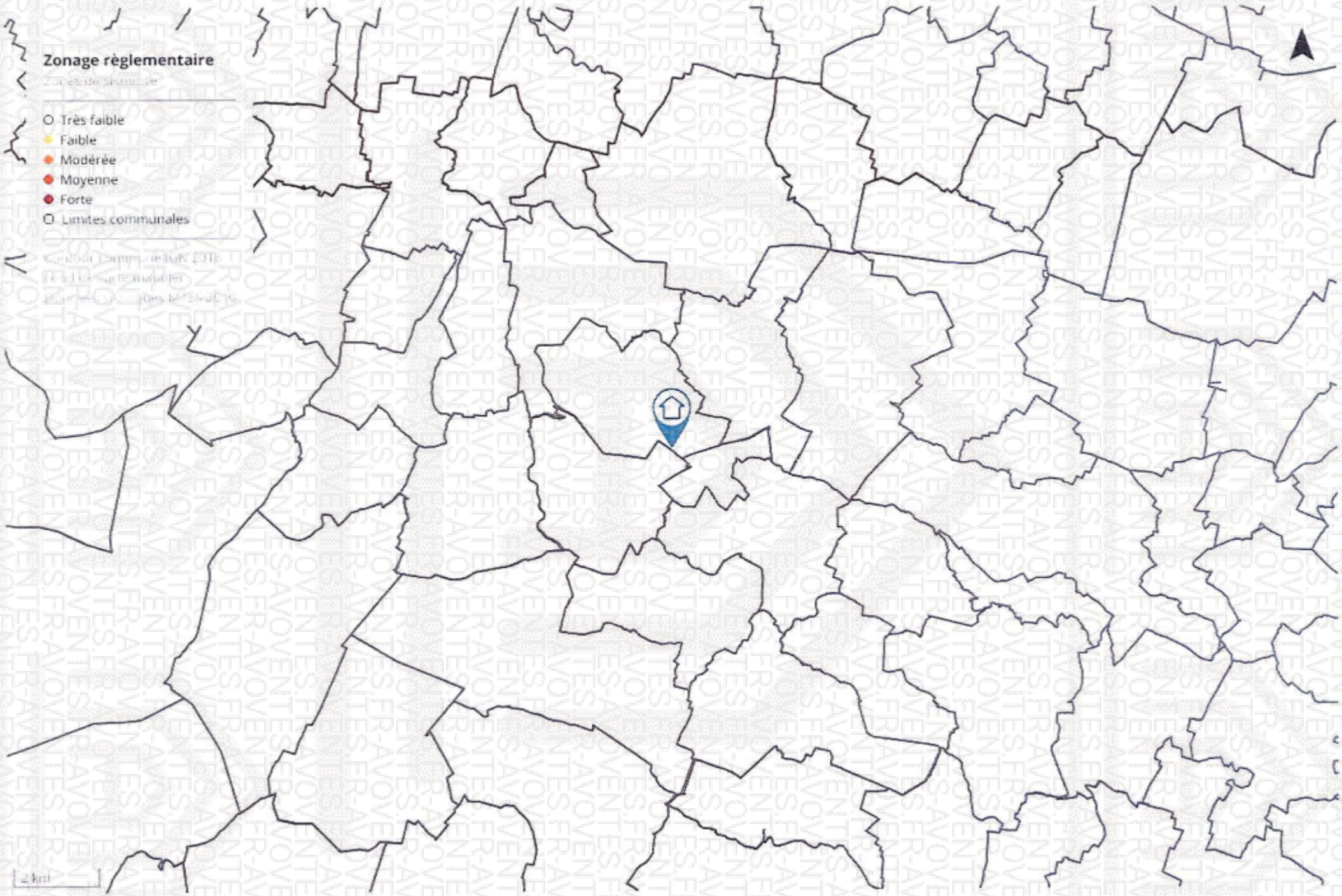
Pour connaitre, votre zone de sismicité: https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/le-risque-sisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

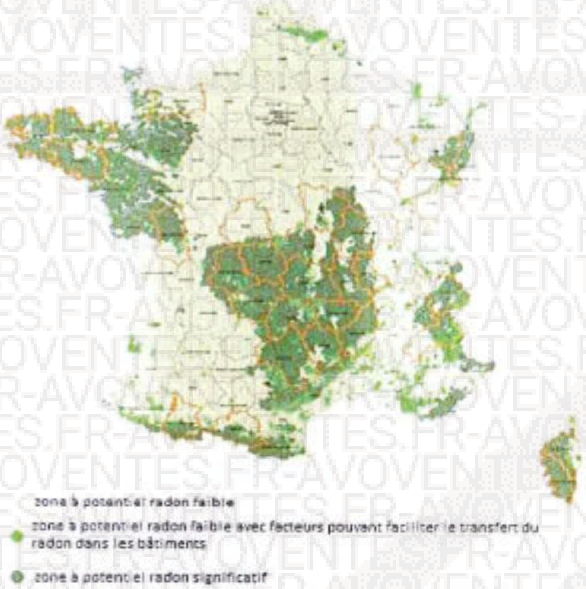

Zonage règlementaire
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
2 km

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières…
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation…).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres…), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

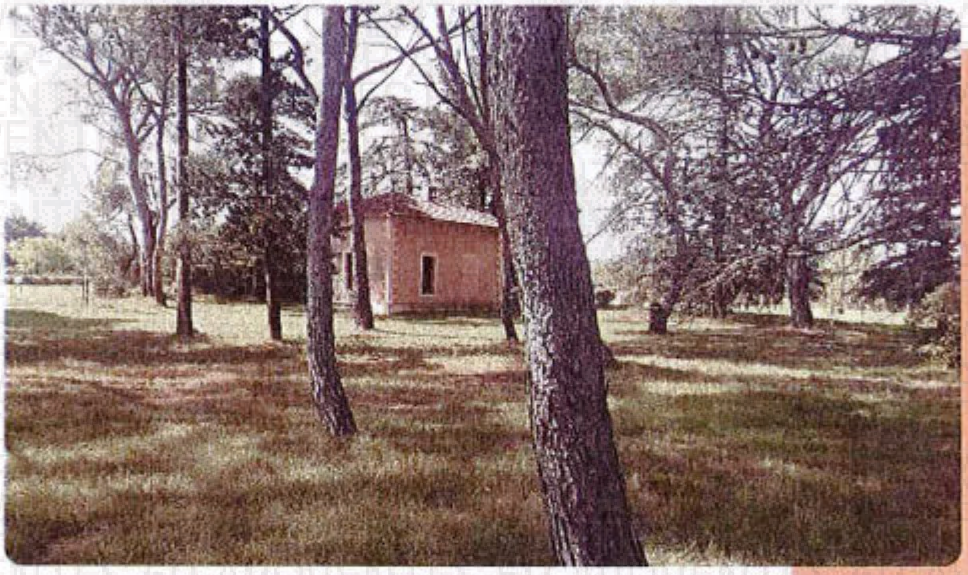
Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillement autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillement, source : ONF.

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres[1] autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

[1] Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD ?

Que dois-je faire ?

Terrain nu

Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Terrain construit ou en chantier

Vous devez débroussailler[2] **exclusivement dans le zonage informatif des OLD :**

- **les abords** des constructions sur une profondeur minimale de **50 mètres** ;
- les voies privées sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'**intégralité de votre parcelle**.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillement sur une parcelle voisine.**

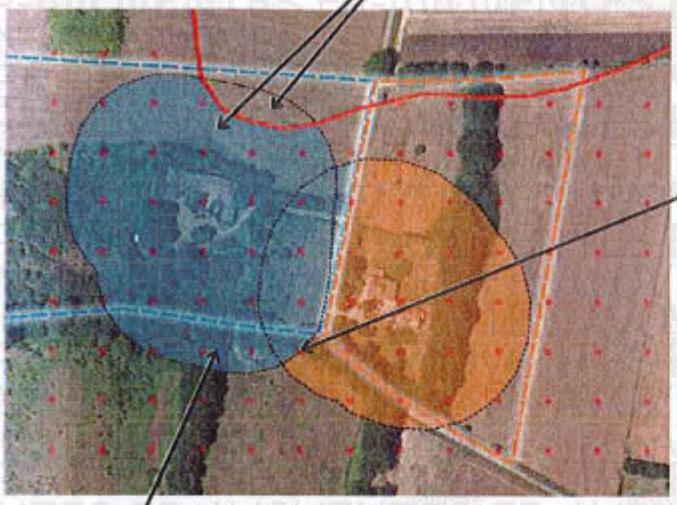
Dans ce cas :

- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (modèle de courrier) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

[2] Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.
[3] Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition.**

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent** sur cette parcelle est **responsable du débroussaillement des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.**

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillement doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.**

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillement sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

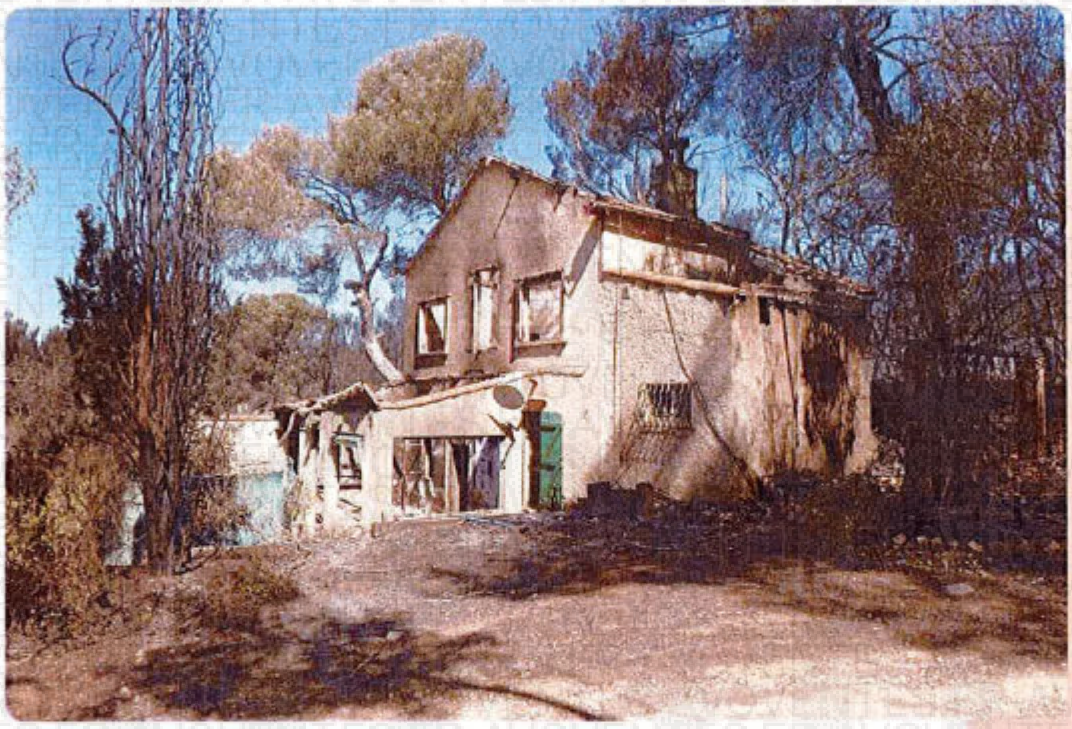
Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillement :

Site internet de votre préfecture

ledebroussaille.gouv.fr

Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques

Obligations légales de débroussaillement | Géorisques

Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Lot de vente n° 2

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 18/10/2019 au SPF de RAMBOUILLET

Numéro de dépôt : 2019D10103

Volume : 2019P06321

Montant total des droits : 1 847,00

Détails des droits :

Base :	258 330,00	Taux :	0,70	Montant droit :	1 808,00
Base :	1 808,00	Taux :	2,14	Montant droit :	39,00

Salaires/CSI : 315,00

Total liquidation : 2 162,00

Reçu : Deux mille cent soixante-deux Euros

Pour le : ances Publiques

Date de signature : 25/10/2019

©AVOVENTES.FR

Copie du document

101888201

LD/BC/

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE HUIT OCTOBRE
En l'Office Notarial,

Maître Laurent DELAIS, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence du MESNIL SAINT DENIS (Yvelines), 26 rue Raymond Berrurier dénommée : "Laurent DELAIS, Coralie BONOT, Thomas CHENAILLER et Thomas LABARRE", Notaires associés,

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

©AVOVENTES.FR

Résidence

QUOTITES ACQUISES

acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

REPRESENTATION

La Société dénommée est représentée à l'acte par Madame ... ministère du notaire soussigné, en vertu d'une délégation de pouvoirs consentis en date du 7 décembre 2017 par Monsieur ... Directeur Général de la Société dénommée ... dont le siège est à ... à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de ... identifiée au SIREN sous le numéro ... Boulogne Billancourt et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le n ... fonction à laquelle il a été renouvelé par le Conseil de Surveillance en date du 22 mai 2015

La Société dénommée ... agissant en sa qualité de gérante de la Société dénommée SNC LNS ... nommée à cette fonction aux termes de l'article 13 des statuts.

L'original de cette délégation est annexé à l'acte de dépôt reçu par Maître Laurent DELAIS, notaire associé soussigné, en date du 19 décembre 2017.

... est présente à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

*Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

*Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

*Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

*Qu'elles ne sont concernées :

*Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.

*Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.

*Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

*Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant l'ACQUEREUR :

*Extrait d'acte de naissance.

*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

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.

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, et dont la désignation suit, avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre et tous immeubles par destination pouvant y être attachés

IDENTIFICATION DU BIEN

1. Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier en cours de construction, dénommé « **LE CLOS DE GAVARNIE** » situé sur la Commune **MAUREPAS (YVELINES) 78310 10-12 rue de la Malmedone.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface

AO	587	Av du Bearn	00 ha 87 a 96 ca

2. Désignation de l'ensemble immobilier à édifier

Le **VENDEUR** envisage d'édifier sur ce terrain d'assiette et dans une désignation succincte :

Un ensemble immobilier de 102 logements en accession (dont 90 collectifs et 12 maisons individuelles) et 68 logements locatifs sociaux d'une surface de plancher totale 10.990 m²

L'ensemble immobilier sera constitué principalement :

- de trois bâtiments en superstructure dénommés « A », « B » et « C » :
- le bâtiment « A » est édifié du rez-de-chaussée au troisième étage et comprend deux cages dénommées « A1 » et « A2 »,
- le bâtiment « B » est édifié du rez-de-chaussée au quatrième étage et comprend deux cages dénommées « B1 » et « B2 »,
- le bâtiment « C » est édifié du rez-de-chaussée au quatrième étage et comprend trois cages dénommées « C1 », « C2 » et « C3 »,
- d'un bâtiment en infrastructure dénommé « S », comprenant un niveau de sous-sol,
- de douze maisons de ville dénommées « ML01 » à « ML12 »

3. Désignation des biens et droits immobiliers vendus

Les biens et droits immobiliers objet des présentes (ci-après dénommés « LES BIENS VENDUS ») sont constitués des lots de copropriété ci-après, auxquels sont attachés les tantièmes suivants de parties communes générales :

Lot numéro cent soixante-cinq (165) :

Lot n°165 Maison de ville de 5 pièces principales ML05 Situé dans le bâtiment ML05 - au rez-de-Chaussée -avec accès indépendant depuis la Rue du Béarn - au niveau inférieur : une entrée, une cuisine, un séjour, une salle d'eau avec W.C., un rangement, un escalier d'accès à l'étage, un jardin en jouissance privative avec terrasse, au niveau supérieur : un dégagement, quatre chambres, une salle de bains, un W.C., un placard,

Et les huit cent vingt-deux /cent millièmes (822 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois cent vingt-neuf (329) :

Lot n°329 parking extérieur PMR 184 au rez-de-Chaussée -

Et les vingt-six /cent millièmes (26 /100000 èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existeront après leur achèvement avec leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve et tels qu'ils figurent sur les plans et notice descriptive ci-annexés et sur les documents figurant au dépôt de pièces susvisé.

En outre, demeureront annexées après mention à la minute des présentes, les pièces suivantes, sur lesquelles les parties reconnaissent leur écriture et leur signature :

- un plan de masse,
- les plans côtés de la maison vendue comportant l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements ;
- et la notice descriptive indiquant les équipements propres audits locaux.

En cas de différence entre les documents figurant au dépôt de pièces et au règlement de copropriété et ceux ci-annexés, ces derniers prévaudront.

En cas de contradiction entre la notice descriptive et les plans, il est convenu :

- Qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans prévaudront,
- Et qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, le descriptif technique prévaudra.

Pour le cas où le plan de(s) lot(s) privatif(s) présentement vendu(s) serait différent de celui déposé en annexe de l'état descriptif de division - règlement de copropriété visé ci-après, l'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le vendeur.

Les PARTIES déclarent, qu'en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé au présent acte qui fait novation à celui annexé au contrat de réservation.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

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 Laurent DELAIS, notaire à LE MESNIL SAINT DENIS (Yvelines), le 19 décembre 2017 publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET , le 28 décembre 2017 volume 2017P numéro 7507.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de 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

- le terrain représentant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurent DELAIS notaire à LE MESNIL SAINT DENIS (Yvelines) le 14 septembre 2017 , publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 6 octobre 2017, volume 2017P, numéro 5851.

- **Et les constructions**, pour les faire édifier actuellement, sans conférer de privilège d'architecte, entrepreneur, ouvrier ou autres, suivant permis de construire ci-après visé en seconde partie du présent acte.

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.

Pour la perception des droits, il y a lieu :

*de diminuer le prix de la somme de CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (5 250,00 EUR), représentant les frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière, compris dans le prix, qui s'analyse en une charge diminutive de l'assiette de taxation du prix,

*d'augmenter le montant ainsi obtenu de la somme de DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (245,92 EUR), représentant la quote-part des frais du dépôt de pièces, de l'état descriptif de division/règlement de copropriété à la charge de l'**ACQUEREUR** qui s'analyse en une charge augmentative de l'assiette de taxation du prix.

Il en résulte un solde positif en faveur de la charge diminutive d'un montant de CINQ MILLE QUATRE EUROS ET HUIT CENTIMES (5 004,08 EUR) toutes taxes comprises.

TRANSFERT DE PROPRIETE – ACHEVEMENT – PRISE DE POSSESSION DES LIEUX - LIVRAISON

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des lots objet de la vente 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 à venir pour l'achèvement de l'immeuble 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.

Ainsi qu'il est indiqué plus précisément en seconde partie des présentes, la livraison des biens vendus à l'**ACQUEREUR** interviendra après constatation de l'achèvement, au plus tard au **2ème trimestre 2020** dans les conditions stipulées en 2ème partie des présentes.

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

P R I X

La 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 QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 EUR)**, s'appliquant :

*au prix hors taxe de : DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (262 500,00 EUR),

*à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (52 500,00 EUR).

Les frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière, compris dans le prix s'élèvent à la somme de cinq mille deux cent cinquante euros (5 250,00 eur).

Il est convenu que toute modification du taux de la TVA fera le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, le prix de la vente sera alors ajusté en fonction du nouveau taux applicable aux fractions de prix restant dues lors de la modification du taux.

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés par l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après ;
- de la quote-part des frais de dépôt de pièces, d'état descriptif de division/règlement de copropriété à la charge de l'**ACQUEREUR.**
- du montant correspondant aux valorisations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifié à la date de signature du contrat de réservation ;
- des frais de copropriété de **l'IMMEUBLE** à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

PAIEMENT DU PRIX

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de **SOIXANTE-DIX (70) POUR CENT** soit :

- DEUX CENT VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (220 500,00 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.

L'**ACQUEREUR** a payé comptant la somme de DEUX CENT VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (220 500,00 EUR) au **VENDEUR,** ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué de la manière suivante :

- à concurrence de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) dès avant ce jour et hors la comptabilité du notaire associé soussigné comme représentant le montant du dépôt de garantie versé lors de la signature du contrat de réservation,
- et, à concurrence de DEUX CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (219 000,00 EUR) à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire associé soussigné.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ladite somme dont le paiement vient d'être constaté.

Il est ici précisé que la partie du prix de vente ci-dessus quittancée, passant par la comptabilité du Notaire soussigné, sera versée par les soins dudit notaire, par virement sur le compte centralisateur ouvert au nom du **VENDEUR** pour ladite opération visée en seconde partie, et ce, en exécution des engagements du **VENDEUR** souscrits aux termes de l'acte de garantie financière d'achèvement relaté plus amplement sous la deuxième partie des présentes

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS (94 500,00 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 solde du prix de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 EUR) sont les suivants :

- 15 % à début du cloisonnement, soit la somme de QUARANTE-SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS,

ci 47 250,00 €

- 10 % à Achèvement des travaux, soit la somme de TRENTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS,

ci 31 500,00 €

- 5 % à Livraison du bien, soit la somme de QUINZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS,

ci 15 750,00 €

TOTAL égal au prix de la vente soit **TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS**, ci **315 000,00 EUR**

Ces pourcentages correspondent à des fractions du prix Taxe à la Valeur Ajoutée Incluse.

Pour l'application de l'échéancier des versements ci-dessus, l'avancement des travaux sera suffisamment justifié au moyen des attestations délivrées par le maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

APPLICATION DES ARTICLES L 313-40 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L313-40 et suivants du Code de la Consommation, l'**ACQUEREUR** déclare financer le prix de la présente acquisition de la manière suivante :

- à concurrence deTROIS CENT QUATORZE MILLE EUROS (314.000,00 EUR) au moyen de prêts sous seing privé consentis par Crédit Agricole Ile de France.

L'**ACQUEREUR** informe la société venderesse que l'Etablissement prêteur susnommé lui a fait une offre préalable correspondant à ce prêt de pareil montant.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir accepté cette offre après avoir attendu un délai de plus de dix jours à compter du lendemain sa réception et en justifier par la production du récépissé qui lui a été remis par l'Etablissement prêteur.

Une copie de l'offre de prêt est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

- et pour le surplus, intégralement de ses deniers personnels, à l'exclusion de tout autre prêt.

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 autre prêt, cette condition étant d'ores et déjà réalisée, ainsi qu'il résulte des faits qui viennent d'être analysés.

La présente vente est donc définitive.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites ci-dessus, il sollicite un autre prêt, il ne pourra bénéficier pour la présente acquisition de la condition suspensive d'obtention de prêt, prévue à l'article L 313-41 du Code de la Consommation.

En application des dispositions de l'article 1317-1 du Code Civil, il n'y a pas lieu d'apposer aux présentes, la mention manuscrite prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation.

De ce qui précède, il résulte que les dispositions des articles L 312-41 et suivants du Code de la consommation ne sont pas applicables à la présente vente.

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 les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS (94 500,00 EUR)

Durée : une année

Date de péremption de l'inscription : TRENTE JUIN DEUX MIL VINGT ET UN

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET, conformément à la loi.

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

Le **VENDEUR** est une société de construction vente, répondant aux conditions de l'article 239 ter du Code général des Impôts, ayant pour objet la construction d'immeubles, la division de ces immeubles en appartements et locaux séparés destinés à la vente

Imposition des profits de construction

Le **VENDEUR** sera soumis au prélèvement sur les profits de construction conformément à la législation en vigueur. Il déclare dépendre, à ce sujet de la Recette des Impôts de SIE BOULOGNE, 115 bd Jean Jaurès 92104 Boulogne Billancourt Cedex

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application des articles 150 U et suivants et 244 bis A du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

Taxe sur la valeur ajoutée

La présente mutation 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.

La société venderesse est identifiée sous le numéro de TVA FR06813178837 ; elle a la qualité d'assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il a la qualité d'assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts,
- que le Bien est actuellement en cours de construction,
- que la présente mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement est soumise de plein droit à la TVA en application des dispositions de l'article 257, I,2, 2° du Code Générale des Impôts,
- que la présente vente est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 %, taux en vigueur applicable au jour des présentes.
- que dans le cas où le taux de la TVA serait modifié avant le paiement de la totalité du prix, le prix de vente et/ou les appels de fonds exigibles subiraient automatiquement l'incidence de cette modification, sauf dispositions légales ou réglementaires contraires.
- que la TVA a pour assiette le prix total hors taxe en application des dispositions de l'article 266-2 b du Code Général des Impôts,
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. 81317883700015
- que la taxe à la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** sur imprimés CA3, à la Recette des Impôts SIE BOULOGNE, 115 bd Jean Jaurès 92104 Boulogne Billancourt Cedex, où il a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro de TVA FR06813178837
- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

Taxe de publicité foncière

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 publicité foncière

La taxe de publicité foncière est perçue sur le montant du prix hors taxe soit DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (262 500,00 EUR).

Diminué de la somme de QUATRE MILLE CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET SEPT CENTIMES (4 170,07 EUR), représentant le montant hors taxe du solde positif en faveur de la charge diminutive indiquée ci-dessus.

Soit une base de DEUX CENT CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES (258 329,93 EUR).

Droits

				Mt à payer
Taxe départementale 258 329,93	x	0,70 %	=	1 808,00
Frais d'assiette 1 808,00	x	2,14 %	=	39,00
			TOTAL	**1 847,00**

Contribution de sécurité immobilière

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	315 245,92	0,10%	315,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

Cette seconde partie comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

Les comparants ont, conformément aux dispositions de l'article 1134 du Code Civil et dans le respect des dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil, des articles L. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des articles R. 261-1 et suivants du même code, complété le présent contrat de vente en état futur d'achèvement, par les stipulations suivantes :

ELEMENTS PREALABLES

DEVOIR D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné LE **VENDEUR** et **L'ACQUEREUR** déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

CONTRAT PRÉLIMINAIRE - DROIT DE RETRACTATION

Dans le cadre des dispositions légales dans ce domaine, le **VENDEUR** a réservé à **l'ACQUEREUR** les **BIENS**.

En contrepartie, **l'ACQUEREUR** a versé un dépôt de garantie dont l'imputation sur le prix de la présente vente a été constaté lors du paiement de celui-ci.

L'ACQUEREUR déclare :

- qu'un contrat de réservation sous seing privé a été établi préalablement aux présentes,
- que ce contrat de réservation lui a été notifié par le **VENDEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception,
- qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation permise par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation dans le délai prévu par la loi. Le délai de rétractation étant aujourd'hui expiré.

En conséquence, les conditions essentielles de la vente n'ayant subi aucune modification depuis la signature du contrat de réservation susvisé, il n'y a pas lieu d'appliquer à nouveau au présent acte les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier non professionnel.

NOTIFICATION DU PROJET DE VENTE

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 et L261-11 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 des documents suivants :

Une copie du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division,

Une copie de la notice des éléments d'équipements propres au bien vendu,

Le plan des biens vendus,

Les attestations d'assurances (Dommage Ouvrage et autres).

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

Il déclare en outre que la présente vente a été notifiée par lettre recommandée électronique avec avis de réception :

©AVOVENTES.FR

et avoir valablement reçu ladite notification électronique.

Une copie de cette notification et l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

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 et y renoncer expressément en conséquence.

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

PROJET DEVELOPPE PAR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SUR LE TERRAIN VOISIN

L'ACQUÉREUR se reconnait parfaitement informé par le **VENDEUR** du projet de construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation (R+3 à R+5) en cours de développement par la

et situé à proximité immédiate des Biens dont l'environnement immédiat pourrait donc être modifié et les perspectives et vues plus ou moins réduites.

Ce projet a donné lieu à la délivrance d'un permis de construire n°PC 78383 17 E0006 délivré le 27 novembre 2017 par le Maire de MAUREPAS et consultable en Mairie de MAUREPAS.

L'ACQUÉREUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le **VENDEUR**, la société SCI MAUREPAS PARC ou la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA au sujet de la construction éventuelle de cet ensemble immobilier en limite de propriété avec les Biens et au sujet des nuisances de chantier pouvant en résulter.

ELEMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT ET AU PRIX

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

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

En conséquence, le **VENDEUR** donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'**ACQUEREUR** ;
- céder au profit du ou des établissements prêteurs le rang hypothécaire du **VENDEUR** ;
- consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au **VENDEUR** pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;
- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'**ACQUEREUR**, et ce par préférence au **VENDEUR** ;
- s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans l'accord formel de la banque ou de l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'**ACQUEREUR**;
- généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

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

Il est précisé que la présente cession d'antériorité ne sera valable que pour autant que :

. l'intégralité de l'apport personnel de l'**ACQUEREUR** soit débloquée lors des premiers appels de fonds, préalablement au montant du prêt.

. dans la mesure où aucune autre inscription quelconque ne sera venue s'intercaler entre celle prise au profit du **VENDEUR** et celle prise au profit du prêteur susnommé, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur susnommé.

. et dans la mesure où le montant du prêt dont s'agit aura bien été employé au paiement du prix de la présente vente et versé directement par la Banque au compte centralisateur du programme.

Ces conditions constituent un élément essentiel et déterminant de l'engagement du **VENDEUR** de céder son rang au **PRETEUR**.

PROMESSE DE CONVENTION DE RANG

1°) Le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au **VENDEUR** et au **PRETEUR** sera le suivant :

- viendra d'abord le privilège de prêteur de deniers de l'article 2374-2° du Code Civil, et l'hypothèque conventionnelle, conférés au **PRETEUR**,
- viendra, concurremment avec le privilège de prêteur de deniers, l'inscription d'hypothèque complémentaire, bénéficiant au **PRETEUR**.
- viendra ensuite le privilège de vendeur de l'article 2374-1° dudit Code dont bénéficie le **VENDEUR**.

2°) L'ordre ci-dessus convenu, s'appliquerait le cas échéant aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles.

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** serait dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des biens présentement vendus ou l'indemnité d'assurance en cas de sinistre, colloqué par préférence au **VENDEUR**.

Il en serait de même de tous tiers qui pour une cause quelconque seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles.

Le représentant ès-qualités de la société venderesse déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, pour les compagnies d'assurances, qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité à sa mandante dans les caisses du **PRETEUR**.

Chacune des parties ou ses ayants-droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause. En aucun cas ne pourra être recherchée la responsabilité du Conservateur des hypothèques qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

Le **VENDEUR** s'interdit d'exercer l'action résolutoire dont il bénéficie sans l'accord du **PRETEUR** tant que dureront les causes du prêt sus-énoncé.

DISPOSITIONS RELATIVESAUX 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.

Le paiement devra intervenir au profit de l[illegible] compte **IBAN FR76 1820 6004 2265 0312 9011 733** dans les livres du **CREDIT AGRICOLE DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE**

La fraction du prix payable au moment de la livraison devra être payée au moyen d'un chèque de banque libellé à l'ordre d[illegible] compte **IBAN FR76 1820 6004 2265 0312 9011 733** dans les livres du **CREDIT AGRICOLE DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE**

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Œuvre d'Exécution 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**.

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 1343-5 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 :

1- pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial, mandat irrévocable est donné au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert au nom du **VENDEUR** à savoir compte **IBAN FR76 1820 6004 2265 0312 9011 733** dans les livres du **CREDIT AGRICOLE DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE**

2 - 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 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**, par virement bancaire à l'exception du dernier appel de fonds qui sera réglé par chèque de banque.

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Il est ici rappelé qu'il a été obtenu en vue de la réalisation du programme de construction ci-dessus décrit, les autorisations administratives suivantes, savoir :

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le **VENDEUR** a obtenu le 10 février 2017 un permis de construire n° PC 078383 16 E0005 auprès des services de la mairie de MAUREPAS autorisant la démolition d'un entrepôt et la construction de 10.990 m² de surface de plancher

Affichage

Le permis de construire sus énoncé a été affiché tant sur le site qu'en Mairie ainsi qu'il résulte de :

- d'un procès-verbal de constat d'affichage sur site, dressé par Maître Jean-Christophe RAMEIL, Huissier de Justice associé à BONNIERES SUR SEINE, 78270, 33 Avenue de la République, en date du 3 mars 2017,
- d'un procès-verbal de constat d'affichage sur site, dressé par Maître Jérémy JANAS, Huissier de Justice associé à BONNIERES SUR SEINE, 78270, 33 Avenue de la République, en date du 3 avril 2017,
- d'un procès-verbal de constat d'affichage sur site, dressé par Maître Jérémy JANAS, Huissier de Justice associé à BONNIERES SUR SEINE, 78270, 33 Avenue de la République, en date du 3 mai 2017

Attestation de non recours et de non retrait

Le permis de construire sus énoncé est définitif par absence de recours et de retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours et de non retrait délivrée par la mairie de MAUREPAS en date du 25 aout 2017

Le **VENDEUR** déclare en outre qu'il n'a pas reçu de notification de recours des tiers, de retrait administratif ni aucun déféré préfectoral concernant le permis de construire sus visé.

En conséquence, conformément à l'article R. 600-1 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire sus visé est devenu définitif.

Etant ici précisé qu'une copie de l'arrêté de permis de construire, des constats d'affichage et autres pièces ci-dessus visées sont demeurées annexés à la minute de l'acte de dépôt de pièces concernant le programme de construction dont il s'agit reçu au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 19 décembre 2017.

OUVERTURE DE CHANTIER

Le représentant du **VENDEUR**, ès-qualités, déclare que la déclaration d'ouverture du chantier a été effectuée auprès de la Mairie de MAUREPAS le 1er décembre 2017 par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue en Mairie le 5 décembre 2017, relative au Permis de Construire sus-visé

Une copie de ladite déclaration est demeurée jointe et annexée aux présentes

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

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent DELAIS, Notaire associé au MESNIL SAINT DENIS, le 19 décembre 2017, le **VENDEUR** a déposé au rang des minutes de l'Office Notarial, notamment :

Concernant le VENDEUR

- une copie certifiée conforme des statuts de l[illegible] certifiés conformes par le comparant,
- un extrait Kbis d'immatriculation de ladite Société,
- un certificat de "non faillite" de ladite Société,

- les procurations sous seing privé par Monsieur **Fabrice DESREZ**, à diverses personnes, à l'effet de régulariser notamment tous actes de dépôt de pièces, le règlement de

©AVOVENTES.FR

copropriété/état descriptif de division et les actes de l'ensemble immobilier, notamment les actes de ventes des biens et droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier

Concernant le permis de construire

- la copie du dossier de demande de permis de construire contenant :
- nomenclature des pièces

Pièces écrites

- le formulaire de demande de permis de construire, imprimé CERFA en date du 7 octobre 2016 (PE-01)
- VRD – programme des travaux
- Notice de sécurité incendie (PE-04),
- Notice accessibilité PMR (PE-05)

Pièces jointes à la demande de permis de construire

- PC1 : plan de situation
- PC2 : Plan de masse
- PC3 : coupes sur le terrain et les constructions indiquant le terrain naturel
- PC4 : Notice de présentation
- PC4an : Bande à rétrocéder
- PC5a1 : Plan des façades
- PC5a2 : Plan des façades
- PC5b : plan des toitures
- PC6 : perspectives d'insertion
- PC7 : photos environnement proche
- PC8 : photos environnement lointain
- PC16-1 : Attestation de prise en compte de la règlementation thermique
- PC17 : Tableau des surfaces de plancher
- PC27 : permis de démolir

A1 : Plan de masse des édifices à démolir
A2 : reportage photographique des édifices à démolir

Pièces jointes en annexe (en sus des pièces demandées)

- Plan de géomètre (topographique et de délimitation)
- AN2 : plans des étages :

AN2a : Plan du rez-de-chaussée
AN2b : Plan du R+1
AN2b : Plan du R+2
AN2b : Plan du R+3
AN2e : Plan du R+3+A
AN2f : Plan du sous-sol

- AN3 : plan des espaces verts
- AN4 : Plan des réseaux :

AN4a – Plan de principe d'assainissement et de réseaux divers
AN4b : Plan de principe de nivellement

- AN5 : Repérage des matériaux
- Projet de tourne à gauche

L'ensemble de ces documents portant la mention "vu pour être annexé à mon arrêté en date du 10 février 2017, Christian GUILLOT, Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, à l'immobilier, aux espaces verts et naturels"

- l'arrêté de permis de construire sus-énoncé délivré le 10 février 2017 sous le numéro PC 07838316E0005

- copie du procès-verbal de constat d'affichage sur site, dressé par Maître Jean-Christophe RAMEIL, Huissier de Justice associé à BONNIERES SUR SEINE, 78270, 33 Avenue de la République, en date du 3 mars 2017,

- copie du procès-verbal de constat d'affichage sur site, dressé par Maître Jérémy JANAS, Huissier de Justice associé à BONNIERES SUR SEINE, 78270, 33 Avenue de la République, en date du 3 avril 2017,

- copie du procès-verbal de constat d'affichage sur site, dressé par Maître Jérémy JANAS, Huissier de Justice associé à BONNIERES SUR SEINE, 78270, 33 Avenue de la République, en date du 3 mai 2017

- Copie de l'attestation délivrée par la Mairie de MAUREPAS le 25 aout 2017 confirmant que le permis ne fait l'objet d'aucune procédure de retrait ou recours.

Concernant la réalisation des travaux

- la copie de la déclaration d'ouverture du chantier effectuée le 1er décembre 2017, reçue en Mairie le 5 décembre 2017

- la copie de l'attestation de démarrage effectif des travaux établie en date du 1er décembre 2017 par [illegible] représentant la société BCP INGENIERIE, Maître d'Œuvre de l'opération.

- dossier de consultation des entreprises

oPlan de situation (n°00)
oPlan de masse (n°02)
oPlan général des rez-de-chaussée (n°03)
oPlan du sous-sol (n°04)
oFaçades et coupes générales (n°05)

oBâtiment A – Plan du rez-de-chaussée (n°06.1)
oBâtiment A – Plan du R+1 (n°06.2)
oBâtiment A – Plan du R+2 (n°06.3)
oBâtiment A – Plan du R+2+A (n°06.4)
oBâtiment A – Plan des toitures (n°06.5)
oBâtiment A – Plan des façades (n°06.6)
oBâtiment A – coupes (n°06.7)

oBâtiment B – Plan du rez-de-chaussée (n°07.1)
oBâtiment B – Plan du R+1 (n°07.2)
oBâtiment B – Plan du R+2 (n°07.3)
oBâtiment B – Plan du R+3 (n°07.4)
oBâtiment B – Plan du R+3+A (n°07.5)
oBâtiment B – Plan des toitures (n°07.6)
oBâtiment B – Plan des façades (n°07.7)
oBâtiment B – coupes (n°07.8)

oBâtiment C – Plan du rez-de-chaussée (n°08.1)
oBâtiment C – Plan du R+1 (n°08.2)
oBâtiment C – Plan du R+2 (n°08.3)
oBâtiment C – Plan du R+3 (n°08.4)
oBâtiment C – Plan du R+3+A (n°08.5)
oBâtiment C – Plan des toitures (n°08.6)
oBâtiment C – Plan des façades (n°08.7)
oBâtiment C – coupes (n°08.8)
oMaison individuelle 01
oMaison individuelle 02
oMaison individuelle 03
oMaison individuelle 04
oMaison individuelle 05

oMaison individuelle 06
oMaison individuelle 07
oMaison individuelle 08
oMaison individuelle 09
oMaison individuelle 10
oMaison individuelle 11
oMaison individuelle 12

Concernant la garantie financière d'achèvement

- le contrat de garantie financière d'achèvement conclu auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, Société coopérative à capital variable, établissement de crédit, société de courtage d'assurances, Immatriculée au registre unique de l'ORIAS (Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance) sous le numéro 07 008 015, dont le siège social est situé à PARIS (75012) 26 Quai de la Rapée, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 775 665 615, suivant acte sous seing privé en date du 16 novembre 2017 à PARIS, conformément à l'article R 261/21b du Code de la Construction et de l'Habitation
- le RIB du compte ouvert par le COMPARANT auprès de ladite banque

Concernant les assurances

- l'attestation établie en date à PARIS du 11 mai 2017 concernant l'assurance "**Dommages ouvrages**" souscrite auprès de la Compagnie d'Assurance ZURICH INSURANCE PLC dont le siège est à PARIS (75017) sous le numéro de police ZURICH N °7400030832
- l'attestation (copie conforme) établie par ladite Compagnie d'Assurance ZURICH INSURANCE PLC en date du PARIS du 2 juin 2017 précisant que 60ù de la cotisation provisionnelle a bien été réglée concernant le contrat d'assurance "Dommage Ouvrage"

- l'attestation établie en date à PARIS du 11 mai 2017 concernant l'assurance « **responsabilité décennale"** » souscrite auprès de la Compagnie d'Assurance ZURICH INSURANCE PLC dont le siège est à PARIS (75017) sous le numéro de police ZURICH N °7400030832
- l'attestation établie en date à PARIS du 11 mai 2017 concernant l'assurance "**Tous Risques Chantier**" souscrite auprès de la Compagnie d'Assurance ZURICH INSURANCE PLC dont le siège est à PARIS (75017) sous le numéro de police ZURICH N°7400026922
- l'attestation établie en date à PARIS du 11 mai 2017 concernant l'assurance "**Constructeur Non Réalisateur**" souscrite auprès de la Compagnie d'Assurance ZURICH INSURANCE PLC dont le siège est à PARIS (75017) sous le numéro de police ZURICH N °7400030832

Concernant les lots de copropriété

- la notice descriptive en date du 21 octobre 2016 (G2) ACCESSION LOGEMENTS COLLECTIFS, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968,
- la notice descriptive en date du 21 octobre 2016 (G2) ACCESSION MAISONS INDIVIDUELLES, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968,

- les plans de vente des lots de copropriété dépendant des bâtiments A, B et C, et les maisons individuelles

Concernant la situation environnementale

- Copie du rapport établi par la société SOLPOL datés du 28 octobre 2015 (évaluation environnementale EVAL PHASE 2)
- Copie de l'Etude Géotechnique G2 AVP (rapport n°05520 V1) du 12 février 2016
- le compte-rendu d'interrogation, de la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS), de la Base de données Pollution des sols BASOL et des INSTALLATIONS CLASSEES,
- la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles et nappes

- le compte-rendu géorisques
- l'état des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, en date du 4 septembre 2017.

Concernant les pièces diverses

- copie du rapport « Pré-diagnostic avant travaux » établi le **3 juin 2015** par la Société **GENOVEXPERT**,
- copie du courrier en date du 12 juin 2015 établi par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France
- copie des pièces d'urbanisme dont les originaux sont annexés à l'acte reçu par Maître Laurent DELAIS, notaire au MESNIL SAINT DENIS, le 14 septembre 2017
- l'état hypothécaire délivré en date du 24 novembre 2017
- la note sur l'origine de propriété antérieure,
- la copie de l'arrêté rendus par les Maires de COIGNIERES et MAUREPAS en date du 4 octobre 2017, portant sur l'abrogation des clauses du cahier des charges du lotissement « Zone d'Activité de Coignières-Maurepas »
- la copie du courrier adressé à la Chambre des Notaires de VERSAILLES dans le cadre de liste des contrôles à effectuer en matière de ventes en état futur d'achèvement

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'immeuble dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade :

MISE HORS D'EAU et HORS D'AIR

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée en date du 5 avril 2019 par Didier BAUDOUIN, représentant la société BCP INGENIERIE, Maître d'Œuvre de l'opération, dont une copie demeurera jointe et annexée après mention.

En outre, le **VENDEUR** déclare que la partie déjà exécutée des travaux l'a été en conformité des plans et de la notice descriptive ci-après énoncés.

CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

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 déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Caractéristiques techniques de l'immeuble

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 la notice descriptive ci-annexée conformément aux dispositions de l'article R.261-13 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**.

Cette notice, conforme au modèle type prévu par l'arrêté du 10 mai 1968, s'applique aux biens et droits immobiliers vendus et aux équipements extérieurs et réseaux divers s'y rapportant.

Elle annule et remplace tous documents antérieurs ayant le même objet, et en général, toute référence d'ordre descriptif, comme les locaux témoins, les maquettes ou la plaquette commerciale ayant pu être réalisés et qui n'ont qu'un caractère prévisionnel.

En cas de discordance entre la notice annexée à l'acte de dépôt et celle ci- annexée, c'est cette dernière qui fera la loi des parties.

Caractéristiques des fractions vendues et de l'immeuble

La consistance des fractions vendues et du bâtiment dans son état futur d'achèvement est définie et figurée :

- Pour ce qui concerne les fractions divises, par le plan côté de l'appartement, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et qui est annexé au présent acte après visa des parties et mention par le Notaire. Sont également demeurés annexés les plans côtés du ou s'il y a lieu des lots annexes.

- Pour ce qui concerne le bâtiment, duquel dépendent lesdites fractions et ses dégagements extérieurs, par les plans annexés au document d'information sus-visé.

Les plans et notice ci-annexés se substituent purement et simplement à tous documents remis à l'Acquéreur par le Vendeur antérieurement à ce jour et notamment ceux remis lors de la réservation.

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

En cas de discordance entre les plans et la notice descriptive annexés aux présentes :

- les plans prévaudront en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux.

- la notice descriptive prévaudra en ce qui concerne les caractéristiques techniques et la qualité des prestations.

Le **VENDEUR** pourra modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive et les remplacer par des prestations au moins équivalentes au cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels, se révéleraient impossibles, difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres pour motif quelconque (notamment : faillite d'entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, pénurie de main d'œuvre qualifiée qualité insuffisante des matériaux) et plus généralement si des impératifs techniques ou réglementation administrative contraignante la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation des certaines prestations.

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur ou extérieur (telles que déplacement des gaines techniques, soffites ou faux-plafonds...) ayant pour but de résoudre un problème administratif, technique ou juridique, de compléter ou de parfaire soit l'aspect architectural, soit l'harmonie du programme et qui seraient apportées en cours de travaux par le Vendeur en accord avec son Maître d'œuvre.

De même, en cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite et toutes canalisations enterrées ou apparentes sous les jardins privatifs.

Les cotes de niveaux des jardins n'ont qu'un caractère indicatif et pourront se trouver modifiées du fait du tassement naturel des terres ou pour raison d'écoulement des eaux pluviales.

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

De même, sur les terrasses constituant des parties communes à jouissance privative, l'**ACQUEREUR** supportera d'éventuels passages de canalisations, sorties VMC ou édicules, générés par des contraintes techniques de la construction, dans la mesure où ces ouvrages ne constituent aucune nuisance sonore, ni trouble de jouissance substantiel de nature à compromettre la destination desdites terrasses.

De même, seront admises toutes modifications de structure, en ce compris l'emplacement des poteaux à l'intérieur des appartements, et de l'agencement ayant pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural soit l'harmonie de l'immeuble.

De même, en cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite et toutes canalisations enterrées ou apparentes sous les jardins privatifs.

De même, l'**ACQUEREUR** supportera tout passage de gaines, canalisations, ainsi que l'installation de toutes vannes ou regards et réseaux de toute nature dans les parkings qu'il aura pu acquérir, sans pouvoir faire aucune réclamation ni revendication à ce sujet, à condition que cela n'empêche pas le stationnement.

Etant précisé en ce qui concerne les parkings et les caves, que l'emplacement, le nombre des poteaux et des gaines n'est pas définitif et pourra être modifié en fonction des impératifs techniques.

Le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans que ces dernières rendent pour autant l'emplacement de stationnement impropre à sa destination.

RESERVE SUR LES PLANTATIONS

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

NOM DU PROGRAMME – AFFICHAGE PERMANENT

Le **VENDEUR** pourra à ses frais apposer sur les bâtiments édifiés une plaque portant le nom du programme. Cette plaque, installée à titre définitif, pourra également porter le nom du promoteur, son logo commercial, et le nom de l'architecte ayant réalisé le programme et la date de cette réalisation.

DROIT A L'IMAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **VENDEUR** se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers, etc ...) les photographies de l'**Ensemble Immobilier**, achevé ou en cours de constructions, sur lesquelles peuvent apparaître les **Biens**.

De même, le **VENDEUR** pourra apposer tous panneaux de publicité utiles aux emplacements qu'il choisira, et utilisera librement, sans que l'**ACQUEREUR** ou les occupants de locaux puissent élever quelques protestations que ce soit, ou y faire obstacle, et ce, sans ouvrir droit à une redevance quelconque les lots qui resteront invendus au moment des livraisons. Il pourra notamment utiliser ces lots restés invendus comme bureau de vente ou logement témoin.

Cette autorisation est donnée par l'**ACQUEREUR** pour la durée de la commercialisation de l'**Ensemble Immobilier**, et au terme de la commercialisation, sans limitation de durée notamment pour la confection de dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la société venderesse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle.

PRÊTS DESTINÉS AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

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

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."

La constatation de l'achèvement interviendra conformément aux dispositions de l'article R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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.

En contrepartie de cet engagement, l'**ACQUEREUR** ne pourra faire effectuer dans les lieux acquis après sa prise de possession, aucun travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de la conformité administrative. Il s'oblige à imposer pareille obligation à ses ayants-droit ou ayants-cause.

En cas d'infraction, il serait tenu de rétablir à ses frais les locaux dans leur destination originaire, à première demande du **VENDEUR** ; à défaut de quoi, il supportera toutes conséquences financières et fiscales susceptibles d'en découler.

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 convenu que les différences de moins de **cinq pour cent (5 %)** en ce qui concerne la surface habitable et/ou les cotes exprimées par les plans, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation. Toute différence de surface sera appréciée globalement et non pièce par pièce.

De même, 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 locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec un marge de tolérance de **dix pour cent (10 %).**

Les cotes de niveaux des jardins n'ont qu'un caractère indicatif et pourront se trouver modifiées du fait du tassement naturel des terres ou pour raison d'écoulement des eaux pluviales.

Délai - Livraison

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au **1er trimestre 2020** 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 ces dispositions, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

a.Les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),

b.les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,

c.tous retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la sauvegarde des ou de l'une des entreprises, de leurs fournisseurs ou sous-traitants (si la faillite ou l'admission au régime du redressement 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) ;

d.tout retard provenant de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants (la justification sera apportée par le Vendeur à l'Acquéreur au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),

e.tout retard entrainé par la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s) ou dont le marché a été résilié,

f.les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux, quelles qu'en soient les raisons,

g.tout retard dû aux délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention des labels environnementaux (notamment NF logement, NF habitat, CERQUAL,...) ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle de l'organisme de certification pour obtenir lesdits labels

h.retards entraînés par la non délivrance de l'autorisation administrative pour la mise en place de la grue,

i.la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,

j.la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins, ou débords de fondations de constructions voisines à l'opération et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,

k.tout cas de force majeure, la force majeure pouvant résulter notamment des troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations,

l.les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc...),

m.les retards imputables à la collectivité locale (ville, département, etc...) ou à l'aménageur en charge des travaux de voieries et de réseaux divers permettant la desserte des BIENS,

n.les difficultés d'approvisionnement,

o.l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'acquéreur,

p.les retards de paiement de l'acquéreur dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs,

q.les retards imputés à tous éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier, les vols, dégradations et actes de vandalisme sur le chantier,

r.l'absence de réponse de l'ACQUEREUR concernant le choix des revêtements de sols et de faïence parmi les choix proposés pour l'aménagement du BIEN, étant précisé le VENDEUR adressera une convocation à l'ACQUEREUR pour entériner ces derniers au cours d'un rendez-vous qui devra être fixé avant l'expiration d'un délai de trois semaines suivant l'envoi de ladite convocation (point de départ de l'éventuel suspension du délai de livraison jusqu'à ce que l'ACQUEREUR ait procédé à l'intégralité des choix)

s.retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues,...)

Pour l'appréciation des évènements, ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du délai nécessaire à la remise en route du chantier, déterminé comme suit :

- Si la suspension est de moins de sept (7) jours calendaires consécutifs, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) jours, en plus de la période d'arrêt.

- Si la suspension est de plus de sept (7) jours calendaires consécutifs, mais de moins de trois (3) semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera d'une semaine, en plus de la période d'arrêt.

- Si la suspension est de plus de trois (3) semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) semaines, en plus de la période d'arrêt.

- Si la suspension est due à l'un des évènements évoqués aux points c, d et e ci-dessus, le délai de remise en route du chantier sera de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de l'ordre de service donné à la nouvelle entreprise.

Pour appréciation des événements ci-dessus évoqués les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter, sauf en ce qui concerne le retard de paiement de l'**ACQUEREUR**, dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

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

CONDITIONS TECHNIQUES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

L'ACQUEREUR se déclare parfaitement informé du caractère prévisionnel du délai d'achèvement ci-dessus précisé et du fait que ce délai pourrait être reporté en cas de survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai.

<u>Dans l'hypothèse où</u> l'ACQUEREUR entend faire de la présente acquisition afin de bénéficier du dispositif dit « Pinel » dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts :

-L'**ACQUEREUR** déclare ne pas avoir été incité ni par le **VENDEUR** ni par le notaire soussigné à réaliser un investissement immobilier, proposé le cas échéant par un tiers, et pour lequel la présente vente est consentie.
-L'**ACQUEREUR** déclare connaître parfaitement les caractéristiques de l'investissement ainsi que les risques inhérents à ce type d'investissement, s'être entouré de tous les conseils en matière juridique et fiscale et avoir été spécialement averti par les soins du notaire soussigné des obligations et risques inhérent à ce type d'investissement.

Le notaire rappelle en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** les caractéristiques principales et les cas de remise en cause du régime :

- Ce régime permet, à condition que le logement soit neuf ou assimilé (jamais habité ou utilisé auparavant) ou réhabilité, et qu'il soit loué nu durant six, neuf ou douze années effectives et continues et affecté tout ce temps à l'habitation principale du locataire pour les trois quarts au moins de sa superficie, de bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique étalée sur le temps de la location. Cette option devra être exercée, le cas échéant, lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure et sera irrévocable.

- Le délai d'achèvement est fixé à trente mois à compter de la signature de la VEFA.

- La location doit prendre effet dans les douze mois de l'achèvement de la construction.

- Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur pendant toute la période couverte par l'engagement de location au plafond fixé par décret et revalorisé tous les ans, à celui fixé pour la zone A, zone dans laquelle se trouve le logement ainsi qu'il résulte du décret.

- Si l'immeuble appartient à une société, cette société ne doit pas être soumise à l'impôt sur les sociétés et les associés doivent s'engager à conserver leurs parts, qui ne peuvent ni ne pourront être démembrées, jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

- Les obligations déclaratives pour bénéficier des avantages fixés par ce dispositif doivent s'effectuer lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux du logement. L'option est irrévocable et ne peut être cumulée avec d'autres avantages fiscaux sur le logement. La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur la durée de l'engagement de location, elle est accordée à compter de l'année d'achèvement des **Biens**.

- Le taux de réduction est de 12%, 18% ou 21% selon l'engagement de location pris par l'Acquéreur-bailleur à condition que le logement bénéficie du label « bâtiment basse consommation énergétique » répondant à la norme RT 2012.

- Le contribuable ne peut bénéficier de cet avantage fiscal que dans la limite d'un investissement global annuel de trois cent mille euros (300.000 euros) ; en outre le prix d'achat du logement est limité à un plafond par m² de surface habitable fixé par décret à 5.500,00 euros.

- Les principaux cas de remise en cause de cet avantage sont les suivants : interruption de la location, dépassement du plafond, rupture de la qualité d'habitation principale, vente, donation, démembrement.

Le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pu étudier l'environnement locatif, être parfaitement informé de l'articulation de ces avantages fiscaux, de ses obligations et de ses risques, et que celui-ci correspond à sa situation patrimoniale et fiscale.

Enfin, le **VENDEUR** ne saurait être tenu pour responsable du non-respect des obligations incombant à l'**ACQUEREUR**.

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** fournit, pour la réalisation de l'immeuble ci-dessus désigné, l'une des garanties d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus conformément aux dispositions de l'article R 261-17 du Code de la construction et de l'habitation

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 qu'il bénéficie de la part de **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE**, Société coopérative à capital variable, établissement de crédit, société de courtage d'assurances, immatriculée au registre unique de l'ORIAS (Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance) sous le numéro 07 008 015, dont le siège social est situé à PARIS (75012) 26 Quai de la Rapée, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 775 665 615 d'une garantie d'achèvement consentie conformément aux stipulations de l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16

novembre 2017 à PARIS dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes le 19 décembre 2017 et dont une copie est ci-annexé aux présentes

Il résulte notamment de cette garantie ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Article 2 - Définition de l'engagement du Crédit Agricole d'Ile-de-France

Le Crédit Agricole d'Ile-de-France donne au Promoteur la caution prévue à l'article R 261-21 b du Code de la Construction et de l'habitation, en renonçant au bénéfice de discussion.

En conséquence, le Crédit Agricole d'Ile-de-France s'engage solidairement avec le Promoteur envers les futurs acquéreurs et les sous-acquéreurs (ci-après les acquéreurs), à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de construction de l'ensemble immobilier visé à l'exposé qui précède. Etant entendu qu'à chaque appel de fonds, le Promoteur devra envoyer au Crédit Agricole d'Ile-de-France un état récapitulatif du stade d'avancement des travaux certifié conforme par le Maître d'œuvre d'exécution.

La présente obligation bénéficie aux acquéreurs des lots composant le programme désigné à l'exposé qui précède, qui seuls auront le droit d'en demander l'exécution,

Etant précisé que la mise en œuvre de la présente garantie d'achèvement ne pourra être demandée par un acquéreur qu'à la condition expresse que tous les appels de fonds provenant de la vente du lot qu'il aura acquis aient bien été versé à leur date d'exigibilité au compte centralisateur ouvert dans les livres du Crédit Agricole d'Ile-de-France et visé à l'article S du présent acte.

Le Crédit Agricole d'Ile-de-France a pour seule obligation de fournir, en cas de défaillance du Promoteur, les fonds nécessaires au paiement des travaux restant à effectuer à la date de mise en jeu de la présente garantie pour parvenir à l'achèvement de l'ensemble immobilier.

(..)

Article 4 - Durée de l'engagement

Le présent engagement prend effet à compter de la signature du premier acte de vente d'un lot compris dans l'ensemble immobilier.

Il prend fin à l'achèvement de l'ensemble immobilier dans les conditions prévues à l'article R* 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Promoteur s'engage :

Dans tous les cas :

- à aviser le Crédit Agricole d'Ile-de-France deux (2) mois avant la date d'achèvement des travaux, de la date prévue pour le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux,

- à remettre au Crédit Agricole d'Ile de France dans les huit (8) jours de son dépôt une copie de ladite déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et, le cas échéant

- à déposer auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, concomitamment au dépôt de ladite déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, une requête en vue de la désignation de la personne qualifiée au sens de l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation en vue de procéder à la constatation de l'achèvement,

- à remettre au Crédit Agricole d'Ile de France, copie de la requête en vue de la désignation de l'expert par le Tribunal de Grande Instance saisi, en vue de procéder à la constatation de l'achèvement des travaux.

- à inviter le Crédit Agricole d'Ile-de-France à toute réunion d'expertise en vue de constater l'achèvement de l'Ensemble Immobilier,

- à remettre au Crédit Agricole d'Ile-de-France, sans délai, le rapport qui sera transmis par l'expert en vue de la constatation de l'achèvement.

(...)

Article 6 - Exclusions

Cet engagement ne porte que sur les dépenses destinées à l'achèvement de l'Ensemble Immobilier au sens de l'article R 261-I du Code de la Construction et de l'Habitation, correspondant aux travaux à exécuter en conformité du permis de construire susvisé et aux notices descriptives déposés au rang des minutes de Maitre Laurent DELAIS, Notaire, MESNIL-SAINT-DEMS (Yvelines), 26 me Raymond Berrurier, à l'exclusion de tout versement destiné à couvrir :

- des dépenses d'entretien et de gestion de l'Ensemble Immobilier,

- le coût des augmentations de prix résultant des modifications demandées par le Client ou les acquéreurs et non prévues aux notices descriptives,

- des dépenses occasionnées par des dégradations, destructions ou dommages quelconques résultant de cas fortuits ou de force majeure et notamment d'événements tels que guerre civile ou étrangère, tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosion atomique naturelle ou artificielle,

- des dépenses garanties ou cautionnées par ailleurs par d'autres établissements de crédit ou compagnies d'assurances,

- des indemnités de retard dans la livraison de l'Ensemble Immobilier, - des dépenses destinées à couvrir les conséquences du non-respect des règles d'art par le Client, le maître d'œuvre, les entrepreneurs et généralement tout intervenant à l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier dont la responsabilité doit être garantie par des compagnies d'assurance,

- des dépenses occasionnées par les dégradations, destructions ou dommages quelconques résultant de sinistres indemnisés au titre des polices d'assurance,

- des conséquences d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ou les conséquences d'injonctions d'un expert commis pour suspendre ou arrêter tout ou partie des travaux,

- tous intérêts de retard qui pourraient être dus par le Client.

Il est expressément entendu que la GFA ne pourra être invoquée que pour la réalisation de travaux exécutés en conformité avec la réglementation administrative en vigueur.

Article 7 Exécution de l'engagement du Crédit Agricole d'Ile-de-France

En cas de mise en jeu de la présente garantie d'achèvement, la réalisation de l'engagement du Crédit Agricole d'Ile-de-France s'effectuera par la mise à disposition des sommes nécessaires aux dépenses afférentes à la réalisation des travaux restant à effectuer, sur un compte interne qui sera alors ouvert dans les livres du Crédit Agricole d'Ile-de-France au nom du programme et dans les conditions visées à l'article I des présentes.

La Banque exécutera son engagement dans le cas où le Client ne pourrait lui-même effectuer les versements, aux entreprises intervenant à l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier, prévus par les marchés et contrats signés avec le Client dans le cadre de cette opération. A cet effet, le Client devra fournir à la Banque une situation de trésorerie faisant apparaitre l'impossibilité, pour lui, d'assurer lesdits règlements attestant ainsi de sa défaillance financière accompagnée d'une attestation établie par le Maître d'œuvre d'exécution de l'opération désigné ci-dessus relatant l'état d'avancement des travaux et les sommes à payer.

Les paiements seront faits directement aux diverses entreprises concourant à la réalisation du programme et seront subordonnés à la justification des dépenses.

La présente GFA pourra être appelée en plusieurs fois et sa mise enjeu devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Banque en son siège social.

De convention expresse, le présent engagement de la Banque ne pourra être mis en jeu par le ou les acquéreurs tant que [celui-ci] [ceux-ci] [n'aura] [n'auront] pas justifié avoir satisfait à toutes les obligations [lui] [leur] incombant aux termes [de] [des] acte(s) de vente signé(s) avec le Client et spécialement avoir réglé, aux dates d'échéance convenues, les versements prévus [audit] [aux-dits] acte(s) et exigibles à la date de la mise en jeu.

Le Client s'oblige à prévenir la Banque dans un délai de huit (8) jours du non-paiement de tout ou partie du solde du prix de vente aux échéances fixées dans [les] [l']acte(s) de vente

Il s'interdit de consentir à l'acquéreur concerné aucun délai de paiement si ce n'est avec l'accord de la Banque.

Les sommes que le Crédit Agricole d'Ile-de-France pouffait être amené à payer en exécution de la présente garantie d'achèvement devront lui être remboursées par le Promoteur qui s'y oblige. Ce remboursement sera exigible aussitôt que le Crédit Agricole d'Ile-de-France aura payé.

Article 8 - Centralisation financière

Pour permettre au Crédit Agricole d'Ile-de-France de contrôler le déroulement financier de l'opération immobilière, le Promoteur s'oblige à centraliser tous les mouvements de fonds relatifs à l'opération et à verser au compte centralisateur numéro 65031290117 l'intégralité des fonds lui provenant à quelque titre que ce soit pour la réalisation du programme immobilier.

Ainsi, toutes les dépenses et recettes afférentes à la réalisation de l'opération devront obligatoirement transiter dans les livres du Crédit Agricole d'Ile-de-France.

En conséquence, tout acte de vente devra comporter pour tout acquéreur de lot du programme financé, l'obligation de verser au compte centralisateur numéro 6503 1290117 toutes sommes dues au Promoteur au titre de la vente intervenue, pour que les paiements correspondants soient libératoires. En conséquence, les règlements effectués par les acquéreurs au titre des acomptes exigibles au fur et à mesure de l'avancement des travaux, devront être effectués au moyen de chèques ou virements libellés à l'ordre du crédit agricole d'Ile-de-France compte numéro 65031290117. Et la partie payée comptant de chaque prix de vente devra être intégralement versée par le notaire entre les mains du Crédit Agricole d'Ile-de-France au moyen

d'un chèque ou virement libellé à l'ordre du Crédit Agricole d'Ile-de-France compte numéro 6503129011 7.

Tout règlement effectué en d'autres mains ne sera pas libératoire.

Le Client sera de plein droit et sans mise en demeure redevable envers la Banque, à titre de clause pénale, d'une indemnité de 2 %des sommes non versées au compte ci-dessus mentionné, majorée des taxes y afférentes et immédiatement exigibles. Cette indemnité pourra être prélevée d'office par la Banque sur toutes sommes quelle défient pour le compte du Client.

Article 9 - Conventions particulières

Il est expressément convenu et le Client s'engage dès maintenant à satisfaire aux demandes qui lui seront faites, qu'en cas de mise en jeu de la GFA, le Crédit Agricole d'Ile-de-France pourra :

- mettre le Client en demeure d'effectuer auprès de ses associés les appels de fonds nécessaires,

- et exiger, à sa convenance, que les formalités soient remplies pour parvenir à la mise en vente publique des droits des associés défaillants, conformément aux dispositions légales et ou statutaires applicables en la matière.

D'une façon générale, la Banque pourra toujours demander toutes autres justifications qu'elle jugera nécessaires et contrôler par tous moyens l'exactitude des déclarations du Client.

Article 10 - Mise en jeu des recours

A défaut de paiement, par un acquéreur, d'une somme quelconque due au litre du contrat de vente, la Banque, en cas de mise enjeu de la GFA, sera subrogée à hauteur de ses versements dans le privilège du vendeur bénéficiant au Client, sans préjudice de tous autres recours. Le Client s'interdit, sauf accord de la Banque, l'exercice de l'action résolutoire à l'encontre de l'acquéreur défaillant.

En revanche, le Client s'oblige, sur demande du Crédit Agricole d'Ile-de-France, à exercer à l'encontre de l'acquéreur défaillant les autres recours nécessaires au recouvrement des sommes non versées par ledit acquéreur, à l'exception de ceux dont il dispose en vertu du privilège de vendeur, et ce en raison de la subrogation sus indiquée. Ces recours devront être exercés dans un délai de deux (2) mois à compter de la date d'exigibilité des sommes non payées par l'acquéreur, les sommes ainsi recouvrées devront être immédiatement versées au compte de l'opération ouvert dans les livres du Crédit Agricole d'Ile-de-France.

Toute somme due au Client par un acquéreur postérieurement aux règlements effectués par la Banque en vertu des présentes devra être versée directement par l'acquéreur à la Rauque en remboursement de sa créance sur le Client.

Article 11- Obligations en cas de vente

De convention expresse, le Client devra se conformer aux conditions ci-après

a. Le prix de vente de chaque lot dépendant de l'Ensemble Immobilier visé en l'exposé qui précède sera au moins égal à celui qui figure à l'état prévisionnel des ventes remis à la Banque et agrée par elle.

b. Il est, en outre, convenu ce qui suit en cas d'inscription d'hypothèque conventionnelle ou du privilège de prêteur de deniers bénéficiant à la Banque à l'encontre du Client :

1. Le Client stipule de la Banque en faveur de tout acquéreur que ladite Banque ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à la Banque toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du vendeur.

En cas de défaillance d'un acquéreur, le Client stipule de la flanque en faveur de l'acquéreur défaillant que la Banque ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du prix de vente restant due en principal, révisée le cas échéant et augmentée de tous intérêts et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus aux dits acquéreurs défaillants, à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à leur encontre, à quelque titre que ce soit, la Banque ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent, quel que soit le montant de la créance qu'elle pourrait produire.

Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

2. La Banque s'engage irrévocablement à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus, dès que le prix correspondant aux lots à dégrever, en ce compris toutes révisions et accessoires, aura été intégralement payé par l'acquéreur concerné.

3. La stipulation pour autrui contenue au 1. qui précède est acceptée par la Banque sous la réserve de la réalisation des conditions suivantes:

Dans chaque acte de vente, il devra être stipulé que le paiement de la fraction payable à terme du prix devra, pour être libératoire, être effectué, par chèque ou virement, aux caisses de la Banque, au compte ouvert au nom du Client. En outre, 'e Client s'engage à donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte de verser à la Banque, audit compte, la partie du prix dont le paiement comptant aura été constaté par sa comptabilité.

La stipulation contenue au 1. qui précède n'est acceptée par la Banque qu'en faveur des acquéreurs dont le prix d'acquisition total sera au moins égal au montant cumulé du prix prévisionnel des lots par eux acquis.

L'acceptation par les acquéreurs de la stipulation pour autrui qui précède sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur.

Si l'acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la Banque par simple lettre, par les soins du notaire rédacteur de l'acte de vente.

c. Les actes de vente devront comporter des clauses aux termes desquelles:

- le prix de vente doit être versé au Crédit Agricole d'Ile-de-France. A cet effet, les acquéreurs devront libeller les chèques ou virements émis en règlement des acomptes à l'ordre du Client, qui seront versés au compte ouvert au nom du Client dans les livres du Crédit Agricole d'Ile-de-France. A défaut, le paiement effectué sera dépourvu de tout caractère libératoire à l'égard de la Banque, dans le cas où celle-ci serait titulaire d'une créance en vertu du présent engagement et de ses suites

- l'achèvement de L'Ensemble Immobilier interviendra dans les conditions prévues à l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'achèvement résultera de la déclaration prévue aux articles L 462-I et R 462-1 du Code de l'Urbanisme, certifiée par un homme de l'art (notamment l'architecte chargé de la surveillance des travaux), ou le bénéficiaire du permis de construire ou à défaut de la constatation par une personne désignée, dans les conditions prévues à l'Article R 26 1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque acte de vente devra se référer expressément à la stipulation précédente, qui devra être formellement acceptée par chaque acquéreur.

d. En cas de vente publique de Pain des lots dépendant de l'Ensemble Immobilier susvisé, le cahier des charges devra comporter les clauses et stipulations ci-dessus.

e. Le Client s'engage :

- à produire au Crédit Agricole d'Ile-de-France un état trimestriel récapitulatif comportant les ventes de chacun des lots de la division de l'ensemble immobilier donné en garantie ainsi qu'un extrait de l'acte de vente si la Banque le demande,

- lors de chaque vente, à faire réserver son privilège de vendeur et l'action résolutoire dont il bénéficie en vertu de l'Article 1654 du Code Civil. Les stipulations du présent article et celles de l'article II "Définition de l'engagement de la Banque" ci-dessus devront être insérées dans tous les actes de vente. »

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

L'ACQUEREUR déclare tant pour lui-même que pour tous ses ayants droit, accepter cette stipulation et avoir pris connaissance des actes susvisés.

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 à la notice descriptive.

- 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, s'il existe.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art, de telle manière qu'ils soient achevés dans les meilleurs délais. **L'ACQUEREUR** s'oblige à souffrir sans indemnité ces travaux.

Le **VENDEUR** et/ou les entreprises pourront procéder aux levées des réserves aux jours ouvrables sans que des indemnités ne puissent être demandées par L'**ACQUEREUR**.

DEROULEMENT DES TRAVAUX

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

Les occupations temporaires, troubles, inconvénients ou nuisances (bruits, poussières, etc...), résultant de tous troubles de construction à proximité de logements de **l'ACQUEREUR**, seront supportés à titre conventionnel par l'**ACQUEREUR** sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétention à indemnité ou réduction de prix ou de charges contre le **VENDEUR** et sans nuire aux effets de la date d'entrée en jouissance, date liée à la mise à disposition du local principal.

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

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droit immobiliers présentement promis comprend des locaux et des aménagements extérieurs dont la réalisation pourra ne pas être simultanée.

En conséquence, **l'ACQUEREUR** supportera les inconvénients et/ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la livraison des locaux présentement vendus, et renonce expressément à tout recours quelconque contre le VENDEUR du fait des nuisances de quelque nature que ce soit que pourrait entraîner pour lui la poursuite du chantier de l'ensemble immobilier.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE - ATTESTATION DE NON OPPOSITION A LA CONFORMITE

Le notaire soussigné a informé les parties que l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a modifié les règles de contrôle de la conformité comme suit :

"Chapitre II Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

"Art. L. 462-1. - A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie.

"Art. L. 462-2. - L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire.

"Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux."

Le **VENDEUR** adressera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au service de l'urbanisme de la Commune concernée, la déclaration d'achèvement des travaux, comprenant l'attestation de conformité.

Tous travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente pour la délivrance de cette attestation seront pris en charge par le **VENDEUR** qui s'oblige à les exécuter à ses frais.

Cet engagement ne s'étend pas aux travaux résultant des installations du ou des utilisateurs des Biens.

Il s'oblige à notifier au syndic de l'**Ensemble Immobilier** la déclaration prévue à l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme et l'attestation de non opposition à la conformité délivrée par la Mairie ou le cas échéant par le Préfet.

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 de faire effectuer dans les locaux, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non opposition à la conformité ou encore de donner aux locaux une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance de l'attestation de non opposition à la conformité. Il s'oblige à insérer cette interdiction dans tout bail portant sur tout ou partie des Biens ou dans tout acte de vente qu'il consentirait desdits Biens.

L'ACQUEREUR s'oblige également, et oblige ses éventuels locataires ou occupants à permettre l'accès à l'Immeuble et au Bien objet des présentes aux entreprises du **VENDEUR** ou à toutes personnes mandatées par lui, pour permettre à celles-ci d'effectuer toutes les interventions qui seraient nécessaires à la levée des réserves ou en vue de l'obtention de la Conformité Administrative dans les meilleurs délais. Relativement à ces interventions, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans des conditions et délais compatibles avec l'exploitation de l'immeuble de manière à entraîner, dans toute la mesure du possible, le moins de gêne possible dans l'utilisation de l'Immeuble ; et ce, dans le cadre d'un planning qui sera soumis à l'agrément de **l'ACQUEREUR** et de ses locataires avec, le cas échéant, exécution en dehors des heures ouvrables.

En aucun cas, la responsabilité du **Vendeur** ne pourra être recherchée si le défaut d'obtention de l'attestation de non opposition à la conformité résulte d'agissements tels que décrits au paragraphe ci-dessus de l'**ACQUEREUR** ou de ses ayants droit ou ayants cause.

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** désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs, ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR**, lequel appréciera 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 ou travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison des locaux.

Le **VENDEUR** donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Pour toute demande de demande de travaux supplémentaires et/ou modificatifs, une participation forfaitaire de de TROIS CENTS EUROS (300,00 euros) TTC sera facturée pour l'ouverture et l'étude du dossier.

Si pour quelque cause que ce soit, l'ACQUEREUR ne donne pas suite favorable au devis durant le délai de validité de celui-ci-, le forfait d'ouverture et d'étude de dossier restera acquis au VENDEUR.

Etant ici précisé qu'à défaut de spécification d'un délai de validité du devis, le délai contractuel applicable sera de 15 jours

Pour des questions de responsabilités, et dans le cas où les demandes de travaux modificatifs seraient acceptées par le **VENDEUR**, les travaux modificatifs seront exécutés uniquement par l'entreprise titulaire du marché des travaux concernés. Les demandes de

travaux modificatifs techniquement réalisables seront étudiées en fonction du calendrier d'exécution des travaux et du respect de la réglementation et des labels demandés. En tout état de cause, les travaux modificatifs ne devront en aucune manière porter atteinte aux prescriptions du permis du construire du Projet de Construction.

Enfin, à peine d'irrecevabilité et pour ne pas désorganiser le chantier, **l'ACQUEREUR** devra formuler l'ensemble de ses demandes de travaux modificatifs en une seule fois et au plus tard au stade d'avancement « Plancher bas du rez-de-chaussée ».

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente qui sera fixé dans l'acte de vente notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

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

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

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

Pour permettre au **VENDEUR** d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les ouvrages, le **VENDEUR** conserve vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés et d'une manière générale vis-à-vis de tous tiers et conservera jusqu'à l'obtention de la conformité administrative desdits ouvrages, et la levée de l'ensemble des réserves émises à la réception des biens la qualité de Maître de l'Ouvrage.

Il pourra déposer toute demande de permis de construire modificatif qui serait nécessaire.

En conséquence, le **VENDEUR** aura seul qualité tant pour donner des 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.

Le **VENDEUR** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette stipulation et de cette qualité pour ordonner les modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit des **ACQUEREURS**, sauf si ces modifications sont imposées par l'administration ou par des nécessités techniques qui seront imposées par le Maître d'Œuvre.

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

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

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

a) Par le seul fait de la signature de l'acte de vente, l' **ACQUEREUR** confèrera d'une manière générale au **VENDEUR** qui accepte, le pouvoir de passer tous les actes de disposition

portant sur les parties communes qui se révèleraient nécessaires pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et aux obligations imposées par le permis de construire et ses éventuels modificatifs, ou à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, pour assurer la desserte de l'**Ensemble immobilier** et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Par le seul fait de la signature de l'acte de vente, l'**ACQUEREUR** investira le **VENDEUR** qui accepte, de tous pouvoirs à l'effet d'agir en bornage judiciaire et/ou de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains, et d'une manière générale pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de **l'Ensemble immobilier** projeté, soit à sa desserte. Si pour une quelconque raison, il était nécessaire d'obtenir un ou plusieurs permis de construire modificatifs, le **VENDEUR** sera seul pétitionnaire pour solliciter ces autorisations sans avoir à obtenir l'accord des **ACQUEREURS**, pour autant que l'objet de ces modificatifs ne porte pas atteinte à la consistance des BIENS. Dans cette hypothèse, le **VENDEUR** devra obtenir l'accord de l'**ACQUEREUR** pour les modifications affectant les parties privatives des lots vendus.

b) Le **VENDEUR** par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour :

- assurer ou permettre l'obtention de la conformité.
- permettre au Maître d'Ouvrage de modifier le projet : modification des fenêtres, façades, modification des sous-sols, le cas échéant, ...

Toutefois, cette demande ne devra pas avoir pour objet des modifications telles qu'un nouveau permis de construire doive être sollicité, le permis de construire modificatif devant respecter les règles générales du permis de construire et en particulier, la surface et les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune de **MAUREPAS (Yvelines)**.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination ou la configuration du **BIEN présentement vendu,** telle qu'elle est définie au cahier des charges.

La signature de chaque acte de vente vaudra également pouvoir au **VENDEUR** de réaliser les travaux consécutifs aux modifications ci-dessus.

c) En outre, le **VENDEUR** aura seul qualité pour passer avec L'ELECTRICITE DE FRANCE, le SERVICE DES EAUX, et tous concessionnaires de services publics, les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'immeuble et notamment toutes constitutions de servitudes.

d) Le programme de construction indiqué dans le cahier des charges (nombre d'appartements, types ...) est donné à titre indicatif . Le **VENDEUR** se réserve le droit d'apporter toutes modifications nécessaires ou utiles au programme de construction, sous réserve de ne pas dénaturer le projet initial, et notamment le droit de modifier la gamme des appartements non vendus, construire de façon différente les autres appartements de la même gamme que celle présentement vendue, modifier leur implantation à l'intérieur de la zone prévue à cet effet, apporter des modifications aux espaces collectifs, sans avoir à rechercher l'accord des propriétaires des lots déjà vendus dès lors que ces modifications ne concernent pas leurs appartements, mais sous réserve des autorisations administratives que le **VENDEUR** devrait alors solliciter.

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

La signature de chaque acte de vente par l'**ACQUEREUR** vaudra pouvoir au **VENDEUR**, ce qui est d'ores et déjà accepté par son représentant, à l'effet d'apporter à l'état descriptif de division régissant **l'IMMEUBLE** objet des présentes, toutes modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et plus spécialement les modifications qui découleront :

- de la subdivision des différents lots ;

- de la réunion des différents lots ;

- de la répartition de nouvelles charges résultant de la création de nouveaux services collectifs ou de nouveaux éléments d'équipement communs ou de l'amélioration des services collectifs ou des éléments d'équipement actuellement prévus ;

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

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

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

La signature de chaque acte de vente vaudra également pouvoir au **VENDEUR** de réaliser les travaux consécutifs aux modifications ci-dessus.

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'ENSEMBLE IMMOBILIER,** telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus à l'**ACQUEREUR.**

Egalement, la signature de chaque acte de vente par l'**ACQUEREUR** vaudra pouvoir au **VENDEUR**, ce qui est d'ores et déjà accepté par son représentant, à l'effet d'apporter à l'état descriptif de division régissant **l'IMMEUBLE** objet des présentes.

4° - Pouvoirs au syndic pour réceptionner les parties communes du bâtiment dont dépendent les biens objets des présentes

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 et à cet effet, établir et signer le procès-verbal d'état des lieux et de prise de possession en y faisant insérer le cas échéant les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et au défaut de conformité..

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et ils expireront le jour de l'obtention de la conformité pour l'ensemble du projet. Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par l'**ACQUEREUR** ni en cas de mutation entre vifs ou forcée, ou à cause de mort.

Le **VENDEUR** devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'**ACQUEREUR** conformément à l'article 1993 du Code Civil. Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le Vendeur seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la présente vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le Vendeur serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers l'Acquéreur.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGESET 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.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

Première hypothèse

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

Deuxième hypothèse

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

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

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.

Troisième hypothèse

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

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

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** dans les dix (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les parties, dans les dix (10) jours de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les BIENS immobiliers vendus sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que lesdits BIENS soient achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle constatation de l'achèvement des BIENS en présence de cet homme de l'art.

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

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

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

Quatrième hypothèse

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 **QUINZE (15) 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.

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

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.

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

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

Autres dispositions

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

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

LEVEE DES RESERVES - REPRISES DE MALFACONS

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

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

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminées par les entreprises sans que des indemnités ne puissent être demandées par l' **ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant l'immeuble, au cas où il ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux. Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, son passage ainsi que le motif de celui-ci.

L'inobservation de ces engagements dégagerait le **VENDEUR** de son obligation de réparer.

GARANTIE DES VICES, DES DEFAUTS DE CONFORMITE, 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 (reproduit à l'article L 261-6 du Code de la construction et de l'habitation) 1646-1 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 l'**ACQUEREUR**, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.*

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

"Article 1646-1"

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

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

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

"Article 1648, alinéa 2"

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

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

Garantie des vices et non conformités apparents

Le **VENDEUR** sera tenu de la garantie des vices et non conformités apparents, dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil.

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 dudit Code, les vices et non conformités qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Le **VENDEUR** sera déchargé de son obligation de garantie à l'égard des vices et non conformités alors apparents, dont l'existence ne lui aura pas été notifiée par L'**ACQUEREUR**, soit avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par ce dernier, soit au jour de la réception des travaux (avec ou sans réserve) si celle-ci intervient après l'expiration du délai ci-dessus.

Si un vice ou une non-conformité apparente venait à se révéler, L'**ACQUEREUR** ne pourra agir en justice contre le **VENDEUR** que dans l'année qui suit la date à laquelle le

VENDEUR peut être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648, 2ème alinéa, du Code Civil.

L'**ACQUEREUR** informera le **VENDEUR** de l'existence de vices et non conformités apparents par courrier adressé au siège du **VENDEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard trente jours calendaires après la prise de possession.

Isolation phonique - Garantie de parfait achèvement

Pour les locaux d'habitation dépendant de l'ensemble immobilier, le **VENDEUR** est garant, à l'égard du premier occupant des locaux vendus, pendant un an à compter de sa prise de possession, de la conformité des travaux avec les exigences minimales requises en matière d'isolation phonique résultant des prescriptions légales ou réglementaires.

Cette garantie relève de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil.

En outre, aux termes de l'article 1792-6 du Code Civil, les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

L'**ACQUEREUR** s'engage à ne pas porter atteinte à l'isolation phonique de l'opération lors de la mise en place de revêtement de sols autre que ceux mis en place par le vendeur par ses soins.

La réparation des désordres révélés postérieurement à la réception pourra être demandée aux entrepreneurs :

- soit par l'**ACQUEREUR**
- soit par le **VENDEUR** pour ceux qui lui auront été signalés par L'**ACQUEREUR** dans le délai de onze mois et quinze jours à compter de la réception. L'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** à l'effet d'intervenir auprès des entrepreneurs en son nom et pour son compte afin d'obtenir l'exécution forcée de la garantie de parfait achèvement dont sont redevables les entrepreneurs.

Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, le **VENDEUR** sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-3 du Code Civil.

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

En ce qui concerne les autres éléments d'équipement du bâtiment, le **VENDEUR** sera tenu pendant deux années à compter de la réception à une garantie de bon fonctionnement.

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

Dispositions diverses

Le point de départ de toutes les garanties susvisées, exception faite de la garantie des vices apparents, est constitué par la « réception des travaux », c'est-à-dire l'acte par lequel le **VENDEUR**, maître de l'ouvrage, déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément à 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).

Pour l'application de cette clause, le **VENDEUR** fera connaître au Syndic la date à laquelle est intervenue la réception des travaux avec les entreprises par lettre recommandée avec accusé de réception dans les deux mois de son événement en lui adressant une copie

de la liste des réserves portant sur les parties communes et il s'oblige expressément à faire le nécessaire pour la levée desdites réserves.

Pour l'information de l'**ACQUEREUR**, a été dressé le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garanties :

REGIME DE GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTE APPLI-CABLE
Garantie des vices apparents (avant la réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 an	Le plus tardif des deux événements: réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 1648 alinéa 2 Code Civil
Garantie de parfait achèvement	1 an	réception des ouvrages	1792-6 Code Civil
Garantie de l'isolement phonique	1 an	prise de possession par le 1 er occupant	L.111-11 Code Construction et Habitation
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code Civil
Garantie des Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage, - le rendant impropre à sa destination, - affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	réception des ouvrages	1646-1 1792 1792-2 Code Civil

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

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

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97du 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 4532-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** à la première demande de ce dernier ainsi qu'au syndic de copropriété lors de la prise de possession.

ASSURANCES PRESCRITES PAR LA LOI DU 4 JANVIER 1978

Assurances "Dommages-Ouvrage/Constructeur Non Réalisateur»

Pour le programme immobilier dont s'agit, la société comparante déclare qu'elle a souscrit, conformément à la loi du 4 Janvier 1978, et aux textes subséquents, les garanties

auprès de la Compagnie d'Assurance ZURICH INSURANCE PLC dont le siège est à PARIS (75017) au titre des assurances suivantes :

- " dommages ouvrages" sous le numéro ZURICH N°7400030832,
- et "responsabilité décennale des constructeurs non-réalisateurs" (C.N.R.) sous le numéro ZURICH N°7400030832

Les attestations concernant ces assurances en date à PARIS du 11 mai 2017 sont demeurées annexées à la minute de l'acte de dépôt de pièces concernant le programme de construction dont il s'agit, au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 19 décembre 2017.

Le **VENDEUR** s'oblige à déposer au rang des minutes du Notaire associé soussigné, les contrats définitifs concernant lesdites assurances.

Le **VENDEUR** a réglé le montant des primes provisionnelles dues au titre du contrat d'assurance susvisé ainsi qu'il résulte des attestations sus-visées.

Le **VENDEUR** déclare que 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.

L'**ACQUEREUR** en cas de transmission de l'immeuble assuré, s'engage à notifier à l'assureur les nom et adresse des nouveaux propriétaires. Cet engagement devra être repris par les propriétaires successifs, dans les actes de mutation qui interviendront dans le délai de dix ans à compter de la réception.

Le **VENDEUR** s'engage à faire état de ce contrat à son propre acquéreur pour le cas où il revendrait l'immeuble en cours de validité desdites polices d'assurance.

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 à l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet article.

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

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

Assurances "Tous Risques Chantier"

Le **VENDEUR** déclare qu'une assurance "Tous Risques Chantier" a été souscrite concernant l'ensemble immobilier auprès de la Compagnie d'assurance Compagnie d'Assurance ZURICH INSURANCE PLC dont le siège est à PARIS (75017), sous le numéro

ZURICH N°7400026922 ainsi qu'il résulte d'une attestation établie en date à PARIS du 11 mai 2017 demeuré annexé à la minute de l'acte de dépôt de pièces concernant le programme de construction dont il s'agit, au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 19 décembre 2017.

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 :

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 10 %.**

B/ - Servitudes :

Servitudes administratives et d'urbanisme

L'**ACQUÉREUR** devra faire son affaire personnelle des servitudes administratives et d'urbanisme susceptibles de grever les biens vendus et l'ensemble immobilier dont ils dépendent.

Servitudes conventionnelles

L'**ACQUEREUR** souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les locaux vendus et l'ensemble immobilier dont ils dépendent, notamment les servitudes générales d'appui, d'accrochage, de prospect, de passage, et les servitudes particulières grevant et/ ou profitant à l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS VENDUS, établis aux états descriptifs de division et leurs modificatifs ci-dessus visés et relatées ci-après, sauf à lui 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 aux tiers plus de droits qu'ils ne justifieraient en avoir en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi comme aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur de l'**ACQUEREUR** de la législation actuellement en vigueur et notamment des dispositions du décret 55-22 du 4 janvier 1955 et des textes subséquents.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** réservés n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et règlements d'urbanisme et de celles qui résulteront de l'état descriptif de division.

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".

Cependant, toutes les sommes, taxes, impôts, participations ou redevances qui pourraient être dus en vertu du permis de construire sus-visé et de la construction de l'ensemble

immobilier dont dépendent les BIENS VENDUS seront en tout état de cause à la charge du **VENDEUR.**

Taxe Foncière

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions :

De l'article 4.1 de la loi n°74.645 du 18 juillet 1974 faisant notamment obligation de déclarer à l'Administration Fiscale, dans les 90 jours de leur réalisation définitive, toute construction nouvelle, addition de construction et autres changements dans la consistance des biens passibles de taxe foncière sur les propriétés bâties ou de taxe d'habitation à peine d'amende et de perte des exemptions temporaires de taxe foncière pour la période antérieure à la déclaration tardive.

De l'article 1383 du Code Général des Impôts instituant, sauf délibération de la commune (article 129 de la loi de finance pour 1992) une exonération de taxe foncière temporaire de deux ans de la date d'achèvement de l'immeuble.

Le bénéfice de cette exonération est subordonné à la déclaration de l'achèvement de l'immeuble auprès de l'administration fiscale dans les 90 jours de cet événement sur imprimé **H2**, conformément à l'article 1406 du CGI.

Il est rappelé que lorsque la construction porte sur un immeuble collectif, la date d'achèvement s'apprécie distinctement pour chaque logement. En conséquence, l'**ACQUEREUR** fera affaire personnelle de se procurer la déclaration modèle H2, en double exemplaire, qui lui permettra de demander à bénéficier de l'exonération dont il s'agit.

Ensuite, il appartiendra à l'**ACQUEREUR**, en tant que propriétaire, d'effectuer, dans le délai ci-dessus, la formalité auprès du Centre des Impôts dont relève ce bien et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements nécessaires. En aucun cas, la responsabilité du **VENDEUR** ne pourra être recherchée dans l'avenir à ce sujet.

E/ Règlement de copropriété – Paiement des charges de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'oblige à respecter les stipulations du règlement de copropriété ci-dessus visé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaitement pris connaissance du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** devra supporter sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la première date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition ou à compter de la prise de possession effective, si celle-ci est antérieure.

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

F/ - Assurance incendie :

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

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.

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 **syndic désigné ci-après**, qui devra souscrire une police d'assurance incendie à compter de la livraison des parties communes.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurerait 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.

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 L 121-13 du Code des assurances.

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

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

G/ - Frais et Emoluments :

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 l'**ACQUEREUR, sauf si le prix est exprimé « ACTE EN MAINS »**.

De même l'**ACQUEREUR** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

2°) -CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - 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.

B/ - Commercialisation du programme - Affichage :

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

C/ - Transmission du bien vendu :

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

L'**ACQUEREUR** s'engage à informer le promoteur de toute cession dudit bien avant la livraison. Dans l'éventualité d'une commande de travaux modificatifs antérieure à cette revente, l'**ACQUEREUR** s'engage à solder le règlement des travaux modificatifs au jour de la signature de l'acte, et à en informer le nouvel acquéreur.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

En raison de la délivrance récente des autorisations administratives au profit du **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** a dispensé le Notaire soussigné de requérir une note de renseignements d'urbanisme.

DROIT DE PREMPTION URBAIN

La vente objet des présentes n'est pas soumise au droit de préemption urbain en vertu des dispositions de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme, s'agissant de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil.

PLAN CLIMAT - Diagnostic De Performance Energétique

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance des articles du Code de la construction et de l'habitation et du décret numéro 2006-1147 du 14 septembre 2006 ci-après littéralement rapportés :

. Selon l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation

« ***le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateur puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandation destinées à améliorer cette performance*** ».

. Selon l'article L. 271-4-I-7° alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation le diagnostic de performance énergétique « ***n'est pas requis en cas de vente d'immeuble à construire visée à l'article L.261-1*** » du même code.

. Toutefois, selon l'article 2, alinéa 4, du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 :

« ***La production du diagnostic de performance énergétique portant sur un bâtiment ou partie de bâtiment neuf n'est exigible que pour les bâtiments ou partie de bâtiment pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 30 juin 2007*** ».

Les dispositions de l'article L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux ventes en l'état futur d'achèvement dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er juillet 2007.

Le permis concernant l'immeuble objet des présentes ayant été déposé postérieurement à cette date, le **VENDEUR** devra fournir ce diagnostic lors de la livraison de l'immeuble.

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi nº 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986.

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

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

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

Plan de prévention des risques naturels prévisibles - Plan de prévention de risques miniers - Plan de prévention des risques technologiques

Le notaire informe les parties qu'il résulte d'un arrêté préfectoral numéro 2012072-001 en date du 12 mars 2012 portant « *Information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs* » que la Ville de MAUREPAS est concernée par cette réglementation.

En conséquence, un état des risques naturels miniers et technologiques établi de moins de six mois en application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement et approuvé par le **VENDEUR**

Il résulte de cet état que :

- l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit

- l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques miniers

- l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques

- l'**IMMEUBLE** est situé dans une zone de sismicité 1.

Sont également annexés à l'état des risques naturels, miniers et technologiques ci-avant annexé :

- la copie de l'arrêté préfectoral en date du 12 mars 2012,
- la copie de la carte des risques naturels et technologiques majeurs

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de la situation des biens vendus au regard des dispositions de l'article L. 125-5, V du Code de l'environnement, et reconnaît qu'il ne pourra poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de la présente vente à raison des dispositions qui précèdent.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être crées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols crée par arrêté préfectoral, sur la commune de MAUREPAS.

Catastrophes naturelles et/ou technologiques

Par ailleurs et en application des dispositions de l'article L.125-5, IV du Code de l'Environnement sus-visé, le **VENDEUR** informe l'ACQUEREUR :

- qu'à sa connaissance l'**IMMEUBLE** n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, pendant la période où il était propriétaire, en application des dispositions de l'article L.125-2 du chapitre V du Code des Assurances, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Naturelles, et des dispositions de l'article L.128-2 du chapitre VIII du même code, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Technologiques,
- et qu'il n'a pas été informé d'un tel sinistre.

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et des informations communiquées, sans recours contre le **VENDEUR**.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **VENDEUR** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. *Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles*

peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Il résulte d'un courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France, en date du 12 juin 2015, qu'"***aucune prescription d'archéologie préventive ne sera formulée dans le cadre de l'instruction de ce dossier***".

Une copie de ces documents est demeurée annexée à la minute de l'acte de dépôt de pièces concernant le programme de construction dont il s'agit reçu au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

ETAT PARASITAIRE

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme dont une copie a été déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997. Par suite, les dispositions sus-visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Le **VENDEUR** fera le nécessaire pour dépolluer, si nécessaire, le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier de manière à garantir que le terrain du futur ensemble immobilier sera compatible avec la destination des constructions à usage d'habitation.

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

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 égale-

ment, 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 (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance :
- aucune activité dans l'immeuble objet des présentes n'a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- 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 ;
- 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), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972 ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

A ce sujet, il est ici précisé qu'il a été effectué par le **VENDEUR** :

-un rapport établi par la société SOLPOL datés du 28 octobre 2015

-une Etude Géotechnique G2 AVP dont le rapport n°05520 V1 du 12 février 2016

Une copie de ces documents est demeurée annexée à la minute de l'acte de dépôt de pièces concernant le programme de construction dont il s'agit reçu au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** :

- s'oblige à respecter les mesures ou préconisation desdites études, et notamment à effectuer des sondages complémentaires après la démolition.
- devra procéder ou faire procéder, sans frais à la charge de l'**ACQUEREUR**, à toutes les mesures de dépollution ou de réhabilitation du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, comme à toutes les mesures constructives, qu'implique la réalisation et la mise à l'habitation du programme de construction projeté sur ledit terrain, compte tenu de sa destination principale à usage d'habitation.

A toutes fins utiles, il est précisé que sont demeurés annexés à l'acte de dépôt de pièces sus-visé :

- le compte-rendu d'interrogation, de la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS) et de la Base de données Pollution des sols BASOL ne faisant pas apparaître les BIENS objet des présentes.

Il est ici précisé que des recherches ont été effectuées auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France (DRIRE) dans la base de données des installations classée soumise à autorisation dont les listes ont été déposées au rang des minutes de Maître Laurent DELAIS, Notaire au MESNIL SAINT DENIS aux termes de l'acte de dépôt de pièces sus-visé.

Le **BIEN** objet des présentes n'est pas répertorié dans ladite base.

SYNDIC DE LA COPROPRIETE

SYNDIC

Le **VENDEUR**, maître de l'ouvrage, a confié la qualité de syndic provisoire au cabinet **FONCIA MANSART** situé 10 rue Alfred Couturier 78100 Marly le Roi.

Dès l'achèvement des parties privatives, le syndic provisoire devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet notamment de désigner le conseil syndical et, soit de nommer le syndic de copropriété, soit de ratifier la nomination du syndic provisoire en place, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Les copropriétaires auront eux-mêmes la faculté de proposer lors de cette assemblée la candidature de tout syndic de son choix dans les formes et délais prévus par la loi dite Solidarité et Renouvellement Urbain.

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, il appartiendra aux copropriétaires de d'en demander la désignation aux juridictions compétentes dans les conditions prévues par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Et son décret d'application du 17 mars 1967.

Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues par la loi.

Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires fixera, sous réserve, le cas échéant, de la règlementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions.

Les fonctions de syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Conformément à l'Article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, le transfert de propriété résultant de la présente vente sera notifié par les soins du notaire associé soussigné au **syndic provisoire**.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

COMMUNICATION ET PIECES

En ce qui concerne les modes de transmission des notifications prévues au présent acte, il est convenu que le **VENDEUR** pourra à son choix utiliser la lettre recommandée papier avec accusé de réception ou la lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 1369-7 du Code Civil.

A cette fin, l'**ACQUEREUR** déclare expressément accepter de recevoir par voie électronique toute notification, telle que les appels de fonds ou convocation à la livraison, sur la ou les adresse(s) :

©AVOVENTES.FR

Si plusieurs **ACQUEREURS** utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boite e-mail et lesdits acquéreurs se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

L'**ACQUEREUR** reconnait et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

L'**ACQUEREUR** s'engage à signaler au **VENDEUR** immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'**ACQUEREUR** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par l'**ACQUEREUR** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Par suite, l'**ACQUEREUR** reconnait :

- que toute notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail susindiquée ce qu'il a expressément accepté ;
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique.

DEPOT DES DOCUMENTS EN FIN DE PROGRAMME

A l'issue de l'opération de construction et afin d'assurer la mémoire de l'opération de construction, le **VENDEUR** s'engage à déposer au rang des minutes de Maître Laurent DELAIS, Notaire au MESNIL SAINT DENIS, notamment les pièces suivantes :

-éventuellement les permis modificatifs et justificatifs de la purge de tous recours et retrait,

-la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux,

- l'attestation de non contestation de cette déclaration,

-les éventuels avenants aux polices d'assurances obligatoires de construction,

-une attestation de paiement de l'intégralité des primes émanant de la compagnie d'assurance,

-un exemplaire du Document d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage,

-Les procès-verbaux de réception avec les entrepreneurs,

- et enfin, le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves formulées lors de cette réception.

- attestation justificative d'obtention du label RT 2012.

INFORMATION SUR LA SUPERFICIE A INDIQUER EN CAS DE REVENTE

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

L'**ACQUEREUR** est informé qu'en cas de revente par lui après achèvement, il devra indiquer à son sous-acquéreur la surface privative telle que celle-ci s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (Loi Carrez).

CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** objet des présentes actuellement à usage d'habitation à un usage professionnel, le Notaire soussigné l'avertit, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, dans la mesure de son applicabilité (seules sont concernées les communes de plus de deux cent mille habitants et les communes situées dans les Hauts de seine, Seine Saint Denis et Val de Marne).

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes, appartiennent au **VENDEUR,** savoir :

1 - **les constructions** pour les faire édifier sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneur, d'ouvrier ou autres,

2 - **le terrain d'assiette desdites constructions** pour l'avoir acquis :

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent DELAIS, notaire associé au MESNIL SAINT DENIS, le 14 septembre 2017.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, le **VENDEUR** s'est désisté du privilège de vendeur et de l'action résolutoire.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 6 octobre 2017 volume 2017P numéro 5851

PRECEDEMMENT, ledit BIEN appartenait à la Société dénommé

©AVOVENTES.FR

par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

©AVOVENTES.FR

8 juillet 1992.

Le prix a été stipulé payable partie comptant et partie à terme avec dispense d'inscription de privilège de vendeur

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 3 septembre 1992, volume 1992P, numéro 4798.

L'état délivré sur cette publication n'a révélé aucune inscription en cours

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que les biens immobiliers objet des présentes sont libres de toute inscription de privilège, hypothèque, saisie ou autre empêchement quelconque.

DECLARATIONS ET STIPULATIONS DIVERSES

- PAR LE VENDEUR

Le représentant du **VENDEUR** déclare :

- que la société qu'il représente est une société française ayant son siège social en France,

- qu'elle ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,

- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en cessation de paiements et n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi N° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle,

- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi N° 85-98 du 25 janvier 1985 et le Décret N° 85-131387 du 27 décembre 1985 sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises.

- PAR L'ACQUEREUR

- L'**ACQUEREUR** confirme les renseignements le concernant portés en tête du présent acte et déclare ne pas être dans un état civique, civil ou commercial de nature à restreindre sa capacité.

L'**ACQUEREUR** déclare en outre qu'il se considère comme résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

REMISE DE TITRES

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

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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 SINCÉRITÉ

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.

CONCILIATION - MEDIATION

En vue de leur résolution amiable, l'**ACQUEREUR** peut adresser toutes réclamations au **VENDEUR**.

A défaut d'accord entre les parties, l'**ACQUEREUR** est informé que le **VENDEUR** relève de l'Association de médiateurs professionnels dénommée MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU, http://medimmoconso.fr/.

MENTION LÉGALE 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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.
Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : 7

Le 07/11/2025

Bien :	**Maison**
Adresse :	**4 ter avenue du Béarn** **78310 MAUREPAS**
Numéro de lot :	**119**
Référence Cadastrale :	**AO - 585-586**

PROPRIETAIRE

DEMANDEUR

Date de visite : **07/11/2025**

Opérateur de repérage

Page de garde

CTI Expertises - 5 avenue du Maréchal Foch 78300 POISSY / ☎ : 06 22 01 80 04- 07 86 84 29 31
SIRET n° :40212340000036 - code **APE 7120B**
Opérateurs certifiés **LCP Certification**

©AVOVENTES.FR

NOTE DE SYNTHESE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N

©AVOVENTES.FR

INFORMATIONS GENERALES

Type de bien : **Maison**
Nombre de pièces : **5**

Adresse : **4 ter avenue du Béarn**
78310 MAUREPAS

Lot N° : **119**

Réf. Cadastrale : **AO - 585-586**

Bâti : **Oui** Mitoyenneté : **Oui**

Propriétai

te du permis de construire : **Non communiquée**
te de construction : **2017**

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :

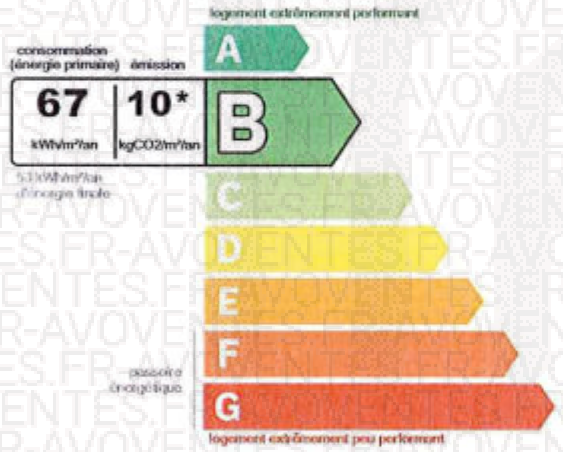
92,25 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Consommations énergétiques

(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure

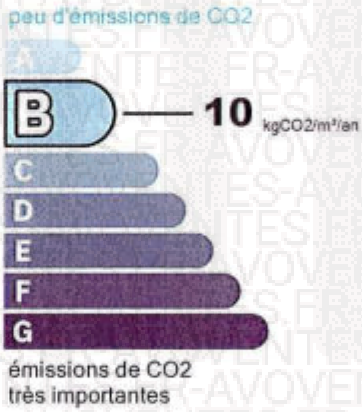
Consommation conventionnelle : 67 $kWh_{ep}/m^2.an$



Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 10 $kg_{eqCO2}/m^2.an$



Etat des Risques et Pollutions

Nature du risque	Bien	Travaux
Inondation R111.3 Inondation, approuvé le 02/11/1992	Non concerné	non
Sismicité Zonage sismique : Très faible	Non concerné	non

Note de Synthèse

CTI Expertises - 5 avenue du Maréchal Foch 78300 POISSY / ☎ : 06 22 01 80 04- 07 86 84 2
SIRET n° 40212140000036 - code APE 7120B

©AVOVENTES.FR

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Maison	Adresse :	4ter avenue du Béarn 78310 MAUREPAS
Nombre de Pièces :	5	Propriété de	
		Mission effe	
Numéro de lot :	119	Date de l'orc	
Référence Cadastrale :	AO - 585-586	N° Dossier :	

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigne, concerne par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 92,25 m²

(Quatre-vingt-douze mètres carrés vingt-cinq)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez
Entrée	RDC	5,84 m²
Cuisine	RDC	7,68 m²
Salle d'eau/WC	RDC	5,47 m²
Séjour	RDC	27,20 m²
Dégagement	1er	6,42 m²
Chambre n°1	1er	13,41 m²
Salle de Bains	1er	3,94 m²
WC	1er	1,47 m²
Chambre n°2	1er	9,08 m²
Chambre n°3	1er	11,73 m²
Total		92,25 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Séjour	RDC	1,75 m²	Hauteur < 1,80 m (escalier)
Total		1,75 m²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par CTI Expertises qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à POISSY, le 07/11/2025

Nom en :

CABINET C.T.I. EXPERTISES
5 avenue du Maréchal Foch
78300 POISSY
06 22 01 80 04
COMPETENCE TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENT

CTI Expertises - 5 avenue du Maréchal Foch 78300 POISSY / ☎ : 06 22 01 80 04- 07 86

©AVOVENTES.FR

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : 2578E3538307X

valable jusqu'au : 09/11/2035

4 ter avenue du Béarn, 78310 MAUREPAS

Maison

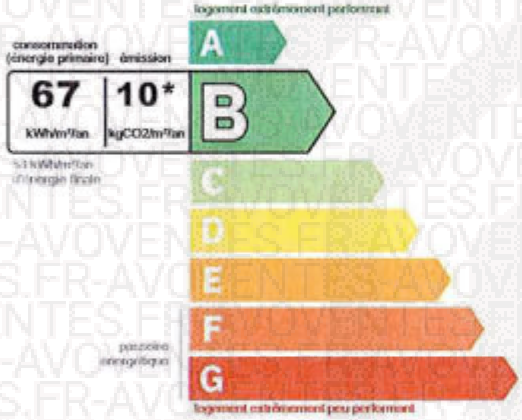
2017

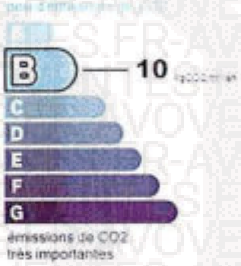
92.25 m²

©AVOVENTES.FR

Performance énergétique et climatique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.





Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 970 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 5024 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **732 €** et **990 €** par an

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p.3

Informations diagnostiqueur

CTI Expertises
5 avenue du Maréchal Foch
78300 POISSY

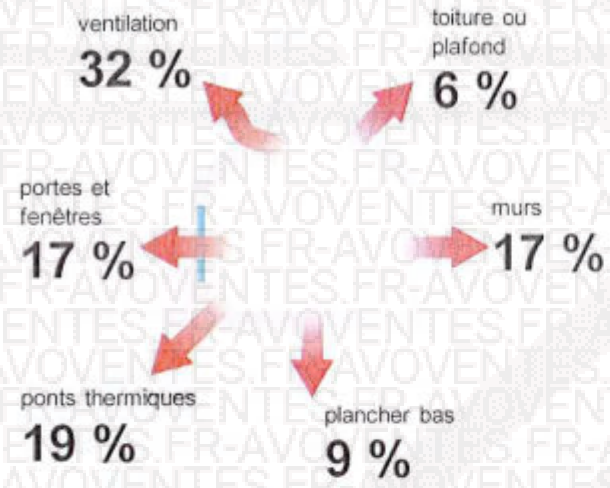
06 22 01 80 04 - 07 86 84 25 51

©AVOVENTES.FR

LCP

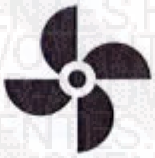
CTI Expertises

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

Système de ventilation en place



VMC Basse pression Hygro B

Confort d'été (hors climatisation)*

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :

toiture isolée

fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil

logement traversant

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Production d'énergies renouvelables

équipements présents dans le logement

chauffe eau thermodynamique

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

- panneaux thermiques
- panneaux solaires photovoltaïques
- pompe à chaleur
- géothermie
- système de chauffage au bois
- réseau de chaleur vertueux

Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	gaz naturel	3993	Entre 445€ et 603€	59%
eau chaude sanitaire	électrique	1108	Entre 142€ et 192€	20%
refroidissement				0%
éclairage	électrique	401	Entre 52€ et 70€	8%
auxiliaires	électrique	723	Entre 93€ et 125€	13%
énergie totale pour les usages recensés		6 226 kWh	Entre 732€ et 990€ par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 107,34l par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements.

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est en moyenne -29% sur votre facture soit -152 € par an

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17°C la nuit.

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

astuces

- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.

Consommation recommandée → 107,34l /jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40ℓ.

44l consommés en moins par jour,
c'est en moyenne -31% sur votre facture soit -52 € par an

astuces

- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
murs	Mur 4 1er Est Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé Mur 3 Est Blocs de béton creux donnant sur Local non chauffé et non accessible, isolé Mur 6 Nord Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé	très bonne
plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, isolé	très bonne
toiture / plafond	Plafond 1 Bois sous solives bois donnant sur Combles perdus, isolé	très bonne
portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC VIR - double vitrage vertical (e = 20 mm) avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie PVC VIR - double vitrage vertical (e = 20 mm) avec Fermeture Porte opaque pleine isolée	très bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
chauffage	Chaudière condensation Gaz naturel, installation en 2020, individuel sur Radiateur
eau chaude sanitaire	Chauffe eau thermodynamique à accumulation Electrique installation en 2020, individuel, production par accumulation Réseau non bouclé.
ventilation	VMC Basse pression Hygro B
pilotage	Chaudière condensation : Radiateur : robinets thermostatique, avec régulation pièce par pièce, intermittence central avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
chauffe-eau thermodynamique	Entretenir régulièrement les capteurs solaires et vérifier périodiquement leur bon fonctionnement.
isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel

Les recommandations

Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1 Les travaux essentiels montant estimé : 1 à 2 €

lot	description	performance recommandée

2 Les travaux à envisager montant estimé : 13000 à 15000 €

lot	description	performance recommandée
chauffage	PAC Air Eau : Installation d'une pompe à chaleur air / eau	

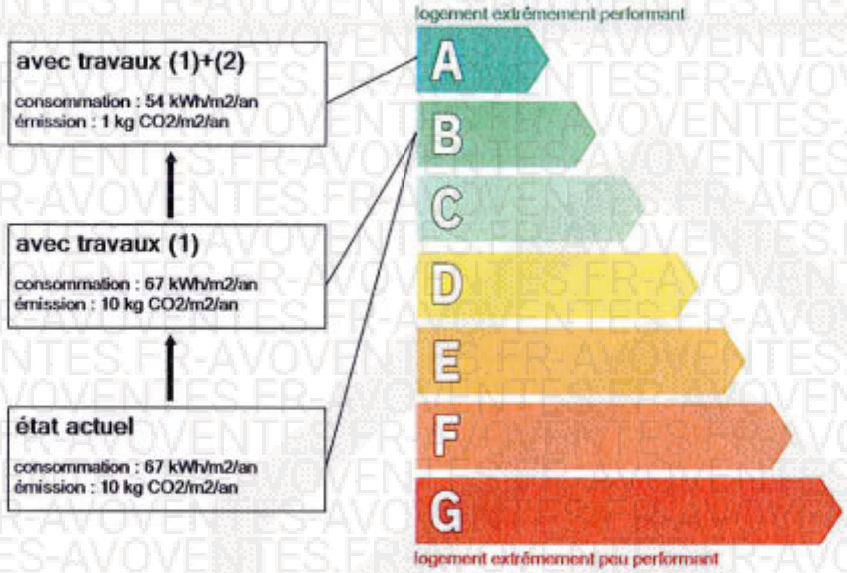
Commentaire:

Travaux essentiels:

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



France Rénov'

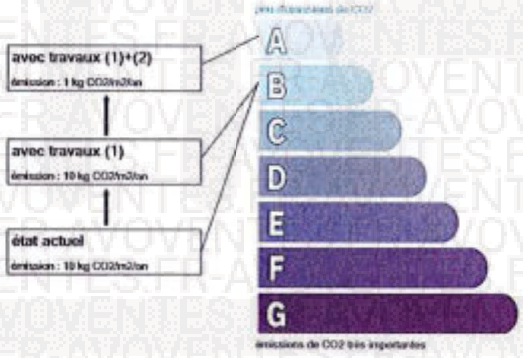
Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Dont émissions de gaz à effet de serre



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP , 25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**
Référence du DPE : **2578E3538307X**
Invariant fiscal du logement :
Référence de la parcelle cadastrale : **AO-585-586**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Date de visite du bien : **07/11/2025**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1.80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

La consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire du DPE est calculée avec la méthode dite : conventionnelle (DPE 3CL). La note est simulée en fonction de conditions standard d'utilisation du chauffage et de l'eau chaude, de périodes de vacances calculées selon la methode 3CL, du nombre d'occupants détermine par cette même méthode, ainsi que des conditions climatiques établies par la méthode 3CL. Tous ces paramètres sont fixés par l'arrêté de méthodologie de la méthode 3CL. Cette méthode (DPE 3CL) prend en compte les caractéristiques thermiques du bâtiment : zone climatique, isolation des parois, vitrage (déperditions statiques), ventilation (déperditions dynamiques), ainsi que les caractéristiques des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de refroidissement, avec des conditions et déperditions fixées par l'arrêté de la méthode 3CL. Les caractéristiques du calcul conventionnel peuvent entrainer des écarts significatifs entre les consommations réelles facturées et celles calculées dans le DPE ou lors d'un audit énergétique. En effet, tout écart entre les hypothèses du calcul conventionnel et le scénario réel d'utilisation du bâtiment entraine des différences dans les consommations. Par exemple, la période d'occupation du bien, la température de consigne demandée par les occupants, la surface effectivement chauffée (chauffage de pieces considerées comme non chauffées, telles que le sous-sol ou le garage), le comportement des occupants, et la rigueur de l'hiver peuvent tous contribuer a ces écarts. De plus, certaines caractéristiques influengant les consommations du bâtiment ne sont connues que de manière limitée par la méthode 3CL. Cela inclut, par exemple, la qualité de mise en oeuvre du bâtiment, de la mise en oeuvre, de l'humidité, de la présence de pathologies, du vieillissement des matériaux et équipements, des rendements des chaudières qui dépendent de leur dimensionnement et de leur entretien, de l'état des isolations, de l'humidité, du renouvellement d'air dû à la ventilation, des fuites d'air potentielles ou des travaux permettant de les réduire, etc (liste non exhaustive). Il est important de noter que la méthode 3CL ne prend pas en compte l'ensemble de ces points dans le calcul. La méthode pour le calcul de la notation suppose par défaut que les équipements, matériaux et menuiseries ont eté installés conformément aux règles de l'art. Il est important de noter qu'en cas de défaut dans la mise en oeuvre des matériels, équipements, menuiseries ou matériaux, cela peut engendrer un écart entre les hypothèses du calcul conventionnel 3CL et la réalite du scenario. La méthode de calcul du DPE ou de cet audit utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies constatés au niveau national par l'Observatoire de l'énergie, et peut donc s'écarter du prix de votre abonnement. Depuis juillet 2021, le diagnostiqueur réalisant un DPE ou un audit énergetique ne peut plus tenir compte des factures réelles de ses clients. L'estimation des coûts d'énergie est désormais simulée directement par la méthode, sans possibilité de manipulation par l'éditeur du document.

Il est important de souligner que ce Diagnostic de Performance Energetique (DPE) ou cet audit a été effectué selon la modélisation 3CL. Cette méthode peut être sujette à des modifications au fil du temps, ce qui peut engendrer un recalcul en cas de mise a jour du document si la version du moteur de calcul 3CL a eté mise à jour entre-temps. La note attribuée est donc spécifique a la date de réalisation du document et peut évoluer en fonction de la date de réalisation ou de mise a jour.

Note 1 - La méthode de calcul du DPE ou de l'audit ne prend pas en compte le dimensionnement, le nombre ou l'emplacement des émetteurs de chauffage. Par exemple: une maison de 200 m² avec un seul radiateur électrique de 500W sera considerée comme chauffée par des radiateurs électriques sur toute sa surface selon la methode 3CL. De même, une maison avec un plancher chauffant uniquement au rez-de-chaussee sera considerée comme chauffée sur l'ensemble de sa surface avec les mêmes émetteurs. Note 2 - En cas de présence de plusieurs émetteurs ou générateurs de chaleur de types différents dans la même pièce, la surface chauffée est divisée par le nombre d'émetteurs différents dans la zone concernée. Ce type d'installation n'est pas pris en compte par la méthode de calcul 3CL-2021. Cette différence peut entrainer un écart entre les hypothèses du calcul conventionnel et la réalite du scénario.

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
général	Département		78 - Yvelines
	Altitude	donnée en ligne	171

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Type de bien		observée ou mesurée	Maison Individuelle
Année de construction		valeur estimée	2017
Surface de référence du logement		observée ou mesurée	92.25
Nombre de niveaux du logement		observée ou mesurée	2
Hauteur moyenne sous plafond		observée ou mesurée	2.5

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
enveloppe	Mur 1	Surface	observée ou mesurée	6.69 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
		Année isolation	document fourni	> 2012
		Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
		Inertie	observée ou mesurée	Légère
		Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
		Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
		Orientation	observée ou mesurée	Sud
	Mur 2	Surface	observée ou mesurée	10.61 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
		Année isolation	document fourni	> 2012
		Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
		Inertie	observée ou mesurée	Légère
		Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
		Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
		Orientation	observée ou mesurée	Nord
	Mur 4 1er	Surface	observée ou mesurée	22 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
		Année isolation	document fourni	> 2012
		Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
		Inertie	observée ou mesurée	Légère
		Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
		Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
		Orientation	observée ou mesurée	Est
	Mur 5	Surface	observée ou mesurée	11.1 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Mur 7	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Sud
Mur 6	Surface	observée ou mesurée	1.88 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Local non chauffé et non accessible
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Ouest
Mur 3	Surface	observée ou mesurée	11.19 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Nord
Mur 8	Surface	observée ou mesurée	22 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Local non chauffé et non accessible
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Est
	Surface	observée ou mesurée	1.88 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Local non chauffé et non accessible
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Orientation	observée ou mesurée	Ouest
	Surface	observée ou mesurée	51.04 m²
	Type	observée ou mesurée	Bois sous solives bois
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
Plafond 1	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type de local non chauffé adjacent	observée ou mesurée	Combles perdus
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	51 m²
	Surface Aue	observée ou mesurée	56.1 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	document fourni	Non
	Surface	observée ou mesurée	50.16 m²
	Type de plancher bas	observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	> 2012
Plancher 1	Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	29 m
	Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	50.16 m²
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Terre-plein
	Surface de baies	observée ou mesurée	5.67 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Fenêtre 1	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée		valeur renseignée
	Type de masques lointains		observée ou mesurée	Homogène
	Hauteur α		observée ou mesurée	45 °
	Présence de joints		observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant		observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies		observée ou mesurée	1.89 m²
	Type de vitrage		observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air		observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive		observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage		observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre		observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage		observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75 °)
	Type menuiserie		observée ou mesurée	Menuisene PVC
	Positionnement de la menuiserie		observée ou mesurée	Nu intérieur
Fenêtre 2	Type ouverture		observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets		observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies		observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches		observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		observée ou mesurée	Homogène
	Hauteur α		observée ou mesurée	45 °
	Présence de joints		observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant		observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies		observée ou mesurée	1.08 m²
	Type de vitrage		observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air		observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive		observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage		observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre		observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage		observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75 °)
	Type menuiserie		observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Fenêtre 3	Positionnement de la menuiserie		observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture		observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets		observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies		observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches		observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints		observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant		observée ou mesurée	5 cm

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre 4	Surface de baies	observée ou mesurée	0,36 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
Fenêtre 5	Surface de baies	observée ou mesurée	1,53 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
Fenêtre 6	Surface de baies	observée ou mesurée	1,53 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies	observée ou mesurée	1,53 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Fenêtre 7	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies	observée ou mesurée	1,62 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Oui
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Argon ou Krypton
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Fenêtre 8	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier > 12 mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
Porte 1	Type de porte	observée ou mesurée	Porte opaque pleine isolée
	Surface	observée ou mesurée	2.2 m²
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 : ITI Mur 1 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
Linéaire Plancher 1 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 : ITI Mur 2 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
Linéaire Plancher 1 Mur 3	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 : ITI Mur 3 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	8,8 m
Linéaire Plancher 1 Mur 7	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 : ITI Mur 7 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	0,75 m
Linéaire Mur 7 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	0,75 m
Linéaire Mur 1 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
Linéaire Mur 2 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
Linéaire Mur 3 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	8,8 m
Linéaire Mur 8 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	0,75 m
Linéaire Mur 4 1er (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Linéaire Mur 5 (vers le bas)	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	8.8 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Mur 6 (vers le bas)	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.7 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Mur 1 (à gauche du refend)	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.7 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Mur 5 (à gauche du refend)	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2.5 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2.5 m
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	6.9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 2 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 3 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	4.2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 4 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2.6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 5 Mur 6	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.2 m

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Fenêtre 6 Mur 6	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Fenêtre 7 Mur 5	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Fenêtre 8 Mur 5	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
Linéaire Porte 1 Mur 2	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5.4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

équipements

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Chaudière condensation	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée	installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée	Chaudière condensation
	Surface chauffée	observée ou mesurée	92.25 m²
	Année d'installation	observée ou mesurée	2020
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Gaz
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée	Oui
	QP0	valeur par défaut	0.12 kW
	Pn	document fourni	24 kW
	Rpn	valeur par défaut	95.14 %
	Rpint	valeur par défaut	106.45 %
	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée	Non
	Type émetteur	observée ou mesurée	Radiateur non Monotube, avec robinets thermostatiques
	Période d'installation émetteur	observée ou mesurée	2019
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée	92.25 m²
	Type de chauffage	observée ou mesurée	Central avec régulation pièce par pièce
	Equipement d'intermittence	observée ou mesurée	Central avec minimum de température
	Présence de comptage	observée ou mesurée	Non
	Type de distribution	observée ou mesurée	Radiateur (92.25m²): Réseau individuel eau chaude moyenne température
Chauffe eau thermodynamique à accumulation Electrique	Type générateur	observée ou mesurée	Chauffe eau thermodynamique à accumulation Electrique
	Année installation	observée ou mesurée	2020
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
	Type production ECS	observée ou mesurée	Individuel
	COP Chauffe eau thermodynamique	valeur par défaut	2.8
	Bouclage / Traçage	observée ou mesurée	Réseau non bouclé
	Pièces alimentées contigues	observée ou mesurée	Oui
	Production en volume habitable	observée ou mesurée	Oui
	Volume de stockage	observée ou mesurée	250 L
Ventilation	Type de ventilation	observée ou mesurée	VMC Basse pression Hygro B (Electricité)
	Q4Paconv/m²	valeur par défaut	0.6
	Année installation	document fourni	2017
	Plusieurs façades exposées	observée ou mesurée	Oui

CTI Expertises

POISSY le lundi 10 novembre 2025

©AVOVENTES.FR

Référence Rapport :

Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Adresse du bien : 4 ter avenue du Béarn
78310 MAUREPAS

Type de bien : Maison

Date de la mission : 07/11/2025

Maître,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

- *présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),*
- *ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance),*
- *n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.*

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises - 5 avenue du Maréchal Foch 78300 POISSY / ☎ : 06 22 01 80 04- 07 86 84

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

Votre Assurance
▸ RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque

ATTESTATION

SARL CTI EXPERTISES
5 AV DU MARECHAL FOCH
78300 POISSY FR

AGENT

©AVOVENTES.FR

Vos références :
Contrat n° 7504179504
Client n° 2903108804

AXA France IARD, atteste que :

SARL CTI EXPERTISES

5 AV DU MARECHAL FOCH
78300 POISSY

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 7504179504** ayant pris effet le **21/03/2023** garantissant l'activité de :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

AUDIT ENERGETIQUE REGLEMENTAIRE.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à POISSY le 13 janvier 2025
Pour la société :

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

SIRET n°40212340000038 - Code APE 71200

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

CERTIFICAT DE QUALIFICATION

CP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°450

©AVOVENTES.FR

Amiante sans mention Selon arrêté du 02 juillet 2018	**Amiante** Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028
Amiante avec mention Selon arrêté du 02 juillet 2018	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028
DPE individuel Selon arrêté du 02 juillet 2018	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028
Electricité Selon arrêté du 02 juillet 2018	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028
Gaz Selon arrêté du 02 juillet 2018	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028
Plomb sans mention Selon arrêté du 02 juillet 2018	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028
Termites métropole Selon arrêté du 02 juillet 2018	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 02/03/2021 - Date d'expiration : 01/03/2028

Ce certificat est émis pour s
Edité le 02/03/2021, à Cané

©AVOVENTES.FR

Siège : 23bis, rue Thomas Edison 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 33 89 39 30
SIRET 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE 7022 Z
Enr587 SI LE CERTIFICAT V010 du 19 05 2020

cofrac
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°615

©AVOVENTES.FR

Amiante sans mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Amiante** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
DPE individuel Selon arrêté du 20 juillet 2023	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/07/2024 : - Date d'expiration : 04/03/2029
DPE avec mention Selon arrêté du 20 juillet 2023	**DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation** Date d'effet : 01/07/2024 : - Date d'expiration : 04/03/2029
Electricité Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Gaz Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Termites métropole Selon arrêté du 1er juillet 2024	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 24/01/2022 : - Date d'expiration : 23/01/2029
Audit Energétique Selon le décret du 20 décembre 2023 Et selon l'arrêté du 14 juin 2024	**Audit Energétique** Date d'effet : 17/03/2025 : - Date d'expiration : 04/03/2029

Ce certificat est émis

Edité le 17/03/2025,

©AVOVENTES.FR

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@icp-certification.fr – site : www.icp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V013 du 01-09-2024

cofrac Accréditation N° 4-0500 Portée disponible sur www.cofrac.fr

©AVOVENTES.FR

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence
Réalisé pc
Pour le co

Date de réalisation : 10 novembre 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° SIDPC-2021-025 du 22 juin 2021

Références du bien

Adresse du bien
4 ter avenue du Béarn
78310 Maurepas

Référence(s) cadastrale(s):
AO0585, AO0586

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Acquéreur

Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

		Votre commune		Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Inondation	Débordement de nappe	approuvé				
Mouvement de terrain	Retrait-gonflement des argiles	Obligation Légale de Débroussaillement (OLD)				
Sismicité	Zone de sismicité : 1 - Très faible					
Cavités souterraines	Zonage de potentiel cavités : Faible					
Autres	Communes non concernées par la démarche à ce jour					

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn

©AVOVENTES.FR

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Basias, Basol, Icpe	Oui	6 sites * à - de 500 mètres

** Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune*

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

©AVOVENTES.FR

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn
78310 Maurepas

©AVOVENTES.FR

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)

	Risques	Concerné	Détails
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	
	Remontées de nappes	Non	
Installation nucléaire		Non	
Mouvement de terrain		Non	
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.*
	ICPE : Installations industrielles	Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.*
Cavités souterraines		Données indisponibles	
Canalisation TMD		Oui	*Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.*

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn
78310 Maurepas

©AVOVENTES.FR

Sommaire

Synthèses 1

Formulaire récapitulatif 5

Localisation sur cartographie des risques 6

Obligations Légales de Débroussaillement 7

Déclaration de sinistres indemnisés 8

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés 10

Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 11

Annexes 12

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn
78310 Maurepas

©AVOVENTES.FR

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Document réalisé le : 10/11/2025

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Parcelle(s) : AO0585, AO0586

4 ter avenue du Béarn 78310 Maurepas

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	non [x]

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (des risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation [ ] Crue torrentielle [ ] Mouvement de terrain [ ] Avalanche [ ]
Séisme [ ] Eruption volcanique [ ] Retrait-gonflement des argiles [ ] Feu de forêt [ ]
Autre [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn : non [x]

Si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés : oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	non [x]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (des risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers [ ] Affaissement [ ] Effondrement [ ] Tassement [ ] Emission de gaz [ ]
Pollution des sols [ ] Pollution des eaux [ ] Autre [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm : non [x]

Si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés : oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	non [x]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (des risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel [ ] Effet thermique [ ] Effet de surpression [ ] Effet toxique [ ] Projection [ ]

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement : oui [ ] non [x]

L'immeuble est situé en zone de prescription : oui [ ] non [x]

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés : oui [ ] non [ ]

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* : oui [ ] non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur uniquement après la publication

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 [x] Très faible | zone 2 [ ] Faible | zone 3 [ ] Modérée | zone 4 [ ] Moyenne | zone 5 [ ] Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 [x] Faible | zone 2 [ ] Faible avec facteur de transfert | zone 3 [ ] Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* : oui [ ] non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) : oui [ ] non [x]

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret : oui [ ] non [x]

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme : non [ ] zonage indisponible [ ]

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans [ ] oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone : oui [ ] non [ ]

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser : oui [ ] non [ ]

Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillement (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement : oui [ ] non [x]

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussaillement : oui [ ] non [ ]

Parties concernées

Vendeur — à _____ le _____

Acquéreur — à _____ le _____

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn
78310 Maurepas

©AVOVENTES.FR

Inondation

R111.3 Inondation, approuvé le 02/11/1992

Non concerné*

* Aucune zone à risque 'Inondation' n'est présente dans ce PPR.
L'immeuble est donc considéré comme non concerné.

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn
[illegible]

©AVOVENTES.FR

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.

La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillement.

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn

©AVOVENTES.FR

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé"

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/10/2024	13/10/2024	05/11/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	10/06/2023	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2020	30/09/2020	07/05/2021	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	17/07/2019	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2017	30/09/2017	20/10/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2009	30/09/2009	13/01/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1993	30/11/1996	25/05/1997	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1993	30/09/1993	17/03/1995	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1990	19/07/1991	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	30/11/1992	03/09/1993	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn
78310 Maurepas

Préfecture : Versailles - Yvelines

Commune : Maurepas

Adresse de l'immeuble

4 ter avenue du Béarn
Parcelle(s) : AO0585, AO0586
78310 Maurepas

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn

©AVOVENTES.FR

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

- Arrêté Préfectoral départemental N° SIDPC-2021-025 du 22 juin 2021

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 10/11/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°SIDPC-2021-025 en date du 22/06/2021 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

©AVOVENTES.FR

CTI Expertises

10 novembre 2025
4 ter avenue du Béarn
78310 Maurepas

©AVOVENTES.FR

Sommaire des annexes

Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

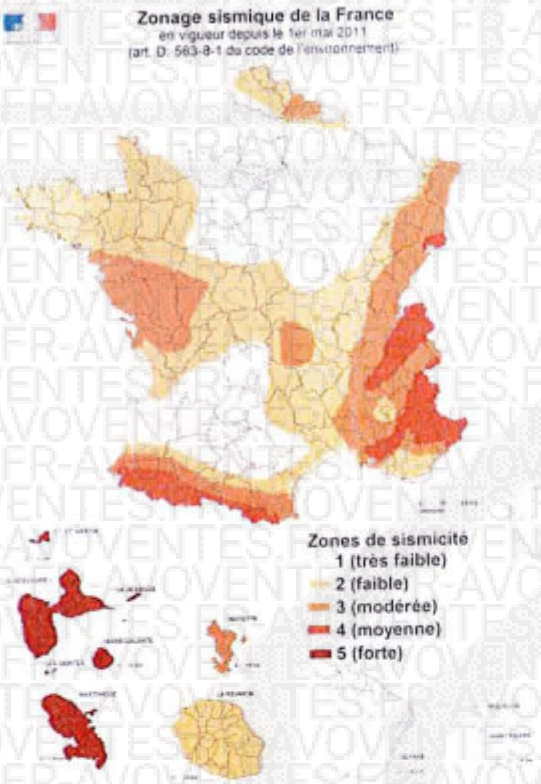
©AVOVENTES.FR

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence		Eurocode 8		
IV		Aucune exigence		Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

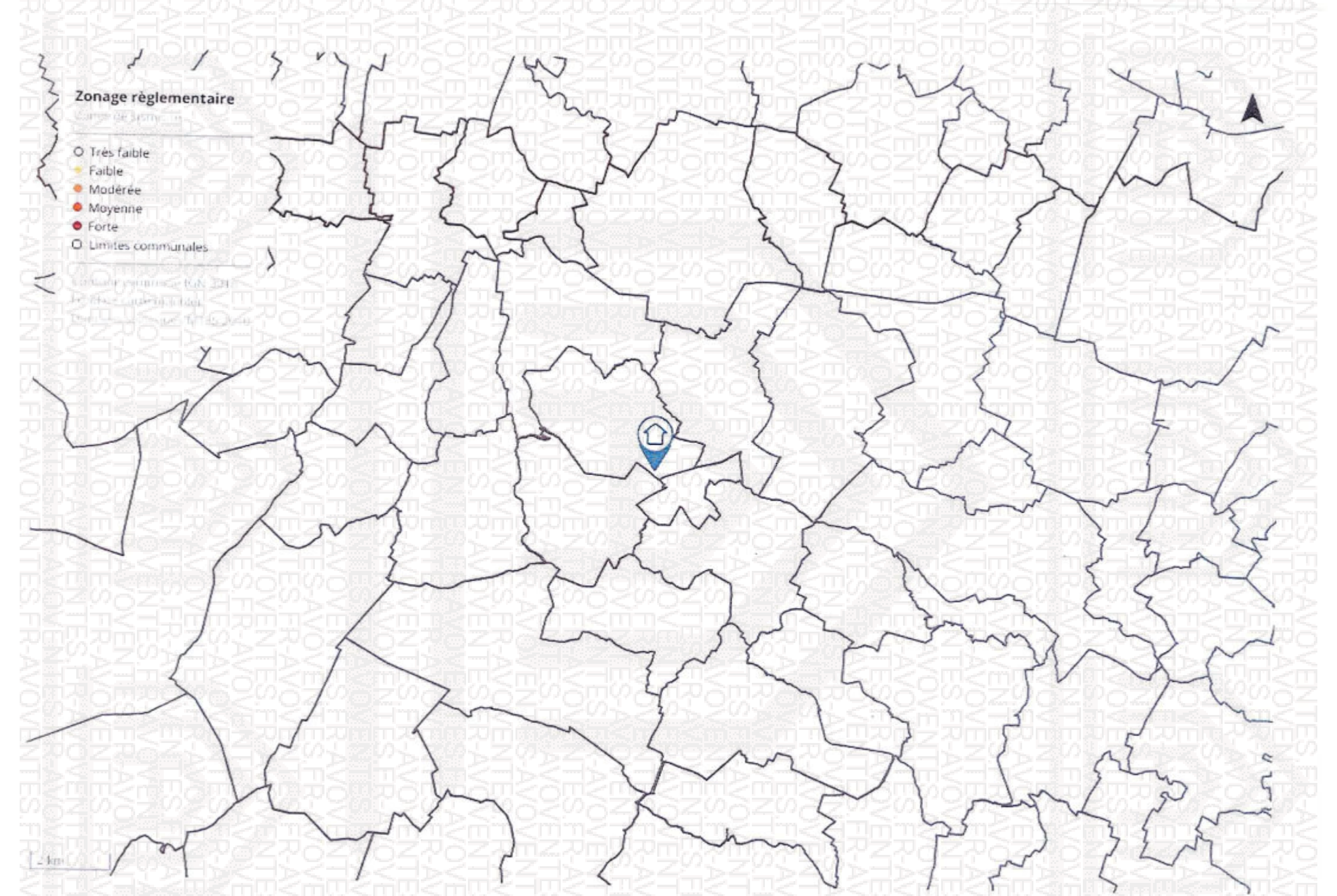
Pour connaitre, votre zone de sismicité: https://www.georisques.gouv.fr/ : rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/quest-ce-quun-seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

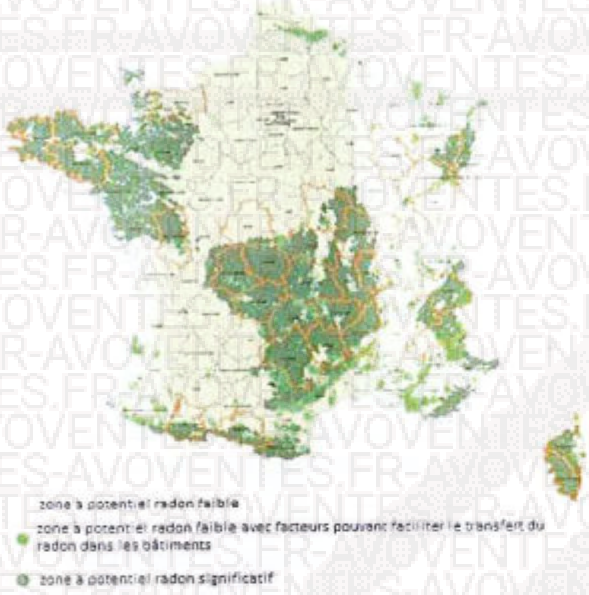

Zonage réglementaire
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

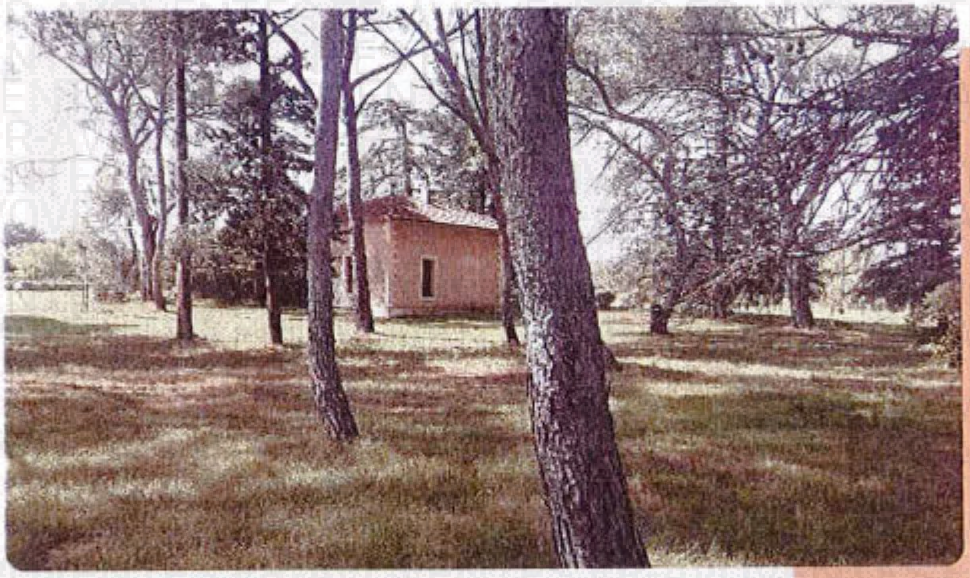
Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillement autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillement, source : ONF.

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres[1] autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

[1] Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD ?

Que dois-je faire ?

Terrain nu

Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Terrain construit ou en chantier

Vous devez débroussailler[2] **exclusivement dans le zonage informatif des OLD :**

- **les abords** des constructions sur une profondeur minimale de **50 mètres** ;
- les voies privées sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'**intégralité de votre parcelle**.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillement sur une parcelle voisine.**

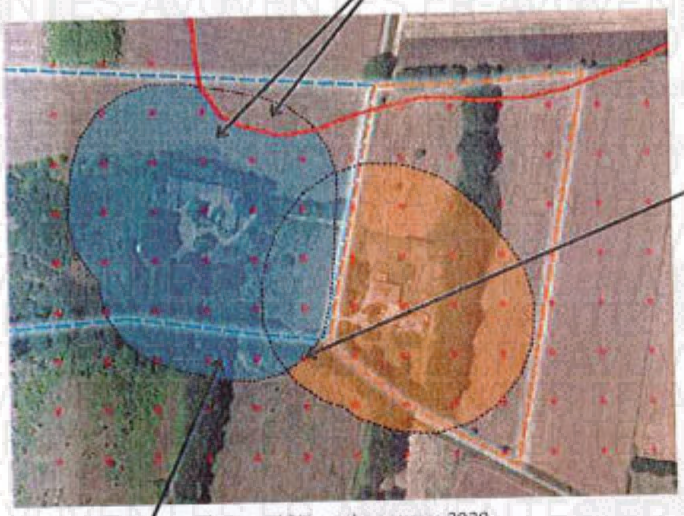
Dans ce cas :

- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (modèle de courrier) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

[2] Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.
[3] Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition.**

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent** sur cette parcelle est **responsable du débroussaillement des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.**

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillement doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.**

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillement sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

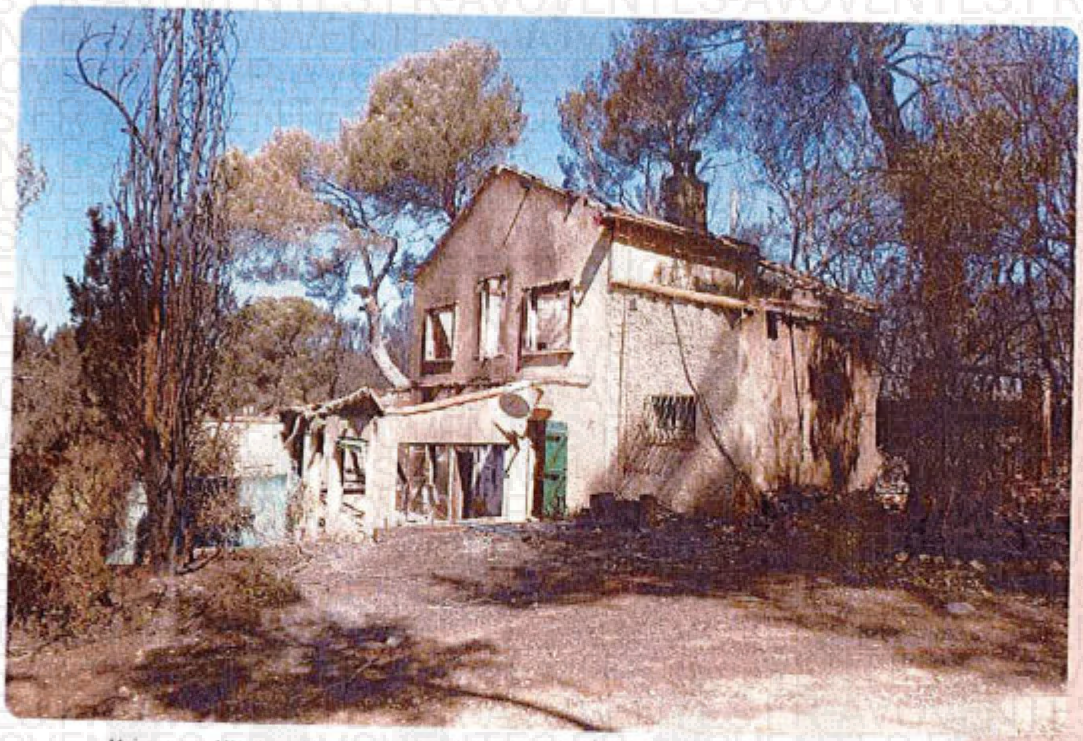
Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances.**



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillement :

Site internet de votre préfecture

Jedebroussaille.gouv.fr

Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques

Obligations légales de débroussaillement | Géorisques

Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

*Liberté
Égalité
Fraternité*