

Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal Judiciaire

Minute n°

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES
PROCÉDURES COLLECTIVES**

JUGEMENT RENDU LE 15 JUILLET 2024

LIQUIDATION JUDICIAIRE BI-PATRIMONIALE

N° RG 24/00016 - N° Portalis DB22-W-B71-R4ZI
Code NAC : 48A

Débats tenus en chambre du conseil le 28 JUIN 2024 par :
1. **ice-Présidente,**
2. **première Vice-Présidente, désignée par ordonnance du Président en**
date du 19 mars 2024 et 3. magistrat honoraires, assistées de
Greffier.

DÉBITEUR :

@AVOVENTES.FR

comparante en personne

En présence de :

- **MINISTÈRE PUBLIC** pris en la personne de **, Substitut.**
, greffier stagiaire.

JUGEMENT :

Rendu publiquement, par mise à disposition au greffe le 15 JUILLET 2024 par
, Présidente, assistée de greffier.

EXPOSE DU LITIGE :

Par déclaration enregistrée au greffe du tribunal judiciaire de Versailles le 26 février 2024, qui exerce sous le régime de l'entrepreneur individuel, une activité d'infirmière libérale remplaçante a sollicité le bénéfice de l'ouverture d'une procédure de surendettement.

Elle fait valoir qu'elle a de grandes difficultés pour trouver des postes en qualité d'infirmière libérale remplaçante, que son activité souffre de baisse de rémunération avec des cotisations et des charges sociales qui augmentent et qu'elle estime à plus de 40 % de son chiffre d'affaires.

Par jugement du 20 mars 2024, le tribunal a ordonné une enquête et désigné en qualité de juge commis.

Aux termes de son rapport en date du 22 avril 2024, Madame le juge commis expose qu'il résulte du rapport établi par Me ROGEAU que déclarant exercer une activité d'infirmière libérale remplaçante depuis juillet 1987, a été confrontée depuis deux ans à la réduction du tarif de la CPAM pour les remboursements de soins et que consciente du caractère irréversible de cette situation, elle a mis en sommeil son activité libérale au début de l'année 2024 pour prendre une activité salariée, sans toutefois, la cesser totalement.

Madame le juge commis souligne encore, qu'il convient de constater l'opposabilité aux tiers du statut d'entrepreneur individuel et qu'au regard des situations actives et passives de chacun de ses patrimoines, est en surendettement sur son patrimoine personnel et en état de cessation des paiements sur son patrimoine professionnel, la situation étant irrémédiablement compromise de telle sorte qu'une procédure de liquidation judiciaire bi patrimoniale (s'agissant des créances postérieures au 15 mai 2022) peut être ouverte et qu'il y a lieu de fixer provisoirement la date de cessation des paiements au 8 juin 2023.

L'affaire a été rappelée à l'audience du 28 juin 2024.

Le ministère public a été avisé de la procédure.

Au cours des débats tenus en chambre du conseil, a présenté ses explications.

Le procureur de la République indique que l'enquête est claire. Elle émet un avis favorable à l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire bi-patrimoniale.

MOTIVATION

Il résulte des pièces produites et des informations recueillies en chambre du conseil que le passif personnel s'élève à 638 8383 et le passif professionnel à 111 165 Euros,

Le Ministère Public est favorable à l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire bi-patrimoniale.

se trouve en état de cessation des paiements sur son patrimoine professionnel au sens des articles L.640-1 et L.631-1 du Code de Commerce, étant dans l'impossibilité de faire face à son passif exigible avec son actif disponible, et en état de surendettement sur son patrimoine personnel.

La situation de est définitivement obérée, ce que ses propres déclarations confirment.

Madame est débitrice de cotisations URSSAF, organisme qui peut concourir sur ses deux patrimoines.

Il convient dès lors de faire application des dispositions des articles L.640-1 et suivants du Code de Commerce et d'ouvrir une procédure de liquidation judiciaire bi patrimoniale ainsi qu'il sera dit au dispositif,

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL statuant publiquement, après débats en chambre du conseil, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Vu les articles L. 640-1 et suivants du code de commerce,

Vu le rapport d'enquête du mandataire judiciaire et du juge commis,

Vu l'impossibilité manifeste de parvenir à un redressement de infirmière libérale,

Ouvre une procédure de liquidation judiciaire bi-patrimoniale à l'égard de demeurant 32 Avenue de Provence - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY ;

Fixe provisoirement au 08 JUIN 2023 la date de cessation des paiements ;

en qualité de juge commissaire ;

Désigne la SELARL ML CONSEILS (contact@mlconseils.eu) en qualité de liquidateur judiciaire ;

Ordonne la publication du présent jugement conformément aux articles R.641-7 et R.621-8 du Code de Commerce ;

Impartit aux créanciers pour la déclaration de leurs créances un délai de deux mois à compter de la publication du présent jugement au BODACC ;

Dit que le délai imparti au liquidateur judiciaire pour l'établissement de la liste des créances est de six mois à compter de l'expiration du délai ci-dessus fixé pour les déclarations ;

Désigne la SELAS de CRISNAY, en qualité de commissaire priseur aux fins de dresser un inventaire conformément à l'article L.641-4 du code de commerce ;

Désigne le Conseil National de l'Ordre des Infirmiers en qualité de contrôleur ;

Fixe à DEUX ANS le délai au terme duquel la clôture de la procédure devra être examinée conformément aux dispositions de l'article L.643-9 du Code de Commerce ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit ;

Dit que les frais avancés seront pris en charge par la Régie d'avances et de recettes conformément à l'article 93-6° et 93-7° du Code de procédure pénale, 94 de la loi du 13 juillet 1967 et L. 627-3 du Code de commerce ;

Ordonne la communication de la présente décision aux autorités citées aux articles R.641-6 et R.621-7 du Code de Commerce ;

Dit que les dépens du présent jugement seront employés en frais privilégiés de liquidation judiciaire.



©AVOVENTES.FR

Minute n° 25/393

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES
PROCÉDURES COLLECTIVES**

**ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE
RENDUE LE 25 NOVEMBRE 2025**

N° RG 24 00016 - N° Portalis DB22-W-B71-R4ZI

Débats tenus en chambre du conseil le **07 NOVEMBRE 2025** par
de CHANROND, juge commissaire, assistée d'un greffier.

DÉBITEUR :

CAVOVENTES.FR

non comparante

INTERVENANT VOLONTAIRE

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE ÎLE DE FRANCE

société coopérative de banque à forme anonyme à capital fixe, inscrite au RCS de PARIS
sous le numéro 382 900 942 dont le siège social est situé 19 rue du Louvre - 75001
PARIS, agissant poursuites et diligences de son directeur Général es qualités audit siège

représentée par Me TROUDET, avocat au barreau de PARIS. toque D538

En présence de :

- SELARL ML CONSEILS, mandataire liquidateur

ORDONNANCE :

Rendue publiquement par mise à disposition au greffe le **25 NOVEMBRE 2025** par
juge commissaire, assistée d'un greffier.

EXPOSE DU LITIGE

Par jugement du 15 juillet 2024, le tribunal judiciaire de Versailles a ouvert une procédure de liquidation judiciaire bi-patrimoniale à l'égard de [REDACTED] désigné la SELARL ML CONSEILS, en qualité de liquidateur.

Le jugement a impartì au liquidateur un délai de six mois à compter de l'expiration du délai de déclaration des créances pour établir la liste des créances.

Le jugement d'ouverture a été publié au BODACC le 25 juillet 2024.

Suivant requête enregistrée au greffe le 18 juillet 2025, la SELARL ML CONSEILS prise en la personne de Maître ROGEAU a saisi le juge commissaire aux fins de voir ordonner la vente aux enchères publiques de deux biens immobiliers le premier étant situé à Bondy (93) et le second à Montfermeil (93).

La SELARL ML CONSEILS et le liquidateur ont été régulièrement convoqués à l'audience du 7 novembre 2025.

A l'audience, le liquidateur conteste l'intervention volontaire à la procédure de la CAISSE D'EPARGNE ; que la banque ne peut formuler aucune observation à cette audience à laquelle elle n'avait pas été convoquée, n'étant pas même créancier inscrit sur le bien de Montfermeil.

Il maintient les termes de sa requête en précisant que le bien de Montfermeil n'était pas la résidence principale de la débitrice à l'ouverture de la procédure ; qu'il est d'ailleurs loué et la débitrice a donné son accord écrit à la vente des deux biens aux enchères publiques.

La CAISSE D'EPARGNE, représentée par son conseil, sollicite le bénéfice de ses conclusions déposées dans le cadre de la procédure de vérification des créances aux termes desquelles elle sollicite l'admission de sa créance au passif.

Elle fait valoir qu'ayant financé le bien immobilier de Montfermeil, elle est en droit d'obtenir un titre exécutoire afin de procéder à la saisie de la résidence principale de l'entrepreneur individuel, l'insaisissabilité de la résidence principale ne lui étant pas opposable en tant que créancier personnel de la débitrice ; que l'immeuble est donc « hors procédure collective ».

Les parties ont été informées que l'affaire a été mise en délibéré au 25 novembre 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'intervention volontaire de la CAISSE D'EPARGNE

Suivant l'article 329 du code de procédure civile, l'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme. Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention.

En l'espèce, il s'avère que si la CAISSE D'EPARGNE est, de fait, intervenue volontairement à l'audience convoquée pour examen de la requête aux fins d'autorisation de vendre les actifs immobiliers de la procédure collective de

de par sa présence à cette audience, force est de constater que la banque n'a élevé aucune prétention se rapportant à la réalisation de ces actifs ni dans ses conclusions auxquelles elle s'est référées, ni oralement à l'audience.

Dans ces conditions, l'intervention volontaire de la CAISSE D'EPARGNE ne peut qu'être déclarée irrecevable.

Sur la requête du liquidateur

Suivant l'article L642-18 du code de commerce, les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L322-6 et L322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente.

Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. En cas d'adjudication amiable, les articles L322-7, L322-8 à L322-11 et L322-12 du code des procédures civiles d'exécution sont applicables, sous la réserve prévue au premier alinéa, et il peut toujours être fait surenchère.

L'article R642-22 du code de commerce précise que le juge-commissaire qui ordonne, en application de l'article L. 642-18, la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire ou amiable détermine :

- 1° La mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente;
- 2° Les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens ;
- 3° Les modalités de visite des biens.

Lorsque la vente est poursuivie par un créancier, en application de l'article L. 643-2, la mise à prix est déterminée en accord avec le créancier poursuivant.

Le juge-commissaire peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe.

En l'espèce, le liquidateur a communiqué :

- les actes d'acquisition des biens en date des 6 janvier et 10 octobre 2021,
- l'avis de son conseil sur la fixation de mises à prix calculée sur les prix d'acquisition, tenant compte de ce que les biens sont loués et suffisamment attractives pour ne pas décourager les potentiels acquéreurs,
- l'accord de AVOVENTES.FR suivant mail du 8 juillet 2025 pour la vente aux enchères des biens situés à Bondy et Montfermeil.

Il est établi qu' AVOVENTES.FR se déclare domiciliée depuis le début de la procédure au 32 avenue de Provence à Velizy Villacoublay (78). Le bien de Montfermeil (93) ne constitue donc pas sa résidence principale, ce que du reste, elle n'a jamais revendiqué.

Compte tenu de la nécessité de liquider les biens dépendants de la procédure, de l'absence de présentation d'offres qui permettraient d'envisager une cession de gré à gré et de mises à prix fixées conformément aux usages, il sera ordonné la vente des biens immobiliers dont s'agit aux enchères publiques suivant les modalités fixées dans le dispositif de la présente décision.

Il y sera procédé par le tribunal judiciaire de Versailles.

PAR CES MOTIFS

Le juge commissaire, statuant par décision réputée contradictoire, en premier ressort et mise à disposition au greffe de la juridiction,

Déclarons irrecevable l'intervention volontaire de la CAISSE D'EPARGNE,

Ordonnons la vente des biens et droits immobiliers appartenant à AVOVENTES.FR

AVOVENTES.FR

1er LOT DE VENTE :

1/ Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de BONDY (SFINE SAINT DENIS) 93140, Avenue Léon Blum, avenue Jean Moulin, rue Germaine Tillion, rue Odette Pain, et figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section B n° 357 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 15ca
- Section B n° 358 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 03ca
- Section B n° 370 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 28a et 31ca
- Section B n° 371 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 01a et 43ca
- Section B n° 372 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 06a et 70ca
- Section B n° 376 lieudit « avenue Léon Blum » pour 02a et 23ca

- Section B n° 383 lieudit « avenue Léon Blum » pour 23a et 23ca
 - Section B n° 384 lieudit « avenue Léon Blum » pour 89ca
 - Section B n° 385 lieudit « avenue Léon Blum » pour 16ca
- Soit une surface totale de 63a et 13ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Adresse postale : 4 rue Germaine TILLION et 10 avenue Léon BLUM

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO QUATRE CENT HUIT (408) :

Dans le bâtiment A3, au 2ème étage, un appartement comprenant une entrée-séjour-cuisine, un dégagement, un wc, une salle de bain, trois chambres, le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les 531/100.000èmes des parties communes générales

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO CENT QUARANTE ET UN (141) :

Au 1er sous-sol, un parking couvert.

Et les 38 /100.000èmes des parties communes générales.

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 et acte rectificatifs établis aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS, le 19 décembre 2019 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 20 janvier 2020 volume 2020P numéro 478.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS le 16 janvier 2020 et le 16 janvier 2020, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 20 janvier 2020, volume 2020P, numéro 478,

- puis modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS le 19 mai 2020 et

publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 5 juin 2020, volume 2020P, numéro 2898,

- lequel modificatif a été rectifié aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS le 1er juillet 2020, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 15 juillet 2020, volume 2020P, numéro 3926.

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à

suyvant acte reçu par Maître Pascal MARY, Notaire associé à SAINT-DENIS (93) le 19 octobre 2021 et dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de Bobigny 1 le 26 octobre 2021, Volume 2021P n°19423

2ème LOT DE VENTE :

2/ Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de MONTFERMEIL (SEINE SAINT DENIS) 93370, 5 à 13 Avenue des Lilas, 10 à 14 Avenue des Acacias, 80 à 88 Avenue Jean Jaurès, et Allée Notre-Dame des Anges, et figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section A n° 211 lieudit « 11 avenue des Lilas » pour 3a et 00ca
- Section A n° 314 lieudit « 84 avenue Jean Jaurès » pour 4a et 00ca
- Section A n° 315 lieudit « 88 avenue Jean Jaurès » pour 7a et 98ca
- Section A n° 316 lieudit « 13 avenue des Lilas » pour 3a et 00ca
- Section A n° 965 lieudit « 5 avenue des Lilas » pour 89ca
- Section A n° 967 lieudit « 10 avenue des Acacias » pour 10ca
- Section A n° 969 lieudit « 12 avenue des Acacias » pour 98ca
- Section A n° 971 lieudit « 9 avenue des Lilas » pour 2a et 54ca
- Section A n° 973 lieudit « 7 avenue des Lilas » pour 1a et 98ca
- Section A n° 975 lieudit « 14 avenue des Acacias » pour 2a et 06ca
- Section A n° 977 lieudit « 80 avenue Jean Jaurès » pour 11a et 87ca
- Section A n° 980 lieudit « avenue Jean Jaurès » pour 3a et 17ca

Soit une surface totale de 41a et 57ca

L'ensemble immobilier consistera, après achèvement, en sept bâtiments dénommés « bâtiments S, 1, 2, 3, 4, local vélos/poussettes A et local vélos/poussettes B », à savoir :

- **Le bâtiment 1 :** situé au Nord-Ouest de l'immeuble, est composé d'un rez de chaussée, cinq étages et comble au-dessus,
 - **Le bâtiment 2 :** situé au Nord-Est de l'immeuble, est composé d'un rez de chaussée, cinq étages et comble au-dessus,
 - **Le bâtiment 3 :** situé au Sud-Est de l'immeuble, est composé d'un rez de chaussée, cinq étages et comble au-dessus,
 - **Le bâtiment 4 :** situé au Sud-Ouest de l'immeuble, est composé d'un rez de chaussée, cinq étages et comble au-dessus,
 - **Le bâtiment S :** situé en infrastructure sous les bâtiments 1 et 4, est composé d'un sous-sol et d'un rez de chaussée partiel,
 - **Le bâtiment local vélos/poussettes A :** situé entre les bâtiments 1 et 4, est composé d'un rez de chaussée,
 - **Le bâtiment local vélos/poussettes B :** situé entre les bâtiments 3 et 4, est composé d'un rez de chaussée,
- Et espaces verts.**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Adresse postale : 67 rue Notre Dame des Anges

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO SOIXANTE DIX (70) :

Un appartement de cinq pièces en duplex n° 351 situé dans le bâtiment 3, escalier 3, au cinquième étage, à gauche porte droite comprenant au cinquième étage, un séjour, une cuisine, une salle d'eau avec water-closet, une entrée et une terrasse,
Au quatrième étage, quatre chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, un escalier d'accès particulier au cinquième étage et un balcon,
Et les 182/10.000èmes des parties communes générales.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO CENT VINGT ET UN (121) :

Un emplacement de stationnement numéro 23 situé dans le bâtiment S, escaliers S1-S2-S3-S4, au sous-sol.
Et les 6/10.000èmes des parties communes générales

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte reçu par Maître WANONO, notaire à Paris, le 8 décembre 2020 publié au service de la publicité foncière de Bobigny, le 29 décembre 2020 volume 2020P numéro 6194, et son attestation rectificative du 22 mars 2021 publiée au service de la publicité foncière de Bobigny le 26 mars 2021 volume 2021 P numéro 1603.

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à
suivant acte reçu par Maître Hélène TABOT, Notaire au sein de la S.E.L.A.S dénommée
« GRAF Notaires Pantin » à PANTIN (93) 30 rue Hoche, le 06 janvier 2021 et dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de Bobigny le 1er février 2021. Volume 2021 P n°626, et repris pour ordre le 30 juillet 2021 volume 2021 D numéro 19216.

Ladite vente intervenant suivant les dispositions légales ci-dessus visées par devant le tribunal de judiciaire de VERSAILLES.

Disons que cette vente sera poursuivie à la requête de la SELARL MI. CONSEILS représentée par Maître ROGEAU, liquidateur judiciaire de
et sous la constitution de Maître Élixa GUEILHERS, de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, avocat à VERSAILLES demeurant dite ville 21, rue des États Généraux.

Disons que le cahier des conditions de vente sera établi conformément au modèle adopté par la Conférence des Barreaux de l'Île de France, pour les ventes sur liquidation judiciaire.

Fixons la mise à prix pour le 1er lot de la vente du bien sis à BONDY (93140) (Seine-Saint-Denis), 4 rue Germaine Tillion et 10 avenue Léon Blum, à la somme de

90.000 euros, avec faculté de baisse, à défaut d'enchères, d'un quart puis d'un tiers.

Fixons la mise à prix pour le 2ème lot de la vente du bien sis à MONTFERMEIL (93370) (Seine-Saint-Denis), 67 rue Notre Dame de Anges, à la somme de 120.000 euros, avec faculté de baisse, à défaut d'enchères, d'un quart puis d'un tiers,

Disons que la publicité sera aménagée conformément aux dispositions légales sus visées, de la manière suivante :

*** des avis simplifiés dans les journaux ou supports publicitaires suivants :**

- UN JOURNAL D'ANNONCES LOCALES
- UN JOURNAL D'ANNONCES REGIONALES
- INTERNET LICITOR

*** 50 Affiches à la main en typographie et 50 affiches format 1/2 colombier.**

Disons que la SAS LEROY-BEAULIEU-ALLAIRE-LAVILLAT-CORNEE, commissaires de Justice à BAGNOLET (93170) 144 Avenue GAMBETTA ou tout autre commissaire de justice territorialement compétent pourra pénétrer dans les lieux à l'effet d'établir un procès-verbal de description des lieux. leur composition et leur superficie avec l'assistance de tel expert de son choix, décrire les conditions d'occupation de cet immeuble et relevé l'identité des occupants, ainsi que mentionner les droits dont ils se prévalent, et recueillir tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment par l'occupant et que ledit commissaire de justice se fera assister si nécessaire lors de l'une des visites, d'un ou plusieurs contrôleurs techniques agréés ou techniciens de la construction qualifiés ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur. Dire que le commissaire de justice pourra se faire assister éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs.

Commettons la SAS LEROY-BEAULIEU-ALLAIRE-LAVILLAT-CORNEE, commissaires de Justice à BAGNOLET (93170) 144 Avenue GAMBETTA ou tout autre commissaire de justice territorialement compétent qui sera assisté éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du Commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs à l'effet d'assurer deux visites de l'immeuble d'une durée de deux heures chacune dans les trois semaines précédant l'adjudication.

Disons que l'intégralité des frais avancés pour parvenir à la vente sera supportée par l'adjudicataire et que le paiement du prix d'adjudication outre les intérêts du prix seront effectués à l'expiration du délai de surenchère entre les mains de la SELARL ML

CONSEILS ès qualités.

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par lettres recommandées avec accusés de réception, à et ce par Madame la greffière du tribunal judiciaire de Versailles,

LA GREFFIER

Le JUGE COMMISSAIRE

EN CONSÉQUENCE

La République Française, parée de nos Ministres de Justice,
sur ce requis de mettre à présente décision à exécution
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main
A tous les commandants et Officiers de la force publique
de prier mais sans délai de se conformer à la présente ordonnance.
Versailles Le 18/03/2016
P/J Le Directeur de greffe





VERSAILLES

COPIE INTÉGRALE - ACTE DE NAISSANCE

Année 1993 N°2913

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Pour copie conforme
Fait à Versailles le 30 avril 2025



Direction de l'Etat Civil et des Affaires Générales - Service Etat Civil
RP 1144 - 4, avenue de Paris - 78011 VERSAILLES Cedex

Tel : 01 30 97 81 30 - Télécopieur : 01 30 97 81 09 - Site Internet : <http://www.versailles.fr>

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SEINE SAINT DENIS
15/17 Promenade Jean Rostand
93022 BOBIGNY CEDEX
Téléphone : 0149155202
Télécopie : 0149156246
Mél. : spf.seinesaintdenis@dgfip.finances.gouv.fr**

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 suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

**Maître GUEILHERS
21 RUE DES ETATS GENERAUX
78000 VERSAILLES**

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1975 au 23/04/2025

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
10	BONDY	B 357 à B 358			(A)
10		B 370 à B 372			(A)
10		B 376			(A)
10		B 383 à B 385			(A)
				141	(A)
				408	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SEINE SAINT DENIS

Demande de renseignements n° 9304P01 2025H7659 (16)
déposée le 23/04/2025, par Maître GUEILLIERS

Ref. dossier : | 8/25 - H/FRE BONDY B 357

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 28/03/2025 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 9 faces de copies ci-jointes,
[x] Il n'existe que les 17 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 27/03/2025 au 23/04/2025 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SEINE SAINT DENIS, le 24/04/2025
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,

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

Les dispositions des articles 36 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'information, 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.

[illegible]

[illegible]

II - LOTISSEMENT (obligatoire des lots - optionnel 2001)				A - BILATÉRIAL - SÉRIATIONS ACTIVES (2-1-1)			B - CHARGES, ÉVALUÉS (CF RYPOMOQUES 1-1-1)		
Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface
1	100	1	100	1	100	1	100	1	100
2	100	2	100	2	100	2	100	2	100
3	100	3	100	3	100	3	100	3	100
4	100	4	100	4	100	4	100	4	100
5	100	5	100	5	100	5	100	5	100
6	100	6	100	6	100	6	100	6	100
7	100	7	100	7	100	7	100	7	100
8	100	8	100	8	100	8	100	8	100
9	100	9	100	9	100	9	100	9	100
10	100	10	100	10	100	10	100	10	100
11	100	11	100	11	100	11	100	11	100
12	100	12	100	12	100	12	100	12	100
13	100	13	100	13	100	13	100	13	100
14	100	14	100	14	100	14	100	14	100
15	100	15	100	15	100	15	100	15	100
16	100	16	100	16	100	16	100	16	100
17	100	17	100	17	100	17	100	17	100
18	100	18	100	18	100	18	100	18	100
19	100	19	100	19	100	19	100	19	100
20	100	20	100	20	100	20	100	20	100
21	100	21	100	21	100	21	100	21	100
22	100	22	100	22	100	22	100	22	100
23	100	23	100	23	100	23	100	23	100
24	100	24	100	24	100	24	100	24	100
25	100	25	100	25	100	25	100	25	100
26	100	26	100	26	100	26	100	26	100
27	100	27	100	27	100	27	100	27	100
28	100	28	100	28	100	28	100	28	100
29	100	29	100	29	100	29	100	29	100
30	100	30	100	30	100	30	100	30	100
31	100	31	100	31	100	31	100	31	100
32	100	32	100	32	100	32	100	32	100
33	100	33	100	33	100	33	100	33	100
34	100	34	100	34	100	34	100	34	100
35	100	35	100	35	100	35	100	35	100
36	100	36	100	36	100	36	100	36	100
37	100	37	100	37	100	37	100	37	100
38	100	38	100	38	100	38	100	38	100
39	100	39	100	39	100	39	100	39	100
40	100	40	100	40	100	40	100	40	100
41	100	41	100	41	100	41	100	41	100
42	100	42	100	42	100	42	100	42	100
43	100	43	100	43	100	43	100	43	100
44	100	44	100	44	100	44	100	44	100
45	100	45	100	45	100	45	100	45	100
46	100	46	100	46	100	46	100	46	100
47	100	47	100	47	100	47	100	47	100
48	100	48	100	48	100	48	100	48	100
49	100	49	100	49	100	49	100	49	100
50	100	50	100	50	100	50	100	50	100
51	100	51	100	51	100	51	100	51	100
52	100	52	100	52	100	52	100	52	100
53	100	53	100	53	100	53	100	53	100
54	100	54	100	54	100	54	100	54	100
55	100	55	100	55	100	55	100	55	100
56	100	56	100	56	100	56	100	56	100
57	100	57	100	57	100	57	100	57	100
58	100	58	100	58	100	58	100	58	100
59	100	59	100	59	100	59	100	59	100
60	100	60	100	60	100	60	100	60	100
61	100	61	100	61	100	61	100	61	100
62	100	62	100	62	100	62	100	62	100
63	100	63	100	63	100	63	100	63	100
64	100	64	100	64	100	64	100	64	100
65	100	65	100	65	100	65	100	65	100
66	100	66	100	66	100	66	100	66	100
67	100	67	100	67	100	67	100	67	100
68	100	68	100	68	100	68	100	68	100
69	100	69	100	69	100	69	100	69	100
70	100	70	100	70	100	70	100	70	100
71	100	71	100	71	100	71	100	71	100
72	100	72	100	72	100	72	100	72	100
73	100	73	100	73	100	73	100	73	100
74	100	74	100	74	100	74	100	74	100
75	100	75	100	75	100	75	100	75	100
76	100	76	100	76	100	76	100	76	100
77	100	77	100	77	100	77	100	77	100
78	100	78	100	78	100	78	100	78	100
79	100	79	100	79	100	79	100	79	100
80	100	80	100	80	100	80	100	80	100
81	100	81	100	81	100	81	100	81	100
82	100	82	100	82	100	82	100	82	100
83	100	83	100	83	100	83	100	83	100
84	100	84	100	84	100	84	100	84	100
85	100	85	100	85	100	85	100	85	100
86	100	86	100	86	100	86	100	86	100
87	100	87	100	87	100	87	100	87	100
88	100	88	100	88	100	88	100	88	100
89	100	89	100	89	100	89	100	89	100
90	100	90	100	90	100	90	100	90	100
91	100	91	100	91	100	91	100	91	100
92	100	92	100	92	100	92	100	92	100
93	100	93	100	93	100	93	100	93	100
94	100	94	100	94	100	94	100	94	100
95	100	95	100	95	100	95	100	95	100
96	100	96	100	96	100	96	100	96	100
97	100	97	100	97	100	97	100	97	100
98	100	98	100	98	100	98	100	98	100
99	100	99	100	99	100	99	100	99	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

COMMUNE: **BONDY**

SECTION: **B** N° de PLAN: **197** RUE:

I. - ZONAGE DE L'URBAIN

II. - FORMALITÉS CONCERNANT L'ÉDIFICATION (en les lieux de construction)

Lot 1

A. - CHARGES, ÉLÉMENTS ET INFORMATIONS

© AVOVENTES.FR

D. - LOTISSEMENT (Déclaration des lots ou appartements)

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

Nombre de
lotissements
créés en
même temps
ou à la
même date

[illegible]

COMMUNE: **BONDY**
 L. - DÉSIGNATION DE L'IMMOBILITÉ
 Terrain **99.98.00**
 SECTION: **B** N° du PLAN: **250** RUE: **Avenue Jean Bismarck** N° S.I.U.O. **10**
 III. - FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMOBILITÉ DÉSIGNÉE (voir les lois de circonstance)
 A. - SITUATIONS SERVITUDES ACTIVES
 Aucune mention de servitude de propriété
 B. - CLASSES PARTICULIÈRES ET HYPOTHÈQUES
 Aucune mention en vertu des lois de 1855-1856
 DIVISION DE LA DIVISION
 1. RÈGLEMENT 1897 (1897-1897)
 2. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 3. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 4. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 5. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 6. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 7. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 8. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 9. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 10. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 11. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 12. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 13. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 14. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 15. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 16. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 17. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 18. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 19. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 20. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 21. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 22. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 23. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 24. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 25. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 26. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 27. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 28. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 29. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 30. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 31. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 32. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 33. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 34. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 35. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 36. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 37. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 38. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 39. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 40. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 41. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 42. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 43. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 44. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 45. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 46. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 47. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 48. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 49. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 50. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 51. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 52. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 53. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 54. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 55. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 56. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 57. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 58. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 59. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 60. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 61. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 62. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 63. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 64. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 65. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 66. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 67. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 68. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 69. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 70. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 71. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 72. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 73. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 74. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 75. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 76. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 77. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 78. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 79. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 80. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 81. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 82. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 83. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 84. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 85. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 86. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 87. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 88. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 89. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 90. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 91. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 92. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 93. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 94. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 95. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 96. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 97. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 98. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 99. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 100. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 101. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 102. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 103. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 104. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 105. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 106. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 107. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 108. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 109. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 110. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 111. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 112. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 113. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 114. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 115. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 116. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 117. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 118. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 119. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897
 120. R. de l'édifice 1915 (1915) de 1897

[illegible]

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 26/03/2025

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 17/05/2018	Référence d'enlèvement : 9304P01 2018P3898	Date de l'acte : 15/05/2018
Nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 1873 S			
Rédacteur : ADM SDIF DE SEINE SAINT DENIS / BOBIGNY			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2018P3898 : Division de parcelle

Immeuble Mère						Immeuble Filles					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
BONDY		B	339			BONDY		B	356 à 358		

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 15/01/2020	Référence d'enlèvement : 9304P01 2020P334	Date de l'acte : 19/12/2019
Nature de l'acte : VENTE APRES DIVISION / RESTRICTION D'USAGE/SERVITUDE			
Rédacteur : NOT LEFORT / PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P334 : DIVISION DE PARCELLES

Immeuble Mère					Immeuble Filles						
Commune	Prix	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Prix	Sect	Plan	Vol	Lot
BONDY		B	249			BONDY		B	374 à 376		
BONDY		B	197			BONDY		B	370 à 373		
BONDY		B	250			BONDY		B	377 à 386		

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P334 : VENTE PAR SEINE SAINT DENIS HABITAT

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité			
N°	Désignation des personnes				
2					
Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité			
N°	Désignation des personnes				
1					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Volume	Désignation cadastrale	Lot

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P334 : VENTE PAR SEINE SAINT DENIS HABITAT

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	BONDY	B 370 à B 372		
			B 376		
			B 383 à B 385		

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 : Tricfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Acte des 18 et 19 décembre 2019
Prix partie = 4 794 844,80 €

Disposition n° 3 de la formalité 9304P01 2020P334 : VENTE PAR LA COMMUNE DE BONDY

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité			
Numéro	Désignation des personnes				
1	COMMUNE DE BONDY	219 300 100			
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	BONDY	B 357 à B 358		

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 : Tricfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Acte des 18 et 19 décembre 2019.

Dispositif en n° 3 de la formalité 9304P01 2020P334 : VENTE PAR LA COMMUNE DE BONDY

Prix partie : 4 794 844 80 €
Restriction d'usage pendant une durée de 10 ans à compter de l'achèvement du projet. La présente obligation est à évaluer à 150 euros.

Dispositif en n° 4 de la formalité 9304P01 2020P334 : SERVITUDE DE PASSAGE POUR LES COMMERCES

Propriétaires		Dénomination des immeubles		Date de naissance ou N° d'identité		
1						
2						
Immeubles						
Propriétaires		Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1		FS	BONDY	B 384 à B 385		
2		FD	BONDY	B 378 à B 379		

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 500,00 EUR
Cette formalité est une charge : oui

Complément : Constitution, à titre réel et perpétuel, d'une servitude de passage pour piétons et/ou tous véhicules.

Dispositif n° 5 de la formalité 9304P01 2020P334 : REQUISITION DE CANTONNEMENT

Suite à la division de la parcelle B 250 et à la cession par SEINE SAINT DENIS HABITAT (cf. disposition n° 2), les conventions n° 93/2018/2011-1191/032 publiée le 24/09/2018 Volume 2018P N°7332 suivie d'une attestation rectificative publiée le 11/03/2019 Volume 2019P N° 2049 : n° 93/2018/2011-1191/033 publiée le 24/09/2018 Volume 2018P N°7333 suivie d'une attestation rectificative publiée le 11/03/2019 Volume 2019P N° 2050 : n° 93/2018/2011-1191/034 publiée le 24/09/2018 Volume 2018P N°7334 suivie d'une attestation rectificative publiée le 11/03/2019 Volume 2019P N° 2051 portent désormais uniquement sur les parcelles nouvellement cadastrées B 377 à B 382 et B 385.
La présente obligation est à évaluer à 150 euros.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 2000/1/2020	Référence d'enlèvement : 9304P01 2020P478	Date de l'acte : 19/12/2019
Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & RCP / ACTE RECTIFICATIF			
Rédacteur : NOT FRICOTEAUX / SAINT-DENIS			

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 26/03/2025

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P478 :

Disposants		
Número	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	NOUE CAILLET	852 678 820

Immeubles		
Commune	Désignation Cadastrale	Volume
BONDY	B 357 à B 358	1 à 349
	B 370 à B 372	
	B 376	
	B 383 à B 385	
BONDY	B 357 à B 358	
	B 370 à B 372	
	B 376	
	B 383 à B 385	

Complément : Création de trois cent quarante-neuf lots numérotés de 1 à 349 inclus
Les limites des parties communes générales s'expriment en 100.000èmes.
Acte rectificatif du 15/01/2020
Dénomination du requérant justifiée.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 05/06/2020	Référence d'enlissement : 9304P01 2020P2898	Date de l'acte : 19/05/2020
Nature de l'acte : MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION / RCP			
Rédacteur : NOT FRICOTEAUX / SAINT-DENIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P2898 : DIVISION du lot 349

Immeuble Mère				Immeuble Filles			
Commune	Prix	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Prix
BONDY		B	357 à 358		349	BONDY	B
		B	370 à 372				B
		B	376				B
		B	383 à 385				B

350 à 448

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P2898 : MODIFICATIF D'EDD/RCP

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des Personnes	852 678 820	
1	NOUE CAILLET		
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
BONDY	B 357 à B 358		
	B 370 à B 372		
	B 376		
	B 383 à B 385		
BONDY	B 357 à B 358		
	B 370 à B 372		
	B 376		
	B 383 à B 385		349 à 448

Complément : Modificatif de l'état descriptif de division/réglement de copropriété publié le 20/01/2020 Volume 2020P N°478
Division du lot 349 en lots 350 à 448.
Les tantièmes généraux demeurent exprimés en 100 000èmes

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 10/07/2020	Reference d'enlissement : 9304P01 2020P3865	Date de l'acte : 09/03/2020
Nature de l'acte : 2020P334 ACTE RECTIFICATIF DE VENTE de la formalité initiale du 15/01/2020 Sages : 9304P01 Vol 2020P N° 334			
Rédacteur : NOT VERRIER / PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P3865 : VENTE du 19/12/2019 par SEINE SAINT DENIS HABITAT

Disposant, Donateur	
Numéro	Date de naissance ou N° d'identité
2	
Bénéficiaire:	
Numéro	l'identité
1	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 26/03/2025

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P3865 : VENTE du 19/12/2019 par SEINE SAINT DENIS HABITAT

Immeubles				Lot	
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	
1	TP	BONDY	B 357 à B 358		
			B 370 à B 372		
			B 376		
			B 382 à B 385		

DI : Droits Indivis DO : Constructions 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 : Tenoyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Acte rectificatif de l'acte publié le 15/01/2020 Volume 2020P N°334 contenant notamment Vente par SEINE SAINT DENIS HABITAT en ce qui concerne les paragraphes relatifs au prix.

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P3865 : VENTE du 19/12/2019 par la COMMUNE DE BONDY

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité			
Numéro	Désignation des personnes		219 300 100		
1	COMMUNE DE BONDY				
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro					
2					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	BONDY	B 357 à B 358		
			B 370 à B 372		
			B 376		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 26/03/2025

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P3865 : VENTE du 19/12/2019 par la COMMUNE DE BONDY

Immeubles				Volume	Lot
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale		
2	TP		B 383 à B 385		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose 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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Trefond UUI : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Acte rectificatif de l'acte publié le 15/01/2020 Volume 2020P N°334 concernant notamment Venue par la COMMUNE DE BONDY en ce qui concerne les paragraphes relatifs au prix.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 15/07/2020	Référence d'enlissement : 9304P01 2020P3926	Date de l'acte : 01/07/2020
	Nature de l'acte : 2020P2898 ACTE RECTIFICATIF A MODIFICATIF EDD / RCP de la formalité initiale du 05/06/2020 Sugés : 9304P01 Vol 2020P N° 2898		
	Rédacteur : NOT FRICOTEAUX / SAINT-DENIS		

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P3926 :

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numero	Désignation des Personnes	
1	NOUE CAILLET	852 678 820

Immeubles			Volume	Lot
Commune	Désignation Cadastre			
BONDY	B 357 à B 358			
	B 370 à B 372			
	B 376			
	B 383 à B 385			
BONDY	B 357 à B 358			
	B 370 à B 372			
	B 376			
	B 383 à B 385			349 à 448

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 26/03/2025

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P3926 :

Complément : Acte rectificatif du modificatif de l'état descriptif de division / règlement de copropriété publié le 05/06/2020 Volume 2020 P N°2898 en ce qui concerne le Chapitre I - § "Nouveau tableau de concordance".

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 26/10/2021	Référence d'enregistrement : 9304P01 2021P19423	Date de l'acte : 19/10/2021
Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT			
Rédacteur : NOT MARY / SAINT-DENIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2021P19423 :

Disposant, Donateur				N° d'identité	
Numéro					
2					
Bénéficiaire				N° d'identité	
Numéro					
1					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	BONDY	B 357 à B 358		
			B 370 à B 372		
			B 376		
			B 383 à B 385		
				141	408

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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UII : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 267.000,00 EUR

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 26/10/2021	Référence d'enlèvement : 9304P01 2021V10440	Date de l'acte : 19/10/2021
Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR			
Rédacteur : NOT MARY SAINT-DENIS			
Domicile élu : SAINT-DENIS en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2021V10440 :

Créanciers					
Numéro					
Propriété					
Numéro					
1					
© AVOVENTES.FR					
Date de Naissance ou N° d'identité					
d'identité					
1					
Immeubles					
Prop Immu/Contr	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BONDY	B 357 à B 358		
			B 370 à B 372		
			B 376		
			B 383 à B 385		
					141
					408

Montant Principal : 106.800,00 EUR Accessoires : 10.680,00 EUR
Date extrême d'effet : 30/09/2023

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 24/09/2018 Référence d'enlèvement : 9304P01 2018P7332	Date de l'acte : 06/04/2018
	Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2018/2011-1191/032 Rédacteur : ADM LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS / BOBIGNY	

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 24/09/2018 Référence d'enlèvement : 9304P01 2018P7333	Date de l'acte : 06/04/2018
	Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2018/2011-1191/033 Rédacteur : ADM LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS / BOBIGNY	

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 24/09/2018 Référence d'enlèvement : 9304P01 2018P7334	Date de l'acte : 06/04/2018
	Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2018/2011-1191/034 Rédacteur : ADM LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS / BOBIGNY	

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 11/03/2019 Référence d'enlèvement : 9304P01 2019P2049	Date de l'acte : 10/02/2019
	Nature de l'acte : 2018P7332-ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 24/09/2018 Sages : 9304P01 Vol 2018P N° 7332 Rédacteur : ADM DRHL DE BOBIGNY UT 93 / BOBIGNY	

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P2049 : Convention conclue avec l'Etat

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
Bénéficiaire			
Numéro	D'identité		
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
1	TP	BONDY	B 240
Volume		Lot	

D1 : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domainier EM : Emphytéose 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 : route propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision UJ : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Convention n°03/2018/2011-1191/032 du 06/04/2018 et expirant le 30/06/2068 conclue en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation entre l'ETAT et SEINE SAINT DENIS HABITAT, pour la construction de 43 logements sociaux collectifs dont 8 logements PLUS.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 11/03/2019	Reference d'enlèvement : 9304P01 2019P2050	Date de l'acte : 10/02/2019
Nature de l'acte : 2018P7333ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 24/09/2018 Sages : 9304P01 Vol 2018P N° 7333			
Rédacteur : ADM DRIHL DE BOBIGNY UT 93 / BOBIGNY			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P2050 : Convention conclue avec l'ETAT

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

RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P2050 : Convention conclue avec l'ETAT

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
1	TP	BONDY	B 250

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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Convention n°93/2018/2011-1191/033 du 06/04/2018 et expirant le 30/05/2068 conclue en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation entre l'ETAT et SEINE SAINT DENIS HABITAT, pour la construction de 43 logements sociaux collectifs dont 20 logements PLUS CD

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 11/03/2019	Référence d'enlèvement : 9304P01 2019P2051	Date de l'acte : 10/02/2019
Nature de l'acte : 2618P7334ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 24/09/2018 Sages : 9304P01			
Rédacteur : ADM DRIHL DE BOBIGNY UT 93 / BOBIGNY			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P2051 : Convention conclue avec l'ETAT

Disposant, Donateur	
Numéro	Désignation des personnes
1	

Bénéficiair	
Numéro	Identité
1	

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
1	TP	BONDY	B 250

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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P2051 : Convention conclue avec l'ETAT

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Convention n°93/2018/2011-1191/034 du 06/04/2018 et expirant le 30/06/2068 conclue en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation entre l'ETAT

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 27/11/2019	Référence d'enlissement : 9304P01 2019P9422	Date de l'acte : 07/08/2019
Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2019/2011-1191/064 & AVENANT			
Rédacteur : ADM PREFET DE LA SEINE SAINT DENIS / BOBIGNY			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P9422 :

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité	
Numero	Designation des personnes		
Beneficiaire			
Numero	te		

Immeubles		Volume		Lot		
Beneficiaires	Droits		Commune		Designation cadastrale	
I	TP	BONDY		B 250		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose 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 UII : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : - Convention conclue pour une durée expirant le 30/06/2059 en application de l'article L 351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation entre l'ETAT et l'Etat
- Avenant à cette convention concernant l'opération de construction neuve de 31 logements Locatifs Sociaux financés en PLUS-CD et modifiant les surfaces de logements.

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 27/11/2019	Référence d'enlissement : 9304P01 2019P9424	Date de l'acte : 07/08/2019
Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2019/2011-1191/065 & AVENANT			
Rédacteur : ADM PREFET DE LA SEINE SAINT DENIS / BOBIGNY			

RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 13/01/2020	Référence d'enlissement : 9304P01 2020P267	Date de l'acte : 13/12/2019
Nature de l'acte : CONSTITUTION DE SERVITUDES			
Réducteur : NOT LATOUR / NOISY-LE-SEC			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P267 : SERVITUDES GREVANT B 197 et B 250

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

Immeubles						
Propriétaires		Fonds	Commune	Designation cadastrale	Volume	Lot
1		FS	BONDY	B 197		
				B 250		

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 0 EUR

Cette formalité est une charge : oui

Complément : Constitution de trois servitudes au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS - siren n° 229 300 082 (fonds dominant), à titre réel, perpétuel et gratuit :
- SERVITUDE DE RESEAU D'ASSAINISSEMENT
- SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET TOUS VEHICULES
- SERVITUDE DE NON AEDIFICANDI

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P267 : SERVITUDE GREVANT B 250

Propriétaires	
Numéro	Désignation des personnes
1	

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P267 : SERVITUDE GREVANT B 250

Immeubles		Fonds		Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Propriétaires	I	FS		BONDY	B 250		

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 0 EUR
Cette formalité est une charge : oui

Complément : Constitution d'une SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET TOUTS VEHICULES au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS - siren n° 229 300 082 (fonds dominant), à titre réel, perpétuel et gratuit.

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

Date : 12/05/2025

9304P01 2025H8569

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1975 au 07/05/2025

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
47	MONTFERMEIL	A 211			(A)
47		A 314 à A 316			(A)
47		A 965			(A)
47		A 967			(A)
47		A 969			(A)
47		A 971			(A)
47		A 973			(A)
47		A 975			(A)
47		A 977			(A)
47		A 980			(A)
				70	
				121	

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE
SEINE SAINT DENIS

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 07/04/2025 (date de mise à jour fichier)
☒ Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 8 faces de copies ci-jointes,
☒ Il n'existe que les 19 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 08/04/2025 au 07/05/2025 (date de dépôt de la demande)
☒ Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SEINE SAINT DENIS, le 12/05/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques

(*) Le nombre de pages est indiqué sur le 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 garantissant pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

II - L'APPRENTISSAGE (obligatoire des 16e au 20e semestre d'étude)					A - ADAPTATION (services actifs) (5e+6)		B - CHANGEMENTS ENVIRONNEMENTS ET INNOVATIONS (5e+6)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42	43	44	45
46	47	48	49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60	61	62	63
64	65	66	67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78	79	80	81
82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99
100	101	102	103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114	115	116	117
118	119	120	121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132	133	134	135
136	137	138	139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150	151	152	153
154	155	156	157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168	169	170	171
172	173	174	175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186	187	188	189
190	191	192	193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204	205	206	207
208	209	210	211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222	223	224	225
226	227	228	229	230	231	232	233	234
235	236	237	238	239	240	241	242	243
244	245	246	247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258	259	260	261
262	263	264	265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276	277	278	279
280	281	282	283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294	295	296	297
298	299	300	301	302	303	304	305	306
307	308	309	310	311	312	313	314	315
316	317	318	319	320	321	322	323	324
325	326	327	328	329	330	331	332	333
334	335	336	337	338	339	340	341	342
343	344	345	346	347	348	349	350	351
352	353	354	355	356	357	358	359	360
361	362	363	364	365	366	367	368	369
370	371	372	373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384	385	386	387
388	389	390	391	392	393	394	395	396
397	398	399	400	401	402	403	404	405
406	407	408	409	410	411	412	413	414</

SECTION : A

N° de PLAN : 624

PREMIERE AVENUE DES ACACIAS

N° 10

1. - IDENTIFICATION DE L'IMMOBILISER

Projet de la Division de A 20-1 (408 353 744 000)

contenance : 01 a 85 ca

2. - FORMALITES CONCERNANT L'IMMOBILISER (en lui faire la copie)

A. - MONTAGES, SERVITUDES ACTIVES

B. - CHARGES, SERVITUDES ET SERVITUDES

CAVOVENTES.FR

II. - LOTS (obligatoire (obligatoire des lots en appartements))				
Lot	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
1	7			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

II. — CONTRIBUÉS (Obligations des bar ou appartement) (unit)												
11	12	13	14	15	16	17	A. — IMMOBILISÉS					
							Immob. affectée au bar	Donc, immeuble et autres des immeubles	Observations			
B. — CUMULÉS, PARTICULIERS ET APPARTS, IMMOBILISÉS												
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27			
										C. — IMMOBILISÉS		
										D. — IMMOBILISÉS		
										E. — IMMOBILISÉS		
										F. — IMMOBILISÉS		
										G. — IMMOBILISÉS		
										H. — IMMOBILISÉS		
										I. — IMMOBILISÉS		
										J. — IMMOBILISÉS		
										K. — IMMOBILISÉS		
										L. — IMMOBILISÉS		
										M. — IMMOBILISÉS		
										N. — IMMOBILISÉS		
										O. — IMMOBILISÉS		
										P. — IMMOBILISÉS		
										Q. — IMMOBILISÉS		
										R. — IMMOBILISÉS		
										S. — IMMOBILISÉS		
										T. — IMMOBILISÉS		
										U. — IMMOBILISÉS		
										V. — IMMOBILISÉS		
										W. — IMMOBILISÉS		
										X. — IMMOBILISÉS		
										Y. — IMMOBILISÉS		
										Z. — IMMOBILISÉS		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/04/2025

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 17/10/2006	Référence d'enlèvement : 9304P04 2006P4246	Date de l'acte : 12/10/2006
Nature de l'acte : VENTE			
Rédacteur : ADM Préfecture de Seine St Denis / Bobigny			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006P4246 :

Disposant, Donateur				Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro		Désignation des personnes			
2		ETAT			
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
1		COMMUNE DE MONTFERMEIL		219 300 472	
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	VOLUME	Lot
I	TP	MONTFERMEIL	A 175		
			A 226		
			A 312		
			A 315 à A 316		
			A 504		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Donamier 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 : 356.524,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 19/11/2009	Référence d'enlèvement : 9304P04 2009P3767	Date de l'acte : 24/09/2009
Nature de l'acte : VENTE			
Rédacteur : NOT BILLAUDEL / MONTFERMEIL			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2009P3767 :

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro		Date de naissance ou N° d'identité	
1		219 300 472	
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro		Date de naissance ou N° d'identité	
2		219 300 472	
Immeubles			
Beneficiaires	Droits	Commune	Designation cadastrale
2	TP	MONTFERMEIL	A 314
			Volume
			Lot

DI : Droits Individus CO : Constructions DO : Donataire 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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UI : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 200.000,00 EUR

Complément : Extinction des réserves énoncées dans l'acte de donation publié le 11/01/1996 vol. 1996 P n° 521 suite au décès de CASTELBOU en 2001 et LAINOS survenu en 2007.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 27/01/2011	Reference d'enlissement : 9304P04 2011P537	Date de l'acte : 26/11/2010
Nature de l'acte : VENTE			
Rédacteur : NOT BILLAUDEL / MONTFERMEIL			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2011P532 :

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro		Date de naissance ou N° d'identité	
1			
2			
Bénéficiaire			
Numéro		Famille	
3			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/04/2025

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2011P532 :

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
3	TP	MONTFERMEIL	A 211

D1 : Droits Individu CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Non propriété en indivision NP : Nue propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PJ : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Teneyeur TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 200.000,00 EUR

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 30/11/2018	Référence d'enlèvement : 9304P04 2018P5672	Date de l'acte : 30/11/2018
Nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE 6314 R			
Rédacteur : ADM SDIF BOBIGNY / BOBIGNY			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2018P5672 : Parcelles extraites ou issues du Domaine Public

Les parcelles sises à Montfermeil cadastrées A 979 / A 980 sont issues odu Domaine Public.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 29/12/2020	Référence d'enlèvement : 9304P04 2020P6178	Date de l'acte : 03/12/2020
Nature de l'acte : VENTE			
Rédacteur : NOT BOUTON-HUGUES / MONTFERMEIL			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2020P6178 : Document d'arpentage n° 6299C

Immeuble Mère				Immeuble Fille			
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Pfx	Sect
MONTFERMEIL		A	600			MONTFERMEIL	A
MONTFERMEIL		A	624			MONTFERMEIL	A
MONTFERMEIL		A	626			MONTFERMEIL	A
MONTFERMEIL		A	212			MONTFERMEIL	A
MONTFERMEIL		A	213			MONTFERMEIL	A
MONTFERMEIL		A	312			MONTFERMEIL	A
MONTFERMEIL		A	313			MONTFERMEIL	A

Disposition n° 2 de la formalité 9304P04 2020P6178 : Vente

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Designation des personnes	219 369 472
1	COMMUNE DE MONTERMEIL	
Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Designation des personnes	
2		
Immatriculés		
Bénéficiaires	Droits	Commune
2	TP	MONTERMEIL
		Volume
		Designation cadastrale
		A 211
		A 314 à A 316
		A 965
		A 967
		A 969
		A 971
		A 973
		A 975
		A 977
		A 980
		Lot

D1 : Droits indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autontisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenueur TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix d'évaluation : 1,974,000,00 EUR

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 29/12/2020	Référence d'enlèvement : 9304P04 2020P6194	Date de l'acte : 08/12/2020
Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION			
Rédacteur : NOT Léa WANONO / PARIS			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/04/2025

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 01/02/2021	Référence d'enlissement : 9304P04 2021P626	Date de l'acte : 06/01/2021
Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT			
Rédacteur : NOT Hélène TABOT / PANTIN			

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 01/02/2021	Référence d'enlissement : 9304P04 2021V428	Date de l'acte : 06/01/2021
Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR			
Rédacteur : NOT Hélène TABOT / PANTIN			

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 26/03/2021	Référence d'enlissement : 9304P04 2021P1603	Date de l'acte : 22/03/2021
Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 29/12/2020 Sages : 9304P04 Val 2020P N° 6194			
Rédacteur : NOT WANONO / PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2021P1603 : Etat descriptif de division du 08/12/2020

Dispositifs	
Nature	Dénomination des Dispositifs
1	Date de Naissance ou N° d'identité

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2021P1603 : Etat descriptif de division du 08/12/2020

Immeubles Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
MONTERMEIL	A 211		
	A 314 à A 316		
	A 965		
	A 967		
	A 969		
	A 971		
	A 973		
	A 975		
	A 977		
MONTERMEIL	A 980		1 à 197
	A 211		
	A 314 à A 316		
	A 965		
	A 967		
	A 969		
	A 971		
	A 973		
	A 975		
	A 977		
	A 980		

Complément : Etat descriptif de division et Règlement de copropriété de l'immeuble sis à Montfermeil en 197 lots numérotés de 1 à 197.
Les surfaces sont exprimées en 10 000èmes.

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 30/07/2021	Relevé de dépôt : 9304P01 2021D19216	Date de l'acte : 06/01/2021
Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 01/02/2021 Suges : 9304P04 Vol 2021P N° 626			
Rédacteur : NOT Hélène TABOT / PANTIN			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2021D19216 : Vente du 06/01/2021

Disposant, Donateur				Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro		Désignation des personnes			
2					
Bénéficiaire					
Numéro					
1					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
I	TP	MONTFERMEIL	A 211		
			A 314 à A 316		
			A 965		
			A 967		
			A 969		
			A 971		70
			A 973		121
			A 975		
			A 977		
			A 980		

DI : Droits indivis CO : Constructions DO : Dominier 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 : Teauy TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 341.232,00 EUR

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 07/04/2025

N° d'ordre : 11

Date de dépôt : 30/07/2021

Reference de dépôt : 9304P01 2021D19217

Date de l'acte : 06/01/2021

Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 01/02/2021 Sages : 9304P04 Vol 2021 V N° 428

Rédacteur : NOT Iliène TABOT / PANTIN

Domicile élu : PANTIN en l'étude

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2021D19217 : Privilège de vendeur du 06/01/2021

Créanciers

N°

Désignation des personnes

Date de Naissance ou N° d'identité

Proprié

N°

Immatriculés

Prop. Imm. Contre

Droits

Commune

Désignation cadastrale

Volume

Lot

Montant Principal : 290 047,20 EUR

Accessoires : 58 009,44 EUR

Date extrême d'effet : 31/03/2024

N° d'ordre : 12

Date de dépôt : 02/05/2022

Reference d'enregistrement : 9304P01 2022P11963

Date de l'acte : 11/04/2022

Nature de l'acte : QUITTANCE DE PAIEMENT

Rédacteur : NOT BOUTON-HUGUES / PARIS

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 07/04/2025

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2022P1 1963 :

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité			
Numéro	Désignation des personnes				
1	COMMUNE DE MONTFERMEIL	219 300 472			
Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité			
Numéro	Désignation des personnes				
2					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	MONTFERMEIL	A 211 A 314 à A 316 A 965 A 967 A 969 A 971 A 973 A 975 A 977 A 980		

DI : Droits Individus CD : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose 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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UIH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 1 974 000,00 EUR

Complément : Quittance du paiement du prix de la vente publiée au SPF de Bobigny 4 le 29/12/2020 volume 202016178.

RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 31/08/2001	Reference d'enlèvement : 9304P04 2001V2221	Date de l'acte : 29/08/2001
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM TRSORERIE MONTERMEIL / MONTERMEIL			
Domicile élu : TRSORERIE DE MONTERMEIL			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2001V2221.

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
	COMMUNE DE MONTERMEIL		
Débiteurs			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
1			
Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Volume
		MONTERMEIL	A 588
			A 607
			A 624
			A 626
Montant Principal : 263 730,00 FRF			
Date extreme d'effet : 29/08/2011			

Complément : Quatre litres de recette mis en recouvrement et rendus exécutoires par le maire de la commune de Montfermeil.

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 25/09/2006	Reference de dépôt : 9304P04 2006D7880	Date de l'acte : 14/02/2006
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 21/01/1997 Sages : 9304P04 Vol 197V N° 137			
Rédacteur : ME BOSQUE / AULNAY S/S BOIS			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7880.

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	COMMUNE DE MONTERMEIL

RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7880 .

Débiteurs		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro			
1			
Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Volume
		MONTFERMEIL	A 624
			A 626
			Lot

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 25/09/2006	Référence de dépôt : 9304P04 2006D7881	Date de l'acte : 14/02/2006
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 29/12/1998 Sages : 9304P04 Vol 1998V N° 3804			
Rédacteur : ME BOSQUE / AULNAY SIS BOIS			
Dominile du :			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7881 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro			
1			
Désignation des personnes			
COMMUNE DE MONTFERMEIL			
Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Volume
		MONTFERMEIL	A 624
			A 626
			Lot

Complément : Radiation totale de l'inscription prise le 15/01/1999 vol 1999V n°113 (RPO)

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 25/09/2006	Référence de dépôt : 9304P04 2006D7882	Date de l'acte : 14/02/2005
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 18/11/1999 Sages : 9304P04 Vol 1999V N° 3485			
Rédacteur : ME BOSQUE / AULNAY S/S BOIS			
Domicile élu			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7882 :

Créanciers			
Numéro		Désignation des personnes	
		COMMUNE DE MONTERMEIL	
Débiteurs			
Numéro		Désignation cadastrale	
1		A 624	
		A 626	
Immeubles		Volume	
Débiteurs		Droits	
		Commune	
		MONTERMEIL	
		Lot	

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 25/09/2006	Référence de dépôt : 9304P04 2006D7883	Date de l'acte : 14/02/2006
Nature de l'acte : RADIATION PARTIELLE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 31/08/2001 Sages : 9304P04 Vol 2001V N° 2221			
Rédacteur : ME BOSQUE / AULNAY S/S BOIS			
Domicile élu			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7883 :

Créanciers	
Numéro	
Désignation des personnes	
COMMUNE DE MONTERMEIL	
Débiteurs	
Numéro	
1	
Désignation des personnes	

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7883 :

Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Volume
		MONTFERMEIL	A 624 A 626

Complément : Le comparant fait réserve expresse de ses droits et inscriptions sur le surplus : soit les parcelles cadastrées A 588 et 607.

N° d'ordre : 18	Date de dépôt : 25/09/2006	Référence de dépôt : 9304P04 2006D7884	Date de l'acte : 14/02/2006
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE DE SAISIE de la formalité initiale du 25/04/2002 Sages : 9304P04 Vol 2002S N° 41			
Rédacteur : ME BOSQUE / AULNAY S/S BOIS			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7884 :

Créanciers	
N°	Désignation des personnes
	TRESOR PUBLIC

Débiteurs	
N°	Désignation des personnes
1	MONTFERMEIL

Immeubles	
Débiteurs	Droits
	Commune
	MONTFERMEIL

Volume	
Débiteurs	Droits
	Commune
	MONTFERMEIL

Lot	
Débiteurs	Droits
	Commune
	MONTFERMEIL

Complément : Radiation totale de toutes les mentions figurant en marge de ladite saisie

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

N° d'ordre : 19	Date de dépôt : 12/12/2007	Référence de dépôt : 9304P04 2007D10135	Date de l'acte : 10/10/2007
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 31/08/2001 Suges : 9304P04 Vol 2001 V N° 2221 Rédacteur : ADM TP MONTFERMEIL MONTFERMEIL Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2007D10135

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Nom et Prénoms	Désignation des personnes		
TRESOR PUBLIC			
Débiteurs		Date de Naissance ou N° d'identité	
Nom et Prénoms			
Immatriculés			
Nom et Prénoms			
Droits		Volume	Lot
Débiteurs	Commune	Désignation cadastrale	
	MONTFERMEIL	A 588 A 607 A 624 A 626	

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 23 pages y compris le certificat

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande 2025192
Déposée le 16/01/2026
Références du dossier 2221

**Demande de renseignements
pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956**

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de
publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels
les renseignements sont demandés.
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des
demandes de renseignements hypothécaires et d'information
sur les tarifs).

Service de publicité foncière :
DE LA SEINE ST DENIS

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité¹ : SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT

Adresse : 21 rue des Etats Généraux
78000 VERSAILLES

N.

Courriel² :

Téléphone : 01 89 60 37 37

À VERSAILLES, le 13 / 01 / 2026

Signature (obligatoire) : 21 rue des Etats Généraux 78000 Versailles
01 89 60 37 37 - fax : 01 89 60 37 38
E-mail : elisa.gueilhers@selarlu.fr

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'état - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si la commune ou le département est inconnu, mentionner le lieu de naissance.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil	Date et lieu de naissance
1			
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'état - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si la commune ou le département est inconnu, mentionner le lieu de naissance.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	BONDY (93140)	Section B n° 357 Section B n° 358		408
2		Section B n° 370 Section B n° 371		141
3		Section B n° 372 Section B n° 376		
4		Section B n° 383 Section B n° 384		
5		Section B n° 395		

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956³ à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur
des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____ / ____ / ____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier
propriétaire connu ? ☐ (si oui, cochez la case)

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.

³ Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ Ou date de rénovation du cadastre pour les
demandes portant uniquement sur les immeubles.

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOT-SD)

	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles		x 12 € =	€
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	12 €
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :	4	x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 2 €
		TOTAL =	0 €

MODE DE PAIEMENT

- ☐ Carte bancaire ☐ Virement ☐ Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public
☒ Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €) ☐ Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- ☐ insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
☐ défaut ou insuffisance de provision
☐ demande non signée et/ou non datée
☐ autre : _____

Le ____/____/____

*Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière*

Feuille de suite n°

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Référence du dossier :	N° de la demande :

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR (suite)

Identité :	
Adresse :	

IDENTIFICATION DES PERSONNES (suite)

(toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	Personnes physiques Personnes morales	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ²	Date et lieu de naissance N° SIREN

DESIGNATION DES IMMEUBLES (suite)

(toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	MONTFERMEIL (93370)	- Section A n° 211 - Section A n° 314 - Section A n° 315		70
2		- Section A n° 316 - Section A n° 965 - Section A n° 987		121
3		- Section A n° 989 - Section A n° 971 - Section A n° 973		
4		- Section A n° 975 - Section A n° 977 - Section A n° 980		

Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules)

² Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

SEINE SAINT DENIS

15/17 Promenade Jean Rostand

93022 BOBIGNY CEDEX

Téléphone : 0149156204

Télécopie : 0149156246

Mél : spf.seinesaintdenis@dgfip.finances.gouv.fr

Vous trouverez dans la présente transmission :

- le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fdji pour la délivrance des formalités.
- la réponse à votre demande de renseignements.

**Maître GUEILHERS
21 RUE DES ETATS GENERAUX
78000 VERSAILLES**

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

9304P01 2026F92

Date : 19/01/2026

PÉRIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1976 au 16/01/2026

IMMEUBLES RETENUS POUR ÉTABLIR L'ÉTAT RÉPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
10	BONDY	B 357 à B 358		141	(A)
10		B 370 à B 372			(A)
10		B 376			(A)
10		B 383 à B 385			(A)
47		A 211		408	(A)
47		A 314			(A)
47		A 315			(A)
47		A 316			(A)
47	MONTFERMEIL	A 965			(A)
47		A 967			(A)
47		A 969			(A)
47		A 971			(A)
47		A 973			(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
47	MONTERMEIL	A 975		(A)
47		A 977		(A)
47		A 980		(A)
			70	(A)
			121	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE
SEINE SAINT DENIS**

**Demande de renseignements n° 9304P01 2026F92
déposée le 16/01/2026, par Maître GUEILLIERS**

Réf. dossier : EG/IF-118/25 - ORI

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1976 au 07/12/2025 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 22 faces des copies ci-jointes,
[x] Il n'existe que les 36 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 08/12/2025 au 16/01/2026 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SEINE SAINT DENIS, le 19/01/2026

Pour le Service
Le comptable
Foncière,
Jélicques,

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

Les dispositions des articles 36 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.

1 - DÉSIGNATION DE L'USAGER
 2 - Travaux de 1^{re} et 2^e main
 3 - Travaux de 3^e main
 4 - Travaux de 4^e main
 5 - Travaux de 5^e main
 6 - Travaux de 6^e main
 7 - Travaux de 7^e main
 8 - Travaux de 8^e main
 9 - Travaux de 9^e main
 10 - Travaux de 10^e main
 11 - Travaux de 11^e main
 12 - Travaux de 12^e main
 13 - Travaux de 13^e main
 14 - Travaux de 14^e main
 15 - Travaux de 15^e main
 16 - Travaux de 16^e main
 17 - Travaux de 17^e main
 18 - Travaux de 18^e main
 19 - Travaux de 19^e main
 20 - Travaux de 20^e main
 21 - Travaux de 21^e main
 22 - Travaux de 22^e main
 23 - Travaux de 23^e main
 24 - Travaux de 24^e main
 25 - Travaux de 25^e main
 26 - Travaux de 26^e main
 27 - Travaux de 27^e main
 28 - Travaux de 28^e main
 29 - Travaux de 29^e main
 30 - Travaux de 30^e main
 31 - Travaux de 31^e main
 32 - Travaux de 32^e main
 33 - Travaux de 33^e main
 34 - Travaux de 34^e main
 35 - Travaux de 35^e main
 36 - Travaux de 36^e main
 37 - Travaux de 37^e main
 38 - Travaux de 38^e main
 39 - Travaux de 39^e main
 40 - Travaux de 40^e main
 41 - Travaux de 41^e main
 42 - Travaux de 42^e main
 43 - Travaux de 43^e main
 44 - Travaux de 44^e main
 45 - Travaux de 45^e main
 46 - Travaux de 46^e main
 47 - Travaux de 47^e main
 48 - Travaux de 48^e main
 49 - Travaux de 49^e main
 50 - Travaux de 50^e main
 51 - Travaux de 51^e main
 52 - Travaux de 52^e main
 53 - Travaux de 53^e main
 54 - Travaux de 54^e main
 55 - Travaux de 55^e main
 56 - Travaux de 56^e main
 57 - Travaux de 57^e main
 58 - Travaux de 58^e main
 59 - Travaux de 59^e main
 60 - Travaux de 60^e main
 61 - Travaux de 61^e main
 62 - Travaux de 62^e main
 63 - Travaux de 63^e main
 64 - Travaux de 64^e main
 65 - Travaux de 65^e main
 66 - Travaux de 66^e main
 67 - Travaux de 67^e main
 68 - Travaux de 68^e main
 69 - Travaux de 69^e main
 70 - Travaux de 70^e main
 71 - Travaux de 71^e main
 72 - Travaux de 72^e main
 73 - Travaux de 73^e main
 74 - Travaux de 74^e main
 75 - Travaux de 75^e main
 76 - Travaux de 76^e main
 77 - Travaux de 77^e main
 78 - Travaux de 78^e main
 79 - Travaux de 79^e main
 80 - Travaux de 80^e main
 81 - Travaux de 81^e main
 82 - Travaux de 82^e main
 83 - Travaux de 83^e main
 84 - Travaux de 84^e main
 85 - Travaux de 85^e main
 86 - Travaux de 86^e main
 87 - Travaux de 87^e main
 88 - Travaux de 88^e main
 89 - Travaux de 89^e main
 90 - Travaux de 90^e main
 91 - Travaux de 91^e main
 92 - Travaux de 92^e main
 93 - Travaux de 93^e main
 94 - Travaux de 94^e main
 95 - Travaux de 95^e main
 96 - Travaux de 96^e main
 97 - Travaux de 97^e main
 98 - Travaux de 98^e main
 99 - Travaux de 99^e main
 100 - Travaux de 100^e main

Demande de renseignements n° 9304P01 2026P92

COMITE BONDY										SECTION B										N° du PLAN 249										RUE : Avenue de la Blum										N° Sécu									
I. - PREPARATION DE L'INSTRUMENT										II. - RECEPTION INSTRUMENTS ACTIFS										III. - CHARGES PERMANENTES ET INTERVENUES																													
1. -										2. -										3. -																													
4. -										5. -										6. -																													
7. -										8. -										9. -																													
10. -										11. -										12. -																													
13. -										14. -										15. -																													
16. -										17. -										18. -																													
19. -										20. -										21. -																													
22. -										23. -										24. -																													
25. -										26. -										27. -																													
28. -										29. -										30. -																													
31. -										32. -										33. -																													
34. -										35. -										36. -																													
37. -										38. -										39. -																													
40. -										41. -										42. -																													
43. -										44. -										45. -																													
46. -										47. -										48. -																													
49. -										50. -										51. -																													
52. -										53. -										54. -																													
55. -										56. -										57. -																													
58. -										59. -										60. -																													
61. -										62. -										63. -																													
64. -										65. -										66. -																													
67. -										68. -										69. -																													
70. -										71. -										72. -																													
73. -										74. -										75. -																													
76. -										77. -										78. -																													
79. -										80. -										81. -																													
82. -										83. -										84. -																													
85. -										86. -										87. -																													
88. -										89. -										90. -																													
91. -										92. -										93. -																													
94. -										95. -										96. -																													
97. -										98. -										99. -																													
100. -										101. -										102. -																													
103. -										104. -										105. -																													
106. -										107. -										108. -																													
109. -										110. -										111. -																													
112. -										113. -										114. -																													
115. -										116. -										117. -																													
118. -										119. -										120. -																													
121. -										122. -										123. -																													
124. -										125. -										126. -																													
127. -										128. -										129. -																													
130. -										131. -										132. -																													
133. -										134. -										135. -																													
136. -										137. -										138. -																													
139. -										140. -										141. -																													
142. -										143. -										144. -																													
145. -										146. -										147. -																													
148. -										149. -										150. -																													
151. -										152. -										153. -																													
154. -										155. -										156. -																													
157. -										158. -										159. -																													
160. -										161. -										162. -																													
163. -										164. -										165. -																													
166. -										167. -										168. -																													
169. -										170. -										171. -																													
172. -										173. -										174. -																													
175. -										176. -										177. -																													
178. -										179. -										180. -																													
181. -										182. -										183. -																													
184. -										185. -										186. -																													
187. -										188. -										189. -																													
190. -										191. -										192. -																													
193. -										194. -										195. -																													
196. -										197. -										198. -																													
199. -										200. -										201. -																													
202. -										203. -										204. -																													
205. -										206. -										207. -																													
208. -										209. -										210. -																													
211. -										212. -										213. -																													
214. -										215. -										216. -																													
217. -										218. -										219. -																													
220. -										221. -										222. -																													
223. -										224. -										225. -																													
226. -										227. -										228. -																													
229. -										230. -										231. -																													
232. -										233. -										234. -																													
235. -										236. -										237. -																													
238. -										239. -										240. -																													
241. -										242. -										243. -																													
244. -										245. -										246. -																													
247. -										248. -										249. -																													
250. -										251. -										252. -																													
253. -										254. -										255. -																													
256. -										257. -										258. -																													
259. -										260. -										261. -																													
262. -										263. -										264. -																													
265. -										266. -										267. -																													
268. -										269. -										270. -																													
271. -										272. -										273. -																													
274. -										275. -										276. -																													
277. -										278. -										279. -																													
280. -										281. -										282. -																													
283. -										284. -										285. -																													
286. -										287. -										288. -																													
289. -										290. -										291. -																													
292. -										293. -										294. -																													
295. -										296. -										297. -																													
298. -										299. -										300. -																													
301. -										302. -										303. -																													
304. -										305. -										306. -																													
307. -										308. -										309. -																													
310. -										311. -										312. -																													
313. -										314. -										315. -																													
316. -										317. -										318. -																													
319. -										320. -										321. -																													
322. -										323. -										324. -																													
325. -										326. -										327. -																													
328. -										329. -										330. -																													
331. -										332. -										333. -																													
334. -										335. -										336. -																													
337. -										338. -										339. -																													
340. -										341. -										342. -																													
343. -										344. -										345. -																													
346. -										347. -										348. -																													
349. -										350. -										351. -																													
352. -										353. -										354. -																													
355. -										356. -										357. -																													
358. -										359. -										360. -																													
361. -										362. -										363. -																													
364. -										365. -										366. -																													
367. -										368. -										369. -																													
370. -										371. -										372. -																													
373. -										374. -										375. -																													
376. -										377. -										378. -																													
379. -										380. -										381. -																													
382. -										383. -										384. -																													
385. -										386. -										387. -																													
388. -										389. -										390. -																													
391. -										392. -										393. -																													
394. -										395. -										396. -																													
397. -										398. -										399. -																													
400. -										401. -										402. -																													
403. -										404. -										405. -																													
406. -										407. -										408. -																													
409. -										410. -										411. -																													
412. -										413. -										414. -																													
415. -										416. -										417. -																													
418. -										419. -										420. -																													
421. -										422. -										423. -																													
424. -										425. -										426. -																													
427. -										428. -										429. -																													
430. -										431. -										432. -																													
433. -										434. -										435. -																													
436. -										437. -										438. -																													
439. -										440. -										441. -																													
442. -										443. -										444. -																													
445. -										446. -										447. -																													
448. -										449. -										450. -																													
451. -										452. -										453. -																													
454. -										455. -										456. -																													
457. -										458. -										459. -																													
460. -										461. -										462. -																													
463. -										464. -										465. -																													
466. -										467. -										468. -																													
469. -										470. -										471. -																													
472. -										473. -										474. -																													
475. -										476. -										477. -																													
478. -										479. -										480. -																													
481. -										482. -										483. -																													
484. -										485. -										486. -																													
487. -										488. -										489. -																													
490. -										491. -										492. -																													
493. -										494. -										495. -																													
496. -										497. -										498. -																													
499. -										500. -										501. -																													
502. -										503. -										504. -																													
505. -										506. -										507. -																													
508. -										509. -										510. -																													
511. -										512. -										513. -																													
514. -										515. -										516. -																													
517. -										518. -										519. -																													
520. -										521. -										522. -																													
523. -										524. -										525. -																													
526. -										527. -										528. -																													
529. -										530. -										531. -																													
532. -										533. -										534. -																													
535. -										536. -										537. -																													
538. -										539. -										540. -																													
541. -										542. -										543. -																													
544. -										545. -										546. -																													
547. -										548. -										549. -																													
550. -										551. -										552. -																													
553. -										554. -										555. -																													
556. -										557. -										558. -																													
559. -										560. -										561. -																													
562. -										563. -										564. -																													
565. -										566. -										567. -																													
568. -										569. -										570. -																													
571. -										572. -										573. -																													
574. -										575. -										576. -																													
577. -										578. -										579. -																													
580. -										581. -										582. -																													
583. -										584. -										585. -																													
586. -										587. -										588. -																													
589. -										590. -										591. -																													
592. -										593. -										594. -																													
595. -										596. -										597. -																													
598. -										599. -										600. -																													
601. -										602. -										603. -																													
604. -										605. -										606. -																													
607. -										608. -										609. -																													
610. -										611. -										612. -																													
613. -										614. -										615. -																													
616. -										617. -										618. -																													
619. -										620. -										621. -																													
622. -										623. -										624. -																													
625. -										626. -										627. -																													
628. -										629. -										630. -																													
631. -										632. -										633. -																													
634. -										635. -										636. -																													
637. -										638. -										639. -																													
640. -										641. -										642. -																													
643. -										644. -										645. -																													
646. -										647. -										648. -																													
649. -										650. -										651. -																													
652. -										653. -										654. -																													
655. -										656. -										657. -																													
658. -										659. -										660. -																													
661. -										662. -										663. -																													
664. -										665. -										666. -																													
667. -										668. -										669. -																													
670. -										671. -										672. -																													
673. -										674. -										675. -																													
676. -										677. -										678. -																													
679. -										680. -										681. -																													
682. -										683. -										684. -																													
685. -										686. -										687. -																													
688. -										689. -										690. -																													
691. -										692. -										693. -																													
694. -										695. -										696. -																													
697. -										698. -										699. -																													
700. -										701. -										702. -																													
703. -										704. -										705. -																													
706. -										707. -										708. -																													
709. -										710. -										711. -																													
712. -										713. -										714. -																													
715. -										716. -										717. -																													
718. -										719. -										720. -																													
721. -										722. -										723. -																													
724. -										725. -										726. -																													
727. -										728. -										729. -																													
730. -										731. -										732. -																													
733. -										734. -										735. -																													
736. -										737. -										738. -																													
739. -										740. -										741. -																													
742. -										743. -										744. -																													
745. -										746. -										747. -																													
748. -										749. -										750. -																													
751. -										752. -										753. -																													
754. -										755. -										756. -																													
757. -										758. -										759. -																													
760. -										761. -										762. -																													
763. -										764. -										765. -																													
766. -										767. -										768. -																													
769. -										770. -										771. -																													
772. -										773. -										774. -																													
775. -										776. -										777. -																													
778. -										779. -										780. -																													
781. -										782. -										783. -																													
784. -										785. -										786. -																													
787. -										788. -										789. -																													
790. -										791. -										792. -																													
793. -										794. -										795. -																													
796. -										797. -										798. -																													
799. -										800. -</																																							

[illegible]

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

N° d'ordre : 1	Date de dépôt :	17/05/2018	Référence d'enlèvement :	9304P01 2018P388	Date de l'acte :	15/05/2018
	Nature de l'acte :	PROCESS-VERBAL DU CADASTRE N° 1873 S				
	Rédacteur :	SDIF DE SEINE SAINT DENIS / BOBIGNY				

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2018P388 : Division de parcelle

Immeuble mère			Immeuble fille		
Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot
BONDY		B	339		
				B	356 à 358

N° d'ordre : 2	Date de dépôt :	15/01/2020	Référence d'enlèvement :	9304P01 2020P334	Date de l'acte :	19/12/2019
	Nature de l'acte :	VENTE APRES DIVISION / RESTRICTION D'USAGES/SERVITUDE				
	Rédacteur :	Maitre LEFORT / PARIS				

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P334 : DIVISION DE PARCELLES

Immeuble mère			Immeuble fille		
Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot
BONDY		B	249		
				B	374 à 376
BONDY		B	197		
				B	370 à 373
BONDY		B	250		
				B	377 à 386

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P334 : VENTE PAR SEINE SAINT DENIS HABITAT

Diagnost. Donateur		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
2			
Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
1			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Immeubles		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Bénéficiaires						
1		TP	BONDY	B 370 à B 372 B 376 B 383 à B 385		

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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Acte des 18 et 19 décembre 2019.
Prix partie = 4 794 844,80 €.

Disposition n° 3 de la formalité 9304P01 2020P334 : VENTE PAR LA COMMUNE DE BONDY

Disposant, Donateur		Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
Numéro			
1		COMMUNE DE BONDY	219 300 100

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

Immeubles		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Bénéficiaires						
2		TP	BONDY	B 357 à B 358		

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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Acte des 18 et 19 décembre 2019.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Prix par m² : 4 794 844,80 €. Restriction d'usage pendant une durée de 10 ans à compter de l'achèvement du projet. La présente obligation est évaluée à 150 euros.
Disposition n° 4 de la formalité 9304P01 2020P334 : SERVITUDE DE PASSAGE POUR LES COMMERCES

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

Immobilielles						
Propriétaires		Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1		FS	BONDY		B 384 à B 385	
2		FD	BONDY		B 378 à B 379	

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 500,00 EUR
Cette formalité est une charge : oui

Complément : Constitution, à titre réel et perpétuel, d'une servitude de passage pour piétons et/ou tous véhicules.

Disposition n° 5 de la formalité 9304P01 2020P334 : REQUISITION DE CANTONNEMENT

Suite à la division de la parcelle B 250 et à la cession par SEINE SAINT DENIS HABITAT (cf. disposition n° 2), les conventions n° 93/2018/2011-119/032 publiée le 24/09/2018 Volume 2018P N°7332 suivie d'une attestation rectificative publiée le 11/03/2019 Volume 2019P N° 2049 ; n° 93/2018/2011-119/033 publiée le 24/09/2018 Volume 2018P N°7333 suivie d'une attestation rectificative publiée le 11/03/2019 Volume 2019P N° 2050 ; n° 93/2018/2011-119/034 publiée le 24/09/2018 Volume 2018P N°7334 suivie d'une attestation rectificative publiée le 11/03/2019 Volume 2019P N°2051 portent désormais uniquement sur les parcelles nouvellement cadastrées B 377 à B 382 et B 386.
La présente obligation est évaluée à 150 euros.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 20/01/2020	Référence d'enlèvement : 9304P01 2020P478	Date de l'acte : 19/12/2019
	Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & RCP / ACTE RECTIFICATIF		
	Rédacteur : Maître FRICOTEAUX / SAINT-DENIS		

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P478 :

Disposants		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro					
I					
Immeubles					
Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot		
BONDY	B 357 à B 358				
	B 370 à B 372				
	B 376				
	B 383 à B 385				
BONDY	B 357 à B 358				
	B 370 à B 372				
	B 376				
	B 383 à B 385			1 à 349	

Complément : Création de trois cent quarante-neuf lots numérotés de 1 à 349 inclus.
Les tentatives des parties communes générales s'expriment en 100.000èmes.
Acte rectificatif du 16/01/2020.
Dénomination du requérant justifiée.

1 à 349

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 05/06/2020	Référence d'enlèvement : 9304P01 2020P2898	Date de l'acte : 19/05/2020
	Nature de l'acte : MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION / RCP		
	Rédacteur : Maître FRICOTEAUX / SAINT-DENIS		

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P2898 : DIVISION du lot 349

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Immeuble maître						Immeuble fille					
Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot
BONDY		B	357 à 358			BONDY		B	357 à 358		
		B	370 à 372					B	370 à 372		
		B	376					B	376		
		B	383 à 385					B	383 à 385		
149						350 à 448					

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P2898 : MODIFICATIF D'EDDD/RCP

Diagnostique	
Numéro	Désignation des personnes
I	

Immeubles		Volume	Lot
Commune BONDY	Désignation cadastrale		
		B 357 à B 358	
		B 370 à B 372	
		B 376	
		B 383 à B 385	
BONDY		B 357 à B 358	
		B 370 à B 372	
		B 376	
		B 383 à B 385	349 à 448

Complément : Modificatif de l'état descriptif de division/règlement de copropriété publié le 20/01/2020 Volume 2020P N° 478.
Division du lot 349 en lots 350 à 448.
Les tantièmes généraux demeurent exprimés en 100.000èmes.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 10/07/2020	Référence d'enlèvement : 9304P01 2020P3865	Date de l'acte : 09/03/2020
	Nature de l'acte : 2020P334 ACTE RECTIFICATIF DE VENTE de la formalité initiale du 15/01/2020 Sages : 9304P01 Vol 2020P N° 334		
	Rédacteur : Maître VERRIER / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P3865 : VENTE du 19/12/2019 par SEINE SAINT DENIS HABITAT

Disposant, Donateur		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro					
2		SEINE SAINT DENIS HABITAT		279 300 198	
Bénéficiaire, Donataire		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro					
1					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	BONDY	B 357 à B 358		
			B 370 à B 372		
			B 376		
			B 383 à B 385		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose 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 : Toule propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Acte rectificatif de l'acte publié le 15/01/2020 Volume 2020P N°334 contenant notamment Vente | en ce qui concerne les paragraphes relatifs au prix.

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P3865 : VENTE du 19/12/2019 par la COMMUNE DE BONDY

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Déposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro		219 300 100	
1		COMMUNE DE BONDY	
Bénéficiaires, Destataire			
Numéro		Date de naissance ou N° d'identité	
2			
Immatriculés			
Bénéficiaires		Droits	Commune
2		TP	BONDY
		Désignation cadastrale	Volume
		B 357 à B 358	
		B 370 à B 372	
		B 376	
		B 383 à B 385	
		Lot	

DI : Droits Individus 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 : 0 EUR

Complément : Acte rectificatif de l'acte publié le 15/01/2020 Volume 2020P N°334 contenant notamment Vente par la COMMUNE DE BONDY en ce qui concerne les paragraphes relatifs au prix.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 15/07/2020	Référence d'enlèvement : 9304P01 2020P3926	Date de l'acte : 01/07/2020
	Nature de l'acte : 2020P2898 ACTE RECTIFICATIF A MODIFICATIF EDD / RCP de la formalité initiale du 03/06/2020 Sageo : 9304P01 Vol 2020P N° 2898		
	Rédacteur : Maître FRICOTEAUX / SAINT-DENIS		

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P3926 :

Déposants		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro			
1			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Immeubles	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Commune BONDY	B 357 à B 358		
	D 370 à B 372		
	B 376		
	B 383 à B 385		
BONDY	B 357 à B 358		
	B 370 à B 372		
	B 376		
	B 383 à B 385		349 à 448

Complément : Acte rectificatif du modificatif de l'état descriptif de division / règlement de copropriété publié le 05/06/2020 Volume 2020 P N°2898 en ce qui concerne le Chapitre I - § "Nouveau tableau de concordance"

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 17/10/2006 Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : Préfecture de Seine St Denis / Bobigny	Référence d'enlèvement : 9304P04 2006P4246	Date de l'acte : 12/10/2006
----------------	--	--	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006P4246 :

Disposant, Donateur	
Numéro	Désignation des personnes
2	ETAT
Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	Désignation des personnes
1	COMMUNE DE MONTFERMEIL
Date de naissance ou N° d'identité	
219 300 472	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Immatriculés		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Bénéficiaires		TP	MONTFERMEIL	A 175 A 226 A 312 A 315 & A 316 A 504		
1						

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 : 356,524,00 EUR

N° d'ordre : 8

Date de dépôt : 19/11/2009
Nature de l'acte : VENTE
Rédacteur : Maître BILLAUDEL / MONTFERMEIL

Référence d'enlèvement : 9304P04 2009P3767

Date de l'acte : 24/09/2009

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2009P3767 :

Disposant, Donateur		Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
Numéro			
1			
Bénéficiaires, Donataire			
Numéro		Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2		COMMUNE DE MONTFERMEIL	219 300 472

Immatriculés		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Bénéficiaires		TP	MONTFERMEIL	A 314		
2						

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

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Prix / évaluation : 200.000,00 EUR

Complément : Extinction des réserves énoncées dans l'acte de donation publié le 11/01/1996 vol. 1996 P n° 521 suite au décès de CASTELBOU en 2001 et LANOS survenu en 2007.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 27/01/2011 Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : Maître BILLAUDEL / MONTERMEIL	Référence d'enlèvement : 9304P04 2011P532	Date de l'acte : 26/11/2010
----------------	---	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2011P532 :

Disposant, Donateur		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro					
1					
2					
Bénéficiaire, Donataire		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro					
3		COMMUNE DE MONTERMEIL		219 300 472	

Immeubles			
Bénéficiaires		Droits	
		Commune	
3		MONTERMEIL	
		Désignation cadastrale	Volume
		A 211	
		Lot	

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose 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 : Tenoyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 200.000,00 EUR

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 30/11/2018 Nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE 6314 R Rédacteur : SDIF BOBIGNY / BOBIGNY	Référence d'enlèvement : 9304P04 2018P5672	Date de l'acte : 30/11/2018
-----------------	---	--	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2018P5672 : Parcelles extraites ou issues du Domaine Public

Les parcelles sises à Montfermeil cadastrées A 979 / A 980 sont issues odu Domaine Public.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 29/12/2020 Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : Maître BOUTON-HUGUES / MONTERMEIL	Référence d'enlèvement : 9304P04 2020P6178	Date de l'acte : 03/12/2020
-----------------	---	--	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2020P6178 : Document d'arpentage n° 6299C

Immeuble maître						Immeuble fille					
Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot
MONTERMEIL		A	600			MONTERMEIL		A	965 à 966		
MONTERMEIL		A	624			MONTERMEIL		A	967 à 968		
MONTERMEIL		A	626			MONTERMEIL		A	969 à 970		
MONTERMEIL		A	212			MONTERMEIL		A	971 à 972		
MONTERMEIL		A	213			MONTERMEIL		A	973 à 974		
MONTERMEIL		A	312			MONTERMEIL		A	975 à 976		
MONTERMEIL		A	313			MONTERMEIL		A	977 à 978		

Disposition n° 2 de la formalité 9304P04 2020P6178 : Vente

Disposant, Donateur	
Numéro	Désignation des personnes
1	COMMUNE DE MONTERMEIL
Date de naissance ou N° d'identité	
219 300 472	
Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	Désignation des personnes
2	
Date de naissance ou N° d'identité	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Immobiliés	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Bénéficiaires					
2	TP	MONTFERMEIL	A 211 A 314 à A 316 A 965 A 967 A 969 A 971 A 973 A 975 A 977 A 980		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose 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 : 1.974.000,00 EUR

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 29/12/2020 Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION Rédacteur : Maître Léa WANOONO / PARIS	Référence d'enlèvement : 9304P04 2020P6194	Date de l'acte : 08/12/2020
-----------------	--	--	-----------------------------

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 01/02/2021 Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT Rédacteur : Maître Hélène TABOT / PANTIN	Référence d'enlèvement : 9304P04 2021P626	Date de l'acte : 06/01/2021
-----------------	---	---	-----------------------------

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 01/02/2021 Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR Rédacteur : Maître Hélène TABOT / PANTIN	Référence d'enlèvement : 9304P04 2021V428	Date de l'acte : 06/01/2021
-----------------	---	---	-----------------------------

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 26/03/2021 Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 29/12/2020 Sages : 9304P04 Vol 2020P N° 6194 Rédacteur : Maître WANONO / PARIS	Référence d'enlèvement : 9304P04 2021P1603	Date de l'acte : 22/03/2021
-----------------	--	--	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2021P1603 : Etat descriptif de division du 08/12/2020

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

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Immeubles	Désignation cadastrale	Volumaire	Lot
Commune MONTFERMEIL	A 211 A 314 à A 316 A 965 A 967 A 969 A 971 A 973 A 975 A 977 A 980		1 à 197
MONTFERMEIL	A 211 A 314 à A 316 A 965 A 967 A 969 A 971 A 973 A 975 A 977 A 980		

Complément : Etat descriptif de division et Règlement de copropriété de l'immeuble sis à Montfermeil en 197 lots numérotés de 1 à 197.
Les tantièmes sont exprimés en 10 000èmes.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 30/07/2021 Nature de l'acte : REPERISSEMENT POUR ORDRE DE la formalité initiée du 01/02/2021 Réf : 9304P01 2021D19216 Séq : 9304P04 Vol 2021P N° 626 Rédacteur : Maître Hélène TABOT / PANTIN	Référence de dépôt : 9304P01 2021D19216 Date de l'acte : 06/01/2021
-----------------	---	--

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2021D19216 : Vente du 06/01/2021

Disposant, Donateur	
Numéro	Désignation des personnes
2	NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS
Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	Désignation des personnes
1	

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
1	TP	MONTFERMEIL	A 211 A 314 à A 316 A 965 A 967 A 969 A 971 A 973 A 975 A 977 A 980
			Volume
			Lot
			70
			121

DI : Droits Individus CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue propriété en indivision NP : Nue propriété d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfood UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usfruit es indivision

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

US : Usufrait

Prix / évaluation : 341.232,00 EUR

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 30/07/2021	Référence de dépôt : 9304P01 2021D19217	Date de l'acte : 06/01/2021
	Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 01/02/2021 Sugas : 9304P04 Vol 2021V N° 428		
	Rédacteur : Maître Hélène TABOT / PANTIN		
	Domicile élu : PANTIN en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2021D19217 : Privilège de vendeur du 06/01/2021

Cygaroliers	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS	

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

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Immeubles						
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
		MONTFERMEIL	A 211			
			A 314 à A 316			
			A 965			
			A 967			
			A 969			
			A 971			
			A 973			
			A 975			70
			A 977			121
			A 980			

Montant Principal : 290,047,20 EUR. Accessoires : 58,009,44 EUR
Date extrême d'effet : 31/03/2024

N° d'ordre : 18	Date de dépôt : 26/10/2021 Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT Rédacteur : Maître MARY / SAINT-DENIS	Référence d'enlissement : 9304P01 2021P19423	Date de l'acte : 19/10/2021
-----------------	--	--	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2021P19423 :

Disposant, Donateur	
Numéro	Désignation des personnes
2	
Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	N° d'identité
1	

© AVOENTES.FR

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIQUES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Immeubles		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
I		TP	BONDY	B 357 à B 358		141
				B 370 à B 372		
				B 376		
				B 383 à B 385		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domainier 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 : 267.000,00 EUR

N° d'ordre : 19	Date de dépôt : 26/10/2021 Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR Rédacteur : Maître MARY / SAINT-DENIS Domicile élu : SAINT-DENIS en l'étude	Référence d'enlèvement : 9304P01 2021V10440	Date de l'acte : 19/10/2021
-----------------	---	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2021V10440 :

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

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Immatriculés				
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		BONDY	B 357 à B 358	
			B 370 à B 372	
			B 376	
			B 383 à B 385	
				141
				408

Montant Principal : 106.800,00 EUR Accessoires : 10.680,00 EUR

Date extrême d'effet : 30/09/2023

N° d'ordre : 20	Date de dépôt : 02/05/2022	Référence d'enlèvement : 9304P01 2022P11963	Date de l'acte : 11/04/2022
	Nature de l'acte : QUITTANCE DE PAIEMENT		
	Rédacteur : Maître BOUTON-HUGUES / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2022P11963 :

Disposant, Donateur	
Numéro	Désignation des personnes
1	COMMUNE DE MONTFERMEIL
	Date de naissance ou N° d'identité 219 300 472
Bénéficiaire, Destataire	
Numéro	Désignation des personnes
2	
	Date de naissance ou N° d'identité

© AVOVENTES.FR

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1976 AU 07/12/2025

Insaisissables							
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot		
2	TP	MONTFERMEIL	A 211 A 314 à A 316 A 965 A 967 A 969 A 971 A 973 A 975 A 977 A 980				

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose 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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / Évaluation : 1.974.000,00 EUR

Complément : Quittance du paiement du prix de la vente publiée au SPF de Bobigny 4 le 29/12/2020 volume 202016178.

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES INTERROGÉS

N° d'ordre : 21	Date de dépôt : 24/09/2018 Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2018/2011-1191/032 Rédacteur : LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS / BOBIGNY	Référence d'enlèvement : 9304P01 2018P7332	Date de l'acte : 06/04/2018
-----------------	---	--	-----------------------------

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 22	Date de dépôt : 24/09/2018 Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2018/2011-1191/033 Rédacteur : LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS / BOBIGNY	Référence d'enlèvement : 9304P01 2018P7333	Date de l'acte : 06/04/2018
-----------------	---	--	-----------------------------

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 23	Date de dépôt : 24/09/2018 Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2018/2011-1191/034 Rédacteur : LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS / BOBIGNY	Référence d'enlèvement : 9304P01 2018P7334	Date de l'acte : 06/04/2018
-----------------	---	--	-----------------------------

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 24	Date de dépôt : 11/03/2019 Nature de l'acte : 2018P7332 ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 24/09/2018 Signe : 9304P01 Vol 2018P N° 7332 Rédacteur : DRIHL DE BOBIGNY UT 93 / BOBIGNY	Référence d'enlèvement : 9304P01 2019P2049	Date de l'acte : 10/02/2019
-----------------	--	--	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P2049 : Convention conclue avec l'Etat

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES INTERROGÉS

Disposant, Donateur		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro				
1				
Bénéficiaire, Donataire				
Numéro				initiale
1				

Immeubles		Droits		Commune		Désignation cadastrale		Volume		Lot	
Bénéficiaires		Droits		Commune		Désignation cadastrale		Volume		Lot	
1		TP		BONDY		R 250					

DI : Droits indivis CO : Constructions DO : Domanier EIM : Emphytéose 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 : Tenuer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Convention n°93/2018/2011-1191-032 du 06/04/2018 et expirant le 30/06/2068 conclue en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation entre PETAT et :

N° d'ordre : 25	Date de dépôt : 11/03/2019	Référence d'enlèvement : 9304P01 2019P2050	Date de l'acte : 10/02/2019
	Nature de l'acte : 2018P7333ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 24/09/2018 Sages : 9304P01		
		Vol 2018P N° 7333	
	Rédacteur : DRIHIL DE BOBIGNY UT 93 / BOBIGNY		

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P2050 : Convention conclue avec l'ETAT

Disposant, Donateur		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro				
1				
Bénéficiaire, Donataire				
Numéro				initiale
1				

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES INTERROGÉS

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	BONDY	B 250		

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 : 0 EUR

Complément : Convention n°93/2018/2011-1191/033 du 06/04/2018 et expirant le 30/06/2068 conclue en application de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation entre l'ETAT et SEINE SAINT DENIS HABITAT, pour la construction de 43 logements sociaux collectifs dont 20 logements PLUS CD.

N° d'ordre : 26

Date de dépôt : 11/03/2019

Nature de l'acte : 2018P7334-ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 24/09/2018 Seges : 9304P01

Rédacteur : DRIHL DE BOBIGNY UT 93 / BOBIGNY

Référence d'enlèvement : 9304P01 2019P2051

Date de l'acte : 10/02/2019

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P2051 : Convention conclue avec l'ETAT

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
1			
Bénéficiaires, Donataire			
Numéro		Identité	
1			

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	BONDY	B 250		

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 : 0 EUR

RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGÉES

Complément : Convention n°93/2018/2011-1191/034 du 06/04/2018 et expirant le 30/06/2068 conclue en application de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation entre l'ETAT et SEINE SAINT DENIS HABITAT, pour la construction de 43 logements sociaux collectifs dont 15 logements PLAI.

N° d'ordre : 27	Date de dépôt : 27/11/2019	Référence d'enlèvement : 9304P01 2019P9422	Date de l'acte : 07/08/2019
Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2019/2011-1191/064 & AVENANT			
Rédacteur : PREFET DE LA SEINE SAINT DENIS / BOBIGNY			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2019P9422 :

Dispositif, Donateur		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro					
1					
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro					
1					
Immeubles					
Bénéficiaires		Droits		Commune	
1		TP		BONDY	
		Désignation cadastrale		Volume	
		B 250			
				Lot	

DI : Droits indivis CO : Constructions DO : Domainier 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 : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond U31 : Droit d'usage et d'habitation UI : Usait en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : - Convention conclue pour une durée expirant le 30/06/2059 en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation entre l'ETAT et SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, pour l'opération de construction neuve de 31 logements Locatifs Sociaux financés en PLUS-CD, et l'opération de construction neuve de 12 logements localisés en PLUS-CD et modifiant les surfaces de logements.

N° d'ordre : 28	Date de dépôt : 27/11/2019	Référence d'enlèvement : 9304P01 2019P9424	Date de l'acte : 07/08/2019
Nature de l'acte : CONVENTION N° 93/2019/2011-1191/065 & AVENANT			
Rédacteur : PREFET DE LA SEINE SAINT DENIS / BOBIGNY			

RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 29	Date de dépôt : 13/01/2020	Référence d'enlissement : 9304P01 2020P267	Date de l'acte : 13/12/2019
Nature de l'acte : CONSTITUTION DE SERVITUDES			
Rédacteur : Maître LATOUR / NOISY-LE-SEC			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P01 2020P267 : SERVITUDES GREVANT B 197 et B 250

Propriétaires		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro					
1					
Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	FS	BONDY	B 197		
			B 250		

PD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 0 EUR
Cete formalité est une charge : oui

Complément : Constitution de trois servitudes au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS - siren n° 229 300 082 (fonds dominant), à titre réel, perpétuel et gratuit :
- SERVITUDE DE RESEAU D'ASSAINISSEMENT
- SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET TOUTS VEHICULES
- SERVITUDE DE NON AEDIFICANDI.

Disposition n° 2 de la formalité 9304P01 2020P267 : SERVITUDE GREVANT B 250

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

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES INTERROGÉS

Immeubles		Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Propriétaires		FS	BONDY	B 250		
I						

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 0 EUR
Cette formalité est une charge : oui

Complément : Constitution d'une SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET TOUTS VEHICULES au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS - siren n° 229 300 082 (fonds dominant), à litre réel, perpétuel et gratuit.

N° d'ordre : 30	Date de dépôt : 31/08/2001 Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE Rédacteur : TRESORERIE MONTERMEIL / MONTERMEIL Domicile élu : TRESORERIE DE MONTERMEIL	Référence d'enlissement : 9304P04 2001V2221	Date de l'acte : 29/08/2001
-----------------	--	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2001V2221 :

Créanciers	
N°	Désignation des personnes
	COMMUNE DE MONTERMEIL

Débiteurs	
N°	Désignation des personnes
I	

Immeubles		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Débiteurs			MONTERMEIL	A 588 A 607 A 624 A 626		

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES INTERROGÉS

Montant Principal : 263.730,00 FRF
Date extrême d'effet : 29/08/2011

Complément : Quatre titres de recette mis en recouvrement et rendus exécutoires par le maire de la commune de Montfermeil.

N° d'ordre : 31	Date de dépôt : 25/09/2006 Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiée du 21/01/1997 Réducteur : Maître BOSQUE / AULNAY S/S BOIS Domicile élu :	Référence de dépôt : 9304P04 2006D7880 Date de l'acte : 14/02/2006
-----------------	--	---

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7880 :

Créancier	
Numéro	Désignation des personnes
	COMMUNE DE MONTFERMEIL
Débiteurs	
Numéro	Désignation des personnes
1	

Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Designation cadastrale
		MONTFERMEIL	A 624
			A 626

N° d'ordre : 32	Date de dépôt : 25/09/2006 Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiée du 29/12/1998 Réducteur : Maître BOSQUE / AULNAY S/S BOIS Domicile élu :	Référence de dépôt : 9304P04 2006D7881 Date de l'acte : 14/02/2006
-----------------	--	---

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7881 :

RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES INTERROGÉS

Créancier		Designation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro		COMMUNE DE MONTERMEIL			
Débiteurs					
Numéro		Régime des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Immunables					
Débiteurs		Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume
			MONTERMEIL	A 624	
				A 626	
					Lot

Complément : Radiation totale de l'inscription prise le 15/01/1999 vol 1999V n°113 (RPO).

N° d'ordre : 33	Date de dépôt : 25/09/2006 Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 18/11/1999 Sages : 9304P04 Vol 1999V N° 3485 Rédacteur : Maître BOSQUE / AULNAY S/S BOIS Domicile élu :	Référence de dépôt : 9304P04 2006D7882 Date de l'acte : 14/02/2005
-----------------	---	---

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7882 :

Créancier		Designation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro		COMMUNE DE MONTERMEIL			
Débiteurs					
Numéro		Régime des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Immunables					

RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MONTFERMEIL	A 624 A 626		

N° d'ordre : 34

Date de dépôt : 25/09/2006

Référence de dépôt : 9304P04 2006D7883

Date de l'acte : 14/02/2006

Nature de l'acte : RADIATION PARTIELLE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 31/08/2001 Sages : 9304P04 Vol 2001V N° 221

Rédacteur : Maître BOSQUE / AULNAY S/S BOIS

Domicile élu :

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7883 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	COMMUNE DE MONTFERMEIL

Débiteurs	
Numéro	Désignation des personnes
1	

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MONTFERMEIL	A 624 A 626		

Complément : Le comparant fait réserve expresse de ses droits et inscriptions sur le surplus : soit les parcelles cadastrées A 588 et 607.

N° d'ordre : 35

Date de dépôt : 25/09/2006

Référence de dépôt : 9304P04 2006D7884

Date de l'acte : 14/02/2006

Nature de l'acte : RADIATION TOTALE DE SAISIE de la formalité initiale du 25/04/2002 Sages : 9304P04 Vol 2002S N° 41

Rédacteur : Maître BOSQUE / AULNAY S/S BOIS

Domicile élu :

PRELÈVE DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2006D7884 :

Créanciers					
N°	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
	TRESOR PUBLIC				
Débiteurs					
N°	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
I					
Inscritibles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MONTFERMEIL	A 624		
			A 626		

Complément : Radiation totale de toutes les mentions figurant en marge de ladite saisie.

N° d'ordre : 36	Date de dépôt : 12/12/2007	Référence de dépôt : 9304P04 2007D10135	Date de l'acte : 10/10/2007
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 31/08/2001 Sages : 9304P04 Vol 2001V N° 2221			
Rédacteur : TP MONTFERMEIL / MONTFERMEIL			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9304P04 2007D10135 :

51

RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

Credenciés					
Numéro	Désignation des personnes				
	TRESOR PUBLIC				
Date de naissance ou N° d'identité					
Débitrice					
Numéro	Désignation des personnes				
1					
Date de naissance ou N° d'identité					
Immeubles					
Débiturs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MONTFERMEIL	A 588		
			A 607		
			A 624		
			A 626		

CERTIFICAT DE DEPOT DU 08/12/2025 AU 16/01/2026

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Credenciés/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop. Imm./Contre"	Numéro d'archivage Provisoire
16/01/2026 D02195	ORDONNANCE ORDONNANT VENTE AUX ENCHERES JUGE COMMISSAIRE AU TJ VERSAILLES	25/11/2025		9304P01 S00027

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 54 pages y compris le certificat.

Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 93 0		Commune : Da7 MONTFERMEIL		TRES - 011		Numéro communal : U000388											
Titulaire(s) de droit(s)																			
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : MC2WD3		Ne(e) le 08/11/1993		À 78 VERSAILLES													
Non Adre		Propriété(s) bâties																	
Designation des propriétés						Identification du local				Évaluation du local									
Au	Ses	NP	C	N°	Adresse	Coef	Bât	Int	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°
		PLA	Part	Vente		Revenu			Revenu	Revenu	Revenu	Revenu	Revenu	Revenu	Revenu	Revenu	Revenu	Revenu	Revenu
22	A	271		67	RUE NOTRE DAME DES ANGOIS 100 LOT 8000070 18210000	1002	03	01	04	00070	047A	C	H	AP	4M	3832	C	ND	2026
22	A	271		67	RUE NOTRE DAME DES ANGOIS 100 LOT 8000121 8710000	1002	P	01	81	00121	047A	C	H	PA	B	306	C	ND	2026
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale				3 683 euro(s)			
6 138 euro(s)						2 455 euro(s)													

Désignation des propriétés														Évaluation										Living foncier			
AN	Sec	N° Plan	N° voie	Adresse	Code Block	N° Parc from	TP	S	SUF	GM/ SSGE	CL	Nat OAI	Conséquences		Revenu cadastral	Col	Nat Svo	AM Bot	Fraction PC Eon	MSO	TC	Feuilles					
														Total de la part communale										Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles	
HA		A		CA		Revenu imposable		Revenu exonéré		Revenu imposé				Revenu exonéré		Revenu imposé											
						0		0		0				0		0						0					

200089001
CD/FS/
Compte n° : 13636
**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE SIX JANVIER**

À PANTIN (Seine-Saint-Denis), 30 rue Hoche, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Hélène TABOT, Notaire au sein de la S.E.L.A.S. dénommée « GRAF Notaires Pantin », titulaire d'un office notarial à PANTIN (Seine-Saint-Denis), 30 rue Hoche,

A RECU le présent acte contenant :

**VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
DE BIENS EN COPROPRIETE**

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"

©AVOVENTES.FR

D'une part

"ACQUEREUR"

©AVOVENTES.FR

VOUS SIGNEZ,

©AVOVENTES.FR

D'autre part

QUOTITES ACQUISES

Mademoiselle **AVOVENTES.FR** acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

1ent.- Le VENDEUR est représenté par :

©AVOVENTES.FR

Ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes tant en vertu des statuts et de la Loi.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de la société, la présente opération participant de l'objet social de la société **AVOVENTES.FR**.

La délégation de pouvoirs sous seing privé signée par vole dématérialisée docusign à Paris le 8 décembre 12020 et les copies certifiées conformes des décisions du 19 septembre 2013 et du 25 juillet 2018 ont été déposés au rang des minutes de l'Office notarial dénommé « GRAF Notaires Paris », aux termes d'un acte reçu par Maître Léa WANONO, notaire à PARIS, le 8 décembre 2020.

Lesdites délégations comportant la faculté de subdélégation.

2ent.- L'ACQUEREUR

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'acquiescer 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.

CAPACITE DES PARTIES

Déclaration des parties sur leur capacité

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 des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

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'acquiescer prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

- Que leurs ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

L'Acquéreur déclare qu'il se considère comme résident au sens de la réglementation fiscale actuellement en vigueur.

Documents relatifs à la capacité du Vendeur

A l'appui de ces déclarations de capacité, il a été produit par le représentant ès-qualité du Vendeur :

- Un extrait Kbis de son immatriculation,
- Un certificat de non faillite,
- Ses Statuts à jour,

Ces pièces ne révèlent aucun empêchement du Vendeur pour contracter aux Présentes et demeurent annexés à l'acte de Dépôt de pièces ci-après.

Documents relatifs à la capacité de l'Acquéreur

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'Acquéreur sur sa capacité :

AFIN DE SATISFAIRE AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, LE NOTAIRE SOUSSIGNE A INTERROGE L'ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT DU SERVICE NOTARIAL (ADSN).

Il en résulte que :

- L'ACQUEREUR n'a pas été condamné à une peine d'interdiction d'acheter un immeuble à usage d'habitation.
- que pour L'ACQUEREUR la réponse de l'ADSN n'a à ce jour pas été reçue par le Notaire soussigné.

Il déclare toutefois qu'il n'a pas fait l'objet de condamnation à une peine complémentaire d'achat, sanction pénale créée par l'article 77 de la loi ALUR et qu'en tout état de cause le bien acquis est destiné à son usage personnel.

- Extrait d'acte de naissance.
- Le bulletin numéro 2 du casier judiciaire interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial le 10 août 2020 n'a révélé aucune interdiction d'acquérir.

Une copie du bulletin numéro 2 demeure ci-annexée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le VENDEUR, en son siège sus indiqué ;
- L'ACQUEREUR, en son domicile sus indiqué ;

Et spécialement pour la validité des inscriptions à prendre en vertu des présentes, au service de la publicité foncière de BOBIGNY 4, domicile est élu en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ainsi que pour l'envoi et le retour des pièces.

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 "Acquéreur" 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 termes "Ensemble Immobilier" ou "Immeuble" désigneront l'ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens, actuellement en cours d'édification par le Vendeur sur l'assiette foncière ci-après désignée.

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

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

A l'Acquéreur qui accepte,

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans un Ensemble Immobilier en cours d'édification situé à **MONTFERMEIL (Seine-Saint-Denis)**, 5 à 13 Avenue des Lilas, 10 à 14 Avenue des Acacias, 80 à 88 Avenue Jean Jaurès, et Allée Notre-Dame des Anges.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	211	11 Avenue des Lilas	00 ha 03 a 00 ca
A	314	84 Avenue Jean Jaurès	00 ha 04 a 00 ca
A	315	88 Avenue Jean Jaurès	00 ha 07 a 98 ca
A	316	13 Avenue des Lilas	00 ha 03 a 00 ca
A	965	5 Avenue des Lilas	00 ha 00 a 89 ca
A	967	10 Avenue des Acacias	00 ha 00 a 10 ca
A	969	12 Avenue des Acacias	00 ha 00 a 96 ca
A	971	9 Avenue des Lilas	00 ha 02 a 54 ca
A	973	7 Avenue des Lilas	00 ha 01 a 98 ca
A	975	14 Avenue des Acacias	00 ha 02 a 06 ca
A	977	80 Avenue Jean Jaurès	00 ha 11 a 87 ca
A	980	Avenue Jean Jaurès	00 ha 03 a 17 ca

Total surface : 00 ha 41 a 57 ca

Rappel des divisions cadastrales :

- La parcelle cadastrée section A numéro 980 a été détachée du domaine public ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé sous le numéro 6314 vérifié et numéroté par le Centre des Impôts de BOBIGNY le 29 novembre 2018, et dont le procès-verbal du cadastre n°6314R a été publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 4, le 30 Novembre 2018, volume 2018P, numéro 5672 ; Ces déclassement et désaffectation du Domaine Public et la division cadastrale seront ci-après plus amplement relatés.

- En outre, il est précisé qu'il a été procédé aux divisions cadastrales suivantes, savoir :

- La parcelle cadastrée section A numéro 971 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section A numéro 212, lieudit 9 avenue des Lilas d'une contenance de 00ha 02ca 64ca, en deux (2) nouvelles parcelles cadastrées section A numéros 971 d'une contenance de 00ha 02a 54ca et 972 d'une contenance 00ha 00a 10ca
- La parcelle cadastrée section A numéro 973 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section A numéro 213, lieudit 7 avenue des Lilas d'une contenance de 00ha 03ca 00ca, en deux (2) nouvelles parcelles cadastrées section A numéros 973 d'une contenance de 00ha 01a 98ca et 974 d'une contenance de 00ha 01a 02ca
- La parcelle cadastrée section A numéro 975 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section A numéro 312, lieudit 14 avenue des Acacias d'une contenance de 00ha 03ca 00ca, en deux (2) nouvelles parcelles cadastrées section A numéros 975 d'une contenance de 00ha 02a 06ca et 976 d'une contenance de 00ha 00a 94ca
- La parcelle cadastrée section A numéro 977 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section A numéro 313, lieudit 80 avenue Jean Jaurès d'une contenance de 00ha 11ca 95ca, en deux (2) nouvelles parcelles cadastrées section A numéros 977 d'une contenance de 00ha 11a 87ca et 978 d'une contenance de 00ha 00a 08ca
- La parcelle cadastrée section A numéro 965 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section A numéro 600, lieudit 5 avenue des Lilas d'une contenance de 00ha 02ca 72ca, en deux (2) nouvelles parcelles cadastrées section A numéros 965 d'une contenance de 00ha 00a 89ca et 966 d'une contenance de 00ha 01a 83ca
- La parcelle cadastrée section A numéro 967 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section A numéro 624, lieudit 10 avenue des Acacias d'une contenance de 00ha 01ca 64ca, en deux (2) nouvelles parcelles cadastrées section A numéros 967 d'une contenance de 00ha 00a 10ca et 968 d'une contenance de 00ha 01a 54ca

- La parcelle cadastrée section A numéro 969 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section A numéro 626, lieudit 12 avenue des Acacias d'une contenance de 00ha 02ca 80ca, en deux (2) nouvelles parcelles cadastrées section A numéros 969 d'une contenance de 00ha 00ca 98ca et 970 d'une contenance de 00ha 01ca 82ca

Le tout ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé sous le numéro 6299c, vérifié et numéroté par le Centre des Impôts de BOBIGNY le 10 septembre 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 4 ; et ainsi qu'il sera ci-après plus amplement relatés.

L'Ensemble Immobilier consistera, après achèvement, en sept bâtiments dénommés "bâtiments S, 1, 2, 3, 4, local vélos/poussettes A et local vélos/poussettes B", savoir :

- **Le bâtiment 1**, situé au Nord-Ouest de l'immeuble, est composé d'un rez-de-chaussée, cinq étages et comble au-dessus.
 - **Le bâtiment 2**, situé au Nord-Est de l'immeuble, est composé d'un rez-de-chaussée, cinq étages et comble au-dessus.
 - **Le bâtiment 3**, situé au Sud-Est de l'immeuble, est composé d'un rez-de-chaussée, cinq étages et comble au-dessus.
 - **Le bâtiment 4**, situé au Sud-Ouest de l'immeuble, est composé d'un rez-de-chaussée, cinq étages et comble au-dessus.
 - **Le bâtiment S**, situé en infrastructure sous les bâtiments 1, 2 3 et 4, est composé d'un sous-sol et un rez-de-chaussée partiel.
 - **Le bâtiment local vélos/poussettes A**, situé entre les bâtiments 1 et 4, est composé d'un rez-de-chaussée.
 - **Le bâtiment local vélos/poussettes B**, situé entre les bâtiments 3 et 4, est composé d'un rez-de-chaussée.
- Et espaces verts.

Cet Ensemble Immobilier est plus amplement décrit en deuxième partie des présentes.

Tel que ledit Ensemble Immobilier existe ou existera, se comporte ou se comportera après achèvement complet de la construction avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Les lots de copropriété ci-après :

Les biens composant le ou les lots de copropriété ci-après, tels que désignés dans l'état descriptif de division, auxquels sont attachés les tantièmes suivants des parties communes générales de l'Ensemble Immobilier :

Lot numéro soixante-dix (70)

Un appartement de cinq pièces en duplex n° 351 situé dans le bâtiment 3, escalier 3, au cinquième étage, à gauche porte droite comprenant au cinquième étage, un séjour, une cuisine, une salle d'eau avec water-closet, une entrée et une terrasse,

au quatrième étage, quatre chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, un escalier d'accès particulier au cinquième étage et un balcon,

Et les cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121)

Un emplacement de stationnement n° 23 situé dans le bâtiment S, escaliers S1-S2-S3-S4, au sous-sol,

Et les six /dix millièmes (6 /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 le ou les plans ci-annexés et sur les documents figurant au dépôt de pièces ci-après.

En application des dispositions de l'article R 261-13 du code de la Construction et de l'Habitation, un plan coté du lot objet des présentes ainsi qu'une notice précisant les éléments d'équipement propres à celui-ci demeureront annexés aux présentes.

Etant précisé que le plan de vente annexé aux présentes ne tient pas compte des éventuels travaux modificatifs ou complémentaires sollicités par l'Acquéreur.

En cas de différence entre les documents figurant au dépôt de pièces et ceux ci-annexés, ces derniers prévaudront.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître WANONO, notaire à PARIS, le 8 décembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 4.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES, notaire à PARIS le 3 décembre 2020 en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 4.

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.

Le montant de la charge augmentative du prix ressort à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (365,66 EUR) représentant la quote-part des frais de l'état descriptif de division/règlement de copropriété à la charge de l'ACQUEREUR.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des BIENS tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quote-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 en de consentir à qui que ce soit, avant de s'être libéré entièrement de son prix d'acquisition, un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance sur les BIENS, notamment sous forme de bail, sans l'accord écrit du VENDEUR.

Il est ici précisé que le programme dont dépend le bien immobilier présentement vendu comprend des bâtiments dont l'achèvement peut ne pas être simultané et se trouve en zone urbanisée.

En conséquence, l'Acquéreur s'engage à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses, etc...), pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison du bien immobilier présentement vendu et renonce expressément à tous recours de ce fait contre le Vendeur pour troubles de jouissance.

Délai d'achèvement

Le Vendeur s'oblige à achever et livrer les Biens au plus tard le 31 mars 2023 sous réserve des dispositions stipulées au paragraphe « DELAI D'ACHEVEMENT » figurant dans la PARTIE DEVELOPPEE de la présente vente.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens Vendus se trouve actuellement au stade suivant :

DEMARRAGE DES TRAVAUX

Ainsi corroboré par une attestation délivrée par Monsieur Jean GUIBERT, Maître d'œuvre, en date à PARIS du 11 décembre 2020 et dont une copie demeure annexée.

L'état d'avancement ultérieur résultera d'attestations du maître d'œuvre d'exécution ou bien de l'architecte de l'opération comme il est indiqué ci-après.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de TROIS CENT QUARANTE ET UN MILLE DEUX CENT TRENTE-DEUX EUROS (341 232,00 EUR), s'appliquant :

- au prix hors taxe de : DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (284 360,00 EUR),
- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (56 872,00 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.

Observation est ici faite que ce prix ne tient pas compte des éléments ci-après, restant à la charge de l'Acquéreur :

- Les frais des présentes,
 - les frais et charges financières des emprunts qui sont contractés le cas échéant par l'Acquéreur ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
 - le montant des travaux modificatifs ou complémentaires demandés par l'Acquéreur,
 - les frais de copropriété de l'immeuble à compter de la date à laquelle il lui aura été notifié que les locaux sont mis à sa disposition.
- Toutefois, si des travaux modificatifs ou complémentaires demandés par l'Acquéreur avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les frais de copropriété seraient dus à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'immeuble aurait été notifiée au syndic.
- le 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 des présentes.
 - la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division – règlement de copropriété et du dépôt de pièces,
 - les éventuels intérêts de retard qui pourraient être dus par l'Acquéreur.

Il est ici précisé que les parties conviennent expressément 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.

EXIGIBILITE DU PRIX DE VENTE

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT :

Compte-tenu de l'état d'avancement des travaux indiqué ci-dessus, le prix est stipulé payable comptant à concurrence de QUINZE (15) POUR CENT (15%) du prix, soit la somme de CINQUANTE ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (51 184,80 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-dessus.

Ladite somme a été payée à concurrence de CINQUANTE ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES par un versement que l'ACQUEREUR fait ce jour par la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de ladite somme dont le paiement vient d'être constaté

DONT QUITTANCE D'AUTANT

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, à l'ordre du CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, dont le siège est au 12 Place des Etats-Unis CS 70052 92547 Montrouge Cedex, pour être porté au crédit du compte centralisateur ouvert au nom du Vendeur dans les livres dudit établissement sous le numéro FR76 3148 9000 1000 2590 9068 647 pour ladite opération, 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.

PAIEMENT DU SURPLUS OU PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUARANTE-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (290 047,20 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 des présentes sont les suivants :

STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	% A CHAQUE STADE	% CUMULE
Signature de l'acte et démarrage des travaux	15%	15 %
Au démarrage des fondations	10 %	25 %
A l'achèvement des fondations	10 %	35 %
A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10 %	45 %
A l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	10 %	55 %
A la mise hors d'eau	15 %	70 %
Au démarrage des cloisons	10 %	80 %
Au démarrage des revêtements de sol	10 %	90 %
A l'achèvement des travaux	5 %	95 %
A la livraison des Biens	5 %	100 %

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 subirait cette variation, sous réserve des dispositions légales et réglementaires.

Il est ici précisé que le paiement de la dernière fraction du solde du prix de vente due à la livraison, devra obligatoirement, pour être libératoire, être effectué au moyen d'un chèque de banque libellé à l'ordre du CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK.

Pour l'application des dispositions ci-dessus concernant le paiement du prix, l'avancement des travaux de l'immeuble et l'achèvement des locaux, seront suffisamment justifiés au moyen d'attestations du Maître d'Œuvre chargé de surveiller les travaux.

Etant ici précisé que cet échancier s'appliquera indépendamment pour chacun des bâtiments dont dépendent les Biens..

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'Acquéreur.

Le Vendeur pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'Acquéreur, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUARANTE-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (290 047,20 EUR)

Durée : 1 an

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

PUBLICATION

L'acte sera publié par les soins du notaire soussigné au service de la publicité foncière de BOBIGNY 4EME

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOSITION DES PLUS-VALUES

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de PANTIN – DGE 8 rue Courtois, 93505 PANTIN cedex, où elle est identifiée sous le numéro FR 824 350 763 00010.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Application de la TVA :

Le Vendeur déclare :

- que l'Ensemble Immobilier 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 vendeuse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 824 350 763 00010
- 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 (SIE) de PANTIN – DGE 8 rue Courtois 93505 PANTIN Cedex, où le Vendeur a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro 824 350 763 00010.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

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

ASSIETTE DE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière est perçue sur le montant du prix hors taxe soit DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (284 360,00 EUR).

Augmenté de la somme de TROIS CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (365,66 EUR), représentant le montant de la charge augmentative indiquée ci-dessus.

Soit une base taxable DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (284 725,66 EUR).

Information de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR reconnaît que le Notaire soussigné l'a informé :

- (i) que la revente des BIENS ou la cession du présent contrat de vente en état futur d'achèvement sera soumise aux droits de mutation au taux plein de l'article 1594 D du Code Général des Impôts, à la charge du cessionnaire ;
- (ii) si toutefois la mutation intervenait dans les cinq (5) ans de l'achèvement et le cédant agissait au jour de la cession en qualité d'assujéti à la TVA au sens de l'article 9 de la *Directive TVA*, ladite mutation resterait soumise à la T.V.A. à la charge du cédant, et aux droits de mutation au taux réduit de l'article 1594-F quinquies A du Code général des impôts à la charge du cessionnaire.

Le tout sous réserve de modification des règles fiscales en la matière.

En outre, la revente des BIENS donnera lieu éventuellement à l'imposition des plus-values réalisées, selon la législation en vigueur, sauf cas d'exonération

Droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
284 725,66	x	0,70 %	=	1 993,00
<i>Frais d'assiette</i>				
1 993,00	x	2,14 %	=	43,00
TOTAL				2 036,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	341 597,66	0,10%	342,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

CHAPITRE 1

Article 1

ELEMENTS PREALABLES

1.1. CONTRAT DE RESERVATION

Il est précisé que la vente a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, établi par acte sous seing privé en date du 3 mai 2020, pour lequel les prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ont été respectées ainsi que l'Acquéreur le reconnaît.

Aux termes de ce contrat, le Vendeur s'est obligé à réserver à l'Acquéreur la faculté d'acquiescer les Biens et droits immobiliers présentement vendus moyennant le prix ci-dessus indiqué.

En contrepartie, l'Acquéreur a effectué un dépôt de garantie d'un montant de 3 000,00 euros, laquelle somme est imputée sur une partie de la provision sur frais d'acte.

L'Acquéreur reconnaît que le contrat de réservation lui a bien été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, qu'ainsi il a disposé du délai de dix (10) jours pour se rétracter, qu'il n'a pas usé de cette faculté et qu'il requiert en conséquence le Notaire soussigné de bien vouloir recueillir sa signature au présent acte authentique.

Le courrier de notification ainsi que son accusé de réception sont demeurés annexés aux présentes.

1.2. 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'Acquéreur, par pli recommandé avec demande d'avis de réception présenté le 31 décembre 2020 et distribué le 31 décembre 2020, le projet du présent acte de vente accompagné, savoir

- du plan coté des Biens vendus ;
- du plan masse ;
- d'une notice indiquant leurs éléments d'équipements propres ;
- d'une copie de l'état descriptif de division - règlement de copropriété ;
- des attestations d'assurances.

L'Acquéreur 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 GRAF Notaires PARIS, titulaire d'un office notarial sis à PARIS 8^{ème} ARRONDISSEMENT (75008), 104 avenue des Champs Elysées.

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'Acquéreur déclare vouloir signer ce jour la présente vente.

Une copie de cette notification faisant mention des dispositions légales de l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation et l'accusé de réception sont annexés.

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

Compte tenu de l'ensemble des pièces déposées au rang des minutes et/ou annexées aux présentes, l'Acquéreur reconnaît avoir été en mesure de vérifier toutes les informations dont l'importance est déterminante pour son consentement, conformément aux dispositions de l'article 1112-1 du Code civil.

A ce titre et conformément à l'article 1112-1 du Code civil, le Vendeur et l'Acquéreur 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.

DEPOTS DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Léa WANONO, notaire à Paris, le 8 décembre 2020, il a été déposé les pièces suivantes :

©AVOVENTES.FR

- courrier adressé le 08 octobre 2018 par le Vendeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie.

- courrier en date du 19 octobre 2018, adressé par Conservateur Régional de l'Archéologie et agissant par délégation de Monsieur le Préfet de Région et Préfet de Paris, notifiant au Vendeur l'arrêté n° 2018-558 du 18 octobre 2018 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive préalablement à la réalisation du projet situé 80-88 Avenue Jean JAURES , 10-14 Avenue des Acacias à MONTFERMEIL (93).

- courrier en date du 07 janvier 2019, adressé par susnommé notifiant au Vendeur l'arrêté n° 2019-004 du 04 janvier 2019 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive désormais sur les parcelles cadastrées section A n° D.P.pp, 600pp, 213pp, 624pp, 626pp, 312pp, 313pp, Avenue des Acacias pp.

- courrier du 07 juin 2019, adressé par Requérent notifiant au Requérent l'arrêté 2019-401 du 07 juin 2019 portant abrogation de l'arrêté n°2019-004 du 07 janvier 2019 portant lui-même prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive à MONTFERMEIL (Seine-St-Denis), 80 avenue J. Jaures et 10-14 Avenue des Acacias.

Une copie de l'attestation établie le 21 janvier 2020 par Géomètre-Expert, du Cabinet ALTIUS, dont le siège est sis à DRANCY (seine-saint-denis), 42 rue Marcellin BERTHELOT, certifiant que l'Opération de construction est située dans les 300 mètres de périmètres « Contrat de Ville » des quartiers prioritaires .

16°) Une copie du Certificat d'urbanisme d'information délivré par la ville de Montfermeil le 29 septembre 2020, numéro CUa 093 047 20 C0238,

17°) Une copie des documents susvisés relatifs au déclassement et à la désaffectation de la parcelle A 980, savoir :

- Délibération, certificat d'affichage et attestation d'affichage
- Plan parcellaire, plan de déclassement, et document d'arpentage

18°) Une copie du document d'arpentage susvisé relatif aux parcelles cadastrées sections A n° 212, 213, 312, 313, 600, 624 et 626.

19°) Une copie de procès-verbal de bornage du 23 novembre 2020 et du plan de rétablissement de limites en date du 9 novembre 2020

20°) Une copie de la convention partenariale susvisée en date du 17 décembre 2004.

21°) Une copie de l'attestation justifiant que le programme est situé dans les 300 mètres de périmètres « Contrat de Ville » des quartiers prioritaires , établie le 21 janvier 2020 par Géomètre-Expert, du Cabinet ALTIUS, dont le siège est sis à DRANCY (Seine-Saint-Denis), 42 rue Marcellin BERTHELOT.

22°) Une copie de la délégation de pouvoirs de Adjoint au Maire agissant par délégation de pouvoirs de Monsieur le Maire de MONTFERMEIL en date du 31 décembre 2015 rectifiée suivant arrêté du 26 mai 2017.

23°) Une copie des pièces du dossier de demande de permis de construire déposées à la Mairie de MONTFERMEIL le 12 juin 2019, comprenant, savoir :

- Pièces écrites
- 01. Attestation de Numérotage du 04 octobre 2019
- 03. Imprimé Cerfa de demande de Permis de construire en date du 11 juin 2019 ;
- 04. Formulaire d'Attestation de la Réglementation Thermique du 05 juin 2019
- 05. Tableau de Dimensionnement du Bassin de Rétention du 22 mai 2019
- 06. Notice de Sécurité Logements de Juin 2019
- 07. Notice d'Accessibilité aux Handicapés- Logements de Juin 2019
- 08. Avis de la Mairie portant dérogation du nombre de places de stationnement
- 09. Liste des documents de Juin 2019
- 14. PC4.1 Notice de Présentation Typologie et Réglementation en date de Juin 2019
- 15. PC4.2 Notice de Présentation en date de Juin 2019

• Pièces graphiques

- 10. PC1 Plan de Situation à l'échelle 1/10.000ème en date de Juin 2019
- 11. PC2 Plan Masse à l'échelle 1/200ème en date de Juin 2019
- 12. PC3.1 Coupe AA à l'échelle 1/200ème en date de Juin 2019
- 13. PC3.2 Coupe BB à l'échelle 1/200ème en date de Juin 2019
- 16. PC5.1 Façade Nord-Est Façade Est Partielle à l'échelle 1/200ème en date de

Juin 2019

- 17. PC5.2 Façade Sud Façade Ouest à l'échelle 1/200ème en date de Juin 2019
- 18. PC5.3 Coupe Façade Sud-Ouest à l'échelle 1/200ème en date de Juin 2019
- 19. PC5.4 Coupe Façade Sud-Est Nord-Ouest à l'échelle 1/200ème en date de Juin

2019

- 20. PC5.5 Locaux Vélos Coupe Façades à l'échelle 1/100ème en date de Juin 2019
- 21. PC6 Plan et Photos de Perspectives en date de Juin 2019
- 22. PC7 Plan et Photos du Terrain vu de près en date de Juin 2019
- 23. PC8 Plan et Photos du Terrain vu de loin en date de Juin 2019
- 24. PCsup01 Plan du Sous-Sol à l'échelle 1/400ème en date de Juin 2019
- 25. PCsup02 Plan de Rez De Chaussée Global à l'échelle 1/400ème en date de Juin

2019

- 26. PCsup03 Plan de Rez De Chaussée à l'échelle 1/250ème en date de Juin 2019
- 27. PCsup04 Plan du 1er Etage à l'échelle 1/250ème en date de Juin 2019
- 28. PCsup05 Plan du 2ème Etage à l'échelle 1/250ème en date de Juin 2019
- 29. PCsup06 Plan du 3ème Etage à l'échelle 1/250ème en date de Juin 2019
- 30. PCsup07 Plan du 4ème Etage à l'échelle 1/250ème en date de Juin 2019
- 31. PCsup08 Plan du 5ème Etage à l'échelle 1/250ème en date de Juin 2019

- Bordereau d'envoi
- Et récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire

24*) Une copie de l'arrêté de permis de construire délivré le 4 octobre 2019, par Adjoint au Maire sous le numéro PC 093 047 19C 0035, et de ses avis et annexes, savoir :

- Avis favorable avec prescriptions de la Direction de la Voirie et des Déplacements du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis en date du 2 août 2019,
- Avis favorable du Service Hydrologie Urbaine et Environnement du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis en date du 13 août 2019,
- Avis réservé de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis en date du 10 juillet 2019,
- Avis favorable sous réserve de la Direction de l'Assainissement et de l'Eau Grand Paris Grand Est en date du 23 septembre 2019,
- Avis d'ENEDIS en date du 12 juillet 2019,
- Avis de GRDF en date du 25 juin 2019,
- Avis favorable de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 19 juin 2019.

25*) Une copie de la transmission de l'arrêté de Permis de construire à la Préfecture de Seine-Saint-Denis le 21 octobre 2019 qui en a accusé réception le 28 octobre 2019, ainsi qu'il résulte du bordereau de transmission de la Ville.

26*) Une copie des trois (3) procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Arnaud MARTINEZ, Huissier de Justice à la résidence de CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val de Marne), 60 rue Jean Jaurès, en date respectivement des 28 octobre, 28 novembre et 30 décembre 2019, ainsi qu'une attestation établie par Maître Arnaud MARTINEZ du 9 mars 2020 ;

27*) Une copie de l'attestation certifiant l'affichage du permis de construire auprès du service de l'urbanisme du 18 octobre au 18 décembre 2019, délivrée par la Mairie de Montfermeil en date du 30 janvier 2020 ;

28*) Une copie de l'attestation de non-recours, non-retrait à l'encontre du permis de construire ci-dessus visé, délivrée par la Mairie de Montfermeil, en date du 5 février 2020 ;

29*) Une copie d'un acte sous seing privé référencé IL6810/AR en date à Montrouge du 7 décembre 2020 constatant la garantie financière d'achèvement établie conformément aux dispositions de l'article R 261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation, sous forme d'un cautionnement solidaire, consentie par la société dénommée CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, société anonyme au capital de 7.851.836.342,00 euros, dont le siège social est au 12 Place des Etats-Unis CS 70052 92547 Montrouge cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 304 187 701 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE garantissant l'achèvement du Programme de construction à édifier par le Vendeur.

30*) Une copie des conditions générales du contrat DELTA ACCORD-CADRE délivrées par la société

31*) Une copie de l'attestation d'assurance délivrée le 4 février 2020 par la société SMA COURTAGE, susnommée certifiant que le Vendeur est titulaire d'un contrat d'assurance Dommage Ouvrages et Dommages en cours de travaux option « Tous Risques Chantier », Constructeur Non Réalisateur et Responsabilité Décennale, numéro souscripteur 445749S, numéro de contrat 7653.313, avec effet du 1er février 2020 au 31 mars 2022 ; ladite attestation certifiant que la cotisation exigible a été réglée par le Vendeur ;

32*) Une copie de l'attestation d'assurance délivrée le 4 décembre 2020 par la société SMA COURTAGE, susnommée certifiant que le Vendeur est titulaire d'un contrat d'assurance Dommage Ouvrages et Dommages en cours de travaux option « Tous Risques Chantier », Constructeur Non Réalisateur et Responsabilité Décennale, numéro souscripteur 445749S, numéro de contrat 7653.313, avec effet du 1er février 2020 au 31 mars 2023, qui corrige la précédente ;

33*) Un exemplaire de la Notice Descriptive gamme White « EDEN » pour les Logements Accession Montfermeil (93), en date du 29 juin 2020, version Notaire, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 et à l'article 18 du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967, relative aux logements en accession libre dépendant du programme immobilier ;

Article 2

ELEMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT

APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.312-15 A L.312-20 DU CODE DE LA CONSOMMATION

Pour se conformer aux dispositions de l'article L312.15 du Code de la Consommation, l'Acquéreur déclare financer le prix de la présente acquisition de la manière suivante :

au moyen d'un prêt bancaire sous seing privé d'un montant de 346 118,36 euros accordé par la CAISSE d'EPARGNE ILE DE FRANCE ainsi qu'il résulte d'une offre de prêt dûment émise et acceptée.

L'Acquéreur déclare ne pas avoir à financer le solde du prix au moyen d'un prêt non obtenu à ce jour.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

Concernant le paiement du solde du prix, il est formellement convenu :

EXIGIBILITE

Le Vendeur devra notifier par lettre simple à l'Acquéreur la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée au Vendeur dans les quinze (15) jours calendaires de la réception de la notification correspondante.

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

INTERETS DE RETARD - INDEMNITES

Toute somme formant partie du prix non payée à son exacte échéance sera passible de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure d'une pénalité forfaitaire et moratoire d'un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

Cet intérêt de retard, s'il est dû, sera exigible le premier jour de chaque mois de retard.

Son versement ne vaudrait pas, de la part du Vendeur, accord de délai de règlement et ne libère pas l'Acquéreur de son obligation de payer.

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

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

MODE ET LIEU DE PAIEMENT

Tous versements pour être libératoires devront être faits auprès du CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, dont le siège est au 12 place des Etats-Unis, CS 70052, 92547 MONTRouGE, pour être portées au crédit du compte suivant :

TITULAIRE				
NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS				
LA MADELEINE Cedex (59562), 25 Allée Vauban – CS 50068				
Banque	Code Guichet	Code	N° de Compte	Clé Rib
	31489	00010	002590906 86	47
Code Iban				Code BIC
FR76 3148 9000 1000 2590 9068 647				BSUIFRPP

Cette disposition est expressément acceptée par l'Acquéreur.

INDIVISIBILITE

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de l'Acquéreur avant sa complète libération, il y aura solidarité et une indivisibilité complète 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.

De même, en cas de fusion, scission, apport partiel d'actif avant complète libération, tout ayant droit de l'Acquéreur (personne morale) sera tenu de la dette.

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

En outre, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la présente vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au Vendeur un mois après commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile ci-après élu par l'Acquéreur en indiquant l'intention du Vendeur de se prévaloir de la présente clause.

Par application de l'article L.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Acquéreur pourra, pendant le 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.

Pendant le cours des délais qui seraient judiciairement octroyés à l'Acquéreur dans les conditions prévues à l'article 1343-5 du Code Civil, les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus stipulée seraient suspendus.

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

INDEMNITES EN CAS DE RESOLUTION

La résolution de la vente pour non-paiement du prix à son échéance donnera lieu au paiement d'une indemnité égale à 10% du prix.

Réserve est faite au profit du Vendeur de demander la réparation du préjudice effectivement subi, dans la mesure où celui-ci excéderait dix pour cent (10%).

PROMESSE DE CESSON D'ANTERIORITE

Le Vendeur promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de son privilège 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'Acquéreur se réserverait de faire ultérieurement appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

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,

-qu'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

-que le montant du prêt dont s'agit aura bien été employé dans son intégralité au paiement du prix de la présente vente et versé au compte centralisateur du programme.

-et 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, directement et sans le concours de l'Acquéreur, ordre irrévocable accepté expressément par l'établissement de crédit, avec renonciation à élever toute exception de paiement pour le déblocage du prêt.

En conséquence, le Vendeur donne d'ores et déjà, sous réserve du respect des conditions ci-dessus exprimées, tous pouvoirs à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

-d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'Acquéreur avec faculté de substitution,

-céder, sous réserve des conditions ci-dessus exprimées, au profit du ou des établissements Prêteurs le rang hypothécaire du Vendeur ;

-consentir, sous les mêmes conditions, 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, sous les mêmes conditions, 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'Acquéreur, 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'Acquéreur ;

-et généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

CHAPITRE 2 :

Article 1

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

REMARQUE PRELIMINAIRE - CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Vendeur déclare qu'il lui a été délivré le 4 octobre 2019, par l'Adjoint au Maire (agissant par délégation de pouvoirs de Monsieur le Maire de MONTFERMEIL en date du 31 décembre 2015 rectifiée suivant arrêté du 26 mai 2017), sous le numéro **PC 093 047 19C 0035**, un arrêté de permis de construire autorisant la réalisation du Programme de construction pour une Surface de Plancher de 6 203 m².

Une ampliation de cet arrêté a été transmise en Préfecture de Seine-Saint-Denis le 21 octobre 2019 qui en a accusé réception le 28 octobre 2019, ainsi qu'il résulte du bordereau de transmission de la Ville.

AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Cet arrêté de permis de construire en date du 4 octobre 2019 a été régulièrement affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois (3) procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître Arnaud MARTINEZ, Huissier de Justice à la résidence de CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val de Marne), 60 rue Jean Jaurès, respectivement les 28 octobre 2019, 28 novembre 2019 et 30 décembre 2019 ; suivi d'une attestation complémentaire à ces procès-verbaux établie le 09 mars 2020.

CARACTERE DEFINITIF DU PERMIS DE CONSTRUIRE

L'arrêté de permis de construire en date du 4 octobre 2019 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux, ni d'aucune décision de retrait, ni d'aucun déferé préfectoral, ainsi au surplus qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de MONTFERMEIL en date du 5 février 2020.

Le Vendeur déclare en outre qu'il n'a été notifié aucun recours gracieux, administratif ou contentieux qui aurait pu être exercé dans le délai prévu à l'article R 600-2 du Code de l'urbanisme et qui lui aurait été faite en application de l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme.

Une copie de ces arrêté de permis de construire, procès-verbaux, et attestations a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé Graf Notaires Paris, suivant acte de dépôt de pièces reçu par Maître Léa WANONO, le 8 décembre 2020.

Article 2 :**STADE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX****Déclaration d'ouverture de Chantier (DOC)**

Le Vendeur déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de Montfermeil, le 9 décembre 2020 qui en a accusé réception le 10 décembre 2020.

Une copie de cette déclaration demeure ci-annexée.

Stade d'avancement des travaux

Le Vendeur déclare que l'Ensemble immobilier est au stade sus indiqué en première partie.

Article 3 :**CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE****CONSISTANCE DE LA CONSTRUCTION PROJETEE**

La consistance de l'immeuble dont dépendent les Biens 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 Graf Notaires Paris,

sulvant acte de dépôt de pièces reçu par Maître Léa WANONO, le 8 décembre 2020, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

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

En cas de discordance avec les plans et/ou la notice annexés au contrat préliminaire et ceux annexés aux présentes, seuls ces derniers feront la loi des parties.

De même, en cas de discordance entre les documents déposés au rang des minutes du notaire susnommé et les présentes et leurs annexes, ces dernières prévaudront.

En outre, il est expressément convenu qu'en cas de discordances entre la notice descriptive et les plans :

- les plans prévaudront en ce qui concerne l'aménagement et la desserte des locaux,
- la notice descriptive prévaudra en ce qui concerne les éléments d'équipements

Etant ici précisé que le plan masse est annexé aux présentes uniquement, aux fins de localisation des biens objets de présentes, sans considération des caractéristiques de l'Ensemble Immobilier.

CARACTERISTIQUES 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 l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation et déposé en l'Office Notarial Graf Notaires Paris aux termes de l'acte ci-dessus relaté, et ce en application de l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Cependant, le Vendeur se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable de l'Acquéreur au cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure ou notamment dans les cas suivants : réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, et plus généralement si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations.

De même, seront admises toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur si ces modifications sont imposées par l'administration ou ont pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

RESPECT DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE 2012

Le programme immobilier est conforme à la réglementation thermique RT 2012-20%.

Il a fait réaliser un dossier technique par le bureau d'études énergétiques PRELEM-Agence de Paris, 62 Boulevard du Montparnasse, 75015 Paris, duquel il résulte que l'ensemble immobilier objet des présentes est susceptible d'être éligible à la réglementation thermique RT 2012 -20%

S'agissant de la réglementation thermique RT 2012-20%, l'Acquéreur déclare être informé par le Vendeur :

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

-du caractère global du niveau de performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble attesté par la RT 2012-20%, qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau de performance énergétique du logement acquis, indiqué dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) remis à la livraison,

-que les consommations d'énergies prises en compte par la RT 2012-20%, et le DPE sont celles liées au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire. Sont donc exclues les autres consommations d'énergie, comme par exemple, l'électroménager, la bureautique ou l'informatique et l'audiovisuel.

-que la RT 2012-20%, tient compte des consommations d'énergies liées à l'éclairage et aux auxiliaires (auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) contrairement au DPE. Des divergences peuvent donc apparaître entre les mentions figurant dans la RT 2012-20%, et le DPE pour les raisons mentionnées ci-dessus.

PRETS DESTINES AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

Le Vendeur déclare n'avoir fait état vis-à-vis de l'Acquéreur 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.

CHAPITRE 3 :

Article 1 :

ACHEVEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET LIVRAISON

DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

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

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent Code, et de l'article L 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages, et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même, ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent Code et de l'article L. 242-1 du code des assurances."

ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

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

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

CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX - DELAI - CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DU DELAI 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 ainsi qu'aux autorisations de construire obtenues et aux règles de l'art.

TOLERANCES

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

Cette tolérance sera de **CINQ (5) POUR CENT** en réduction de surface et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement pour le lot vendu et non pièce par pièce.

Par ailleurs, il est ici précisé que la surface des jardins à usage privatif, qui s'entend de la surface hors emprise au sol de la construction et des accès garages et piétons, ainsi que la surface des terrasses, balcons et loggias ne sont précisés qu'à titre purement indicatif. Leur contenance n'est pas garantie.

De même, l'Acquéreur devra supporter sans recours contre le Vendeur le modelé et le relief final de son jardin à jouissance privative, lesquels ne sont pas garantis et peuvent varier par rapport au plan de vente et au plan de principe de nivellement annexé à l'acte de dépôt de pièces ci-dessus visé, du fait des contraintes techniques, ledit plan de nivellement n'étant remis qu'à titre indicatif.

Il est notamment précisé par le Vendeur que les jardins pourront comporter des tranchées drainantes pour l'infiltration des eaux de pluie, selon le principe indiqué sur le plan de nivellement. En conséquence, ces jardins sont grevés, en fonction du plan des réseaux, d'une servitude de passage de drains.

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

En outre, l'Acquéreur devra souffrir de servitude de passage pour tout joint de dilatation et/ou grille de ventilation présents dans son jardin et/ou terrasse à jouissance exclusive.

Cette servitude s'entend notamment pour l'entretien et la réfection de ces derniers.

.DELAI

Le Vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des Biens vendus soient achevés et livrés au plus tard le **31 mars 2023**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

FORCE MAJEURE

Pour l'application de la présente clause, les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le Vendeur de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction lui incombant pour autant que ces événements échappent au contrôle du Vendeur, qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion de la Vente et que leurs effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées. Il est expressément convenu que la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement le Vendeur de poursuivre les travaux de construction lui incombant aura pour seule conséquence de différer de plein droit le délai qui lui est imparti pour l'achèvement desdits travaux.

.CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION DU DELAI DE LIVRAISON

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

- 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)

- grève d'un Service Public ou d'une catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier (ex: grève des transports routiers),
- Intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- Le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs,
- La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (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),
- La recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaires,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de ne pas commencer, ou de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux,
- Le retard dans la délivrance des autorisations d'installations de chantier, y compris implantation des grues par les autorités compétentes,
- 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,
- 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 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,
- Les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations,
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc...),
- Le retard résultant d'épidémies ou pandémies virales ou bactériennes ou des mesures prises par les autorités pour y répondre et notamment la limitation de la circulation des biens et des personnes, rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales (étant entendu que les mesures de lutte contre la propagation du virus Covid-19 correspondent à cette définition sans être limitatives à l'exception des mesures de reprises de chantier connues au jour des présentes),
- Les difficultés d'approvisionnement,
- Les vols et/ou actes de vandalisme,
- L'incidence de la demande et/ou de la réalisation de travaux complémentaires ou modificatifs par l'acquéreur, et les délais supplémentaires pour l'exécution des travaux modificatifs demandés par l'Acquéreur,
- Le retard dû aux délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires au respect de la norme RT2012-20% ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle ou l'organisme de certification pour répondre à la norme RT2012-20% suite aux tests qui seront réalisés in situ,
- 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.

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

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

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

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux, majoré de 1 mois, pour tenir compte de leurs conséquences sur l'organisation générale du chantier.

Article 2 :

1.3. EQUIPEMENT ET FINITION DES BIENS VENDUS

Le Vendeur s'oblige :

- A installer dans les Biens vendus les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive, s'il en existe, des éléments d'équipement propres aux fractions vendues.
- A effectuer la finition intérieure du local vendu conformément aux prévisions de la notice descriptive.

Article 3 :

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le Vendeur disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations le cas échéant, pour achever les parties communes, et d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les descriptifs.

L'Acquéreur s'oblige à souffrir sans indemnité ces travaux.

L'Acquéreur donne toutes autorisations de passage sur son terrain, s'il bénéficie de la jouissance exclusive d'un jardin, pour permettre aux entreprises d'achever le programme de construction de l'Ensemble Immobilier.

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

Par ailleurs, la non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par l'Acquéreur comme une cause d'empêchement de la livraison, dès lors que les parties qui lui sont vendues sont habitables ou utilisables en conformité de leur destination.

A cet égard, le Vendeur rappelle que l'Ensemble immobilier qu'il doit édifier s'inscrit dans la réalisation par phases d'un ensemble de bâtiments. En conséquence, l'Acquéreur et ses locataires devront supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier du Programme de construction, dans la mesure où cette dernière aura lieu postérieurement à la livraison des Biens, et renonce expressément à tous recours pour trouble de jouissance de ce fait à l'encontre du Vendeur et des entreprises de ce dernier.

OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES LOTS ACCESSOIRES

Jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des lots accessoires tels que parkings, garages, pourra éventuellement être perturbé temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

En outre, il est convenu que pour des raisons climatiques, les travaux d'engazonnement ne seront entrepris s'il y a lieu que pendant la période de mai à mi-octobre, et les plantations pendant la période de novembre à mars.

RESERVES 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.

Article 4 :

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET ATTESTATION DE NON CONTESTATION DE CONFORMITE (CONFORMITE ADMINISTRATIVE - LE CAS ECHEANT PARTIELLE)

Le Vendeur devra déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux conformément aux dispositions de l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"Article R.462-1 : La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie. Lorsque la commune est dotée des équipements répondant aux normes fixées par l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme prévu à l'article R. 423-49, la déclaration peut être adressée par courrier électronique dans les conditions définies par cet article."

Le Vendeur s'engage également, dans l'hypothèse où l'autorité compétente n'aurait pas contesté la conformité des travaux au permis dans un délai de trois mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration susvisée, à solliciter, conformément à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

Les dispositions de l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme sont ci-après littéralement reproduites :

"Art. R. 462-10. - Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R. 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

"En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit."

Il s'engage également, à en communiquer une copie au syndic de la copropriété. Il s'oblige en outre, à en effectuer le dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé Graf Notaires Paris susnommé.

De son côté, l'Acquéreur s'interdit de faire effectuer dans les locaux vendus après sa prise de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation telle que prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme.

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

L'Acquéreur s'oblige également et oblige ses éventuels locataires ou occupants à laisser un accès aux Biens, aux entreprises du Vendeur pour permettre à celui-ci d'effectuer les travaux lui permettant de mettre les travaux initialement entrepris en conformité avec le permis de construire. Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans les conditions et délais compatibles avec l'exploitation des locaux de manière à n'entraîner dans toute la mesure du possible aucune gêne dès l'utilisation des locaux.

Sous réserve du respect des obligations contractées par l'acquéreur, le Vendeur s'engage à effectuer à ses frais, sans recours contre l'acquéreur, tous travaux qui seraient exigés par l'Administration pour la délivrance de l'attestation prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du travail, le Vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L.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 Graf Notaires Paris et un autre exemplaire sera remis par le Vendeur au syndic de copropriété lors de la prise de possession.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

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

Il est précisé que le Vendeur se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande de travaux modificatifs.

Le coût de ces travaux modificatifs et supplémentaires est exclu du prix de vente ci-dessus exprimé, de même que l'assiette du privilège attaché au paiement.

Le surcoût de ces travaux supplémentaires ne sera pas garanti comme le prix de vente (notamment au niveau de l'assurance dommages-ouvrages).

En outre, ces travaux pourront entraîner un report de la date prévisible pour la livraison.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

L'exécution de l'obligation d'achever, ci-dessus, contractée par le Vendeur sera constatée dans les conditions qui vont être ci-après précisées.

Le Vendeur notifiera par écrit à l'Acquéreur, le certificat du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini à l'article R 261.1 susvisé du Code de la Construction et de l'Habitation précité.

Par la même lettre le Vendeur invitera l'Acquéreur à constater la réalité de l'achèvement à jour et heure fixes.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'Acquéreur aura la faculté d'insérer à ce procès-verbal, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

A ce sujet, il est rappelé qu'aux termes de l'article R 261-1 alinéa second du Code de la Construction et de l'Habitation, la constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'Acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil.

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

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'Acquéreur pour valoir livraison et prise de possession et l'Acquéreur procédera au versement par chèque de banque du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

L'Acquéreur ne pourra prendre possession des biens vendus qu'autant qu'il aura préalablement payé au Vendeur

- la totalité du prix de la présente vente,
- et en outre, s'il y a lieu, les pénalités de retard qui pourraient être dues, par application des stipulations qui précèdent, et les factures des éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'Acquéreur.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredites, paiement du solde du prix par chèque de banque et remise des clefs.

Si la livraison ne pouvait intervenir en raison du non-paiement, dans les formes prévues ci-dessus, par l'Acquéreur des sommes susvisées, il serait, néanmoins, redevable, à compter du jour fixé pour la livraison, des charges prévues au présent acte de vente, au règlement de copropriété ou cahier des charges et de tous taxes et impôts.

Au cas où l'Acquéreur ne répondrait pas à la première convocation du Vendeur, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec avis de réception. Et, dans le cas où il ne serait pas présent ou valablement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, le procès-verbal d'état des lieux sera alors valablement établi par le Vendeur seul. Il sera notifié à l'Acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. La première présentation par les services de la Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal à l'Acquéreur 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 au présent acte de vente, au règlement de copropriété ou cahier des charges, sus-énoncé, et tous taxes et impôts seront dus par l'Acquéreur, à compter de ladite date.

Cette mise à disposition vaudra livraison et transférera tous les risques inhérents au bien vendu à la charge de l'Acquéreur 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 apparents et de la garantie 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.

Désaccord des parties :

Si les parties ne sont pas d'accord pour constater l'achèvement ainsi qu'il a été dit, ci-dessus, soit que l'une d'elle souleve une contestation sur la réalité de l'achèvement, ou encore en l'absence de toute tentative de constatation amiable de l'achèvement en la forme ci-dessus la partie la plus diligente fera constater par une personne désignée à cet effet par autorité de justice, l'état de l'immeuble vendu, et plus précisément, s'il remplit les conditions posées par l'article R 261 -1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-dessus, reproduit.

La mise en place de cette procédure ne fera pas obstacle à ce qui est prévu, ci-dessus, au cas où l'Acquéreur ne se présente pas à la première convocation de livraison, notamment quant à l'exigibilité du solde du prix et du paiement des charges.

A cette fin, la partie demandera, par requête à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, de désigner une personne qualifiée aux fins de procéder aux opérations de constatation de l'achèvement au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les frais et honoraires de la personne qualifiée seront supportés par le Vendeur s'il est constaté que l'immeuble n'est pas achevé, et par l'Acquéreur dans le cas contraire.

Levée des réserves :

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

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

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

L'Acquéreur 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, sans que cette attestation préjuge de la qualité de l'exécution des travaux.

Il est ici précisé que si les représentants du Vendeur susvisés ne pouvaient avoir accès aux Biens pour procéder à la levée des réserves éventuelles par suite d'un refus de l'Acquéreur ou de son locataire, le Vendeur proposera, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'Acquéreur un rendez-vous pour procéder à la levée des réserves éventuelles.

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

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 QUALITE DE MAITRE DE L'OUVRAGE

Le Vendeur conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux. 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 situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans de l'appartement vendu, qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit de l'Acquéreur sauf si ces modifications sont imposées par l'administration ou ont pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

POUVOIRS DE PASSER LES CONVENTIONS NECESSAIRES A LA CONSTRUCTION DU BATIMENT ET A SA MISE EN ETAT D'HABITABILITE :

A - L'Acquéreur constitue le Vendeur pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction des biens objet des présentes et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes, de concession notamment pour le local transformateur ainsi qu'il est plus amplement relaté à l'article 35.2.3 ci-après, ou tel autre qu'il appartiendra ou toute servitude qui serait demandée par la Commune ou les concessionnaires. Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

B - En outre l'Acquéreur confère au Vendeur, d'une manière générale le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par les autorisations d'urbanisme ;
- pour assurer la desserte de l'ensemble et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

Et tous pouvoirs pour déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme modificative en vue notamment de l'obtention de la conformité.

C - L'Acquéreur investit le Vendeur de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'ensemble projeté soit à sa desserte.

D - En outre, le Vendeur aura seul qualité pour passer avec 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.

E - Les composantes et la consistance du programme de construction indiqué dans le règlement de copropriété (nombre d'appartements, typologies ...) de même que les caractéristiques sont données 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, 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 logements, mais sous réserve des autorisations administratives que le Vendeur devrait alors solliciter, et se réserve la faculté d'étendre son objet social pour commercialiser les lots de terrain viabilisés.

Il pourra notamment :

- Modifier la consistance et les composantes de l'Ensemble Immobilier et/ou différer la réalisation d'une partie de cet Ensemble Immobilier,
- Diviser, réunir des lots de copropriété de l'Ensemble Immobilier et procéder à une nouvelle répartition des charges entre ces lots, sans avoir à la soumettre à l'Assemblée générale
- Changer l'affectation des lots de copropriété ou des terrains de l'Ensemble Immobilier.

D'une manière générale, il dispose de tous les pouvoirs à l'effet de modifier les caractéristiques, consistances et composantes de l'Ensemble Immobilier pour tenir compte des impératifs techniques, administratifs, d'urbanisme notamment liées à la réglementation en vigueur.

Le tout sous réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

Consécutivement, l'Acquéreur donne tous pouvoirs au Vendeur et au notaire soussigné à l'effet de modifier l'état descriptif de division, règlement de copropriété, afin de les mettre en conformité avec les modifications opérées sur l'Ensemble Immobilier, lesdites modifications faisant alors l'objet d'un dépôt de pièces complémentaires au rang des minutes de l'Office notarial GRAF Notaires PARIS, titulaire d'un office notarial à PARIS 8EME ARRONDISSEMENT (75008), 104 avenue des Champs-Élysées.

Par suite du mandat conféré afin de permettre de porter l'Ensemble Immobilier à son état complet d'achèvement conformément à sa destination principale, le Vendeur pourra procéder à toutes adaptations, modifications tant de l'Ensemble Immobilier que de la documentation susvisée y afférente, sans requérir l'accord de l'Acquéreur ou de l'organe de gestion de l'Ensemble Immobilier ou de l'immeuble.

F - 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 ainsi qu'il est dit à l'article DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE pour l'ensemble du projet. Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par l'Acquéreur ni en cas de mutation entre vifs ou forcée, ou à cause de mort.

G - Le Vendeur devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'Acquéreur 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 soulie 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.

Article 5 :

SYNDIC

Le Syndic provisoire nommé par le promoteur est NEXITY LAMY jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, 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, le Vendeur maître de l'ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR PRENDRE POSSESSION DES PARTIES COMMUNES

L'Acquéreur donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder à la constatation du parachèvement des parties communes ou éléments communs 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 Graf Notaires Paris.

Au cas où le syndic de la copropriété ne répondrait pas à la convocation du Vendeur, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec avis de réception. Et, dans le cas où il ne serait pas présent ou valablement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, le procès-verbal d'état des lieux sera alors valablement établi par le Vendeur seul. Il sera notifié au syndic de la copropriété par lettre recommandée avec accusé de réception. La première présentation par les services de la Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal au syndicat de copropriétaires représenté par le syndic de la copropriété et vaudra mise à disposition des parties communes à la date du procès-verbal d'état des lieux et emportera transfert des risques.

BUREAUX DE VENTE – PANNEAUX

Jusqu'à la vente du dernier lot restant appartenir au Vendeur, celui-ci pourra installer un bureau de vente où bon lui semblera et apposer tous panneaux de publicité utiles aux emplacements qu'il choisira et utilisera librement, sans que l'Acquéreur, le cas échéant le syndic de copropriété, 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.

SECURITE CHANTIER

En raison des dangers existant sur tout le chantier, l'Acquéreur s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit dans l'Ensemble Immobilier par le vendeur, sans l'autorisation expresse de ce dernier.

Article 6 :

GARANTIES ET ASSURANCE DE LA CHOSE VENDUE

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 doit la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2, du Code Civil, ici littéralement reproduits :

Article 1642-1

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

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »

Article 1646-1

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

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

Article 1648 - Alinéa 2

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

Conformément à l'article R.261-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le point de départ de ces garanties est constitué par la réception par le vendeur des travaux avec ou sans réserve.

Les articles 1792-1, 1792-2, 1792-3, 1792-7 et 1792-4-1 sont ci-après littéralement rapportés :

Article 1792-1

« Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° - Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

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

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

Article 1792-2

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

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

Article 1792-3

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

Article 1792-7

« Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage. »

Article 1792-4-1

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

Pour l'application de l'article 1642-1 susvisé, il est convenu que l'Acquéreur devra informer le Vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices ou des défauts de conformité qui apparaîtraient avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1, à moins qu'ils n'aient déjà fait l'objet de réserve lors de l'établissement du procès-verbal de prise de possession ci-dessus visé.

A défaut par les acquéreurs d'avoir informé le Vendeur dans les formes ci-dessus, celui-ci sera déchargé des vices et des défauts de conformité apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

C/ - Garantie de Parfait Achèvement

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1792-6 du Code Civil, les entrepreneurs sont tenus à l'égard du Maître de l'ouvrage de lui garantir la réparation de tous désordres qui seront signalés par ce dernier, et ce, pendant un an à compter de la réception des travaux.

Article 1792-6 alinéas 2 et suivants du Code Civil :

« (...) »

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 ceux révélés 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 dans le 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. »

L'Acquéreur s'engage à signaler au Vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement.

Pour permettre au Vendeur de mettre en jeu cette garantie, l'Acquéreur lui concède dès à présent, de manière irrévocable, toutes facilités pour pénétrer dans les locaux vendus, ainsi qu'aux entreprises concernées.

D/ - Garantie d'Isolation Phonique

Conformément à l'article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur garantit au premier occupant du logement vendu que l'isolation de celui-ci est conforme aux exigences minimales en la matière. La durée de cette garantie expirera UN (1) an après la prise de possession par le premier occupant. A cet égard, le procès-verbal ci-dessus visé constituera le point de départ du délai de garantie.

Modifications des revêtements de sol :

Dans le cas où l'Acquéreur ou après la livraison des Biens, désirerait modifier les revêtements de sols dur et souple dans tout ou partie des biens à lui vendus, le Vendeur entend attirer expressément son attention sur les points suivants :

- le Vendeur garantit à l'Acquéreur l'isolation phonique au sens de l'article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation telle qu'elle est exposée dans le chapitre Garantie des défauts de conformité et des vices.

- le Vendeur précise que l'immeuble qui sera édifié répond à la réglementation applicable en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation au sens des arrêtés du 30 Juin 1999.

Il est précisé sur ce point que les revêtements de sol souples et les revêtements de sols durs avec isolants phoniques participent de façon essentielle au respect de la réglementation précitée.

En conséquence, l'Acquéreur s'engage dans l'hypothèse où il modifierait les revêtements de sols, à le faire dans le strict respect de la réglementation visée ci-dessus et des règles du règlement de copropriété, faute de quoi, il pourrait voir sa responsabilité engagée pour trouble de jouissance par la copropriété ou certains des copropriétaires.

Tableau récapitulatif de la durée des garanties

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

REGIME DE GARANTIE	DELA	TEXTEAPPLICABLE
--------------------	------	-----------------

		POINT DE DEPART DU DELAI	
Garantie des vices ou défauts de conformité apparus avant l'expiration du mois suivant la prise de Possession	1 mois	Le plus tardif des deux événements : réception ou prise de possession	1642-1 1648 al 2 du Code Civil
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 du Code Civil
Garantie de l'isolation phonique	1 an	Prise de possession par le premier occupant	L 111-11 du CCH
Garantie de bon fonctionnement Des éléments d'équipement dissociables	2 ans	Réception	1792-3 du Code Civil
Garantie des dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage, - le rendant impropre à sa destination, - affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables,	10 ans	Réception	1646-1 1792 1792-2 du Code Civil

ASSURANCES OBLIGATOIRES

Conformément aux dispositions de l'article L 111-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Vendeur déclare avoir satisfait en matière d'assurance aux obligations imposées par les articles L 241 à L 242-1 du Code des Assurances (reproduits aux articles L111-28 à L111-30 du Code de la Construction et de l'Habitation), relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Il justifie avoir souscrit auprès de la compagnie **SMA COURTAGE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance**, au capital de 12.000.000,00 Euros, dont le siège social est sis 8 rue Louis ARMAND – CS 71201- 75738 PARIS Cedex 15, identifiée au SIREN sous le numéro 332 789 296 (RCS PARIS), un contrat

d'assurance **Domage Ouvrages et Dommages en cours de travaux option « Tous Risques Chantier », Constructeur Non Réalisateur et Responsabilité Décennale**, numéro souscripteur 445749S, numéro de contrat 7653.313, avec effet du 1^{er} février 2020 au 31 mars 2023

Ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 4 décembre 2020, dont une copie a été déposée au rang des minutes de l'office notarial GRAF Notaires PARIS, suivant acte reçu par Maître Léa WANONO, le 8 décembre 2020.

En outre, le Vendeur déclare avoir réglé les primes provisionnelles afférentes audit contrat, ainsi qu'il résulte de l'attestation ci-dessus visée.

Le Vendeur s'oblige à acquitter les primes à bonne date.

L'Acquéreur en cas de transmission de l'immeuble assuré, s'engage à notifier à l'assureur les nom et adresse du nouveau propriétaire, cet engagement devant être repris par les propriétaires successifs lors des mutations intervenant jusqu'à l'expiration du délai de dix ans suivant la réception.

Assurance dommage-ouvrages

Le Vendeur remettra à l'Acquéreur lors de la livraison de son logement un « Guide Livret d'accueil » qui précise notamment les modalités pratiques de la gestion des réclamations.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, les copropriétaires (dont l'Acquéreur) pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au 2^o du paragraphe A « Obligations de l'Assuré », de l'annexe II à l'article A243-1 du Code des Assurances.

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

Assurance de responsabilité

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

Le Vendeur qui, par la force de la loi, conserve la qualité de Maître de l'ouvrage, demeurera tenu :

- de déclarer à l'assurance la réception de l'immeuble ;
- d'adresser à l'assurance un dossier technique comportant plan et devis descriptif dans le mois de l'achèvement des travaux ;
- de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles ce contrat a été établi ;
- et de lui déclarer tout arrêt des travaux.

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

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

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

Article R 261-17

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

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

Article R 261-21

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

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

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

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

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

Article R 261-24

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

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

Le Vendeur déclare qu'il bénéficie de la part de la société dénommée **CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK**, société anonyme au capital de 7.851.636.342,00 Euros, dont le siège social est au 12 Place des Etats-Unis CS 70052 – 92547 MONTRouGE Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 304 187 701 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, d'une caution solidaire d'achèvement.

Ladite caution consentie aux termes d'un acte sous seing privé signé par voie dématérialisée docusign en date à MONTRouGE du 7 décembre 2020, dont une copie a été déposée au rang de l'Office notarial GRAF NOTAIRES PARIS, 104 Avenue des Champs Elysées, suivant acte de dépôt reçu par Maître Léa WANONO, en date du 8 décembre 2020.

Aux termes de cet acte, cet établissement a pris l'engagement solidaire avec la partie cautionnée (le Vendeur aux présentes) de payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens.

Il a en outre été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Article 1 Engagement de la Banque

1.1 Stipulation 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 de lots dépendant de l'Ensemble Immobilier, 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 bénéficiaire 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.

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.

.../...

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 ceux-ci 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 aux-dits 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 réception par laquelle, après avoir fait état de la Défaillance Financière, sans avoir à la justifier, 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 au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

La présente GFA pourra être appelée à plusieurs reprises.

.../...

Article 3 Paiements par les Acquéreurs des prix des ventes 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° 00 259 090 686 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 CRÉDIT 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.

.../...

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 déposer la présente GFA au rang des minutes de Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire susnommé et à faire reproduire intégralement la présente GFA par le notaire dans chaque vente en l'état futur d'achèvement qu'il pourra recevoir ou à l'annexer aux actes de VEFA.

.../...

4.1.3 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 aux Articles 3.1 et 3.2 des présentes.
- 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.

Chaque acte de vente devra se référer expressément à la stipulation précédente, qui devra être formellement acceptée par chaque Acquéreur.

En cas de vente publique de l'un des lots dépendant de l'Ensemble Immobilier susvisé, le cahier des charges devra comporter les clauses et stipulations ci-dessus.

L'Acquéreur, connaissance prise de l'acte susvisé, déclare accepter, tant pour lui-même que pour tous ses ayants droit, cette stipulation. »

L'Acquéreur s'engage à l'entière exécution des conditions le concernant, et notamment à verser le prix des fractions d'immeuble acquises au compte dont il est fait état à l'article 3 de la garantie financière d'achèvement.

Le Vendeur déclare que la signature de la première vente en l'état futur d'achèvement du programme est intervenue le 15 décembre 2020 de sorte que la GFA a pris effet à cette date conformément à l'article 1.2.

Une copie de ladite garantie est demeurée ci-annexée.

Pouvoir de faire désigner un administrateur ad hoc en cas de mise en jeu de la Garantie Financière d'Achèvement :

En outre, afin de pouvoir mettre en œuvre tout moyen destiné à permettre l'achèvement des Biens, les Parties donnent pouvoirs au **CREDIT AGRICOLE AND INVESTMENT BANK**, régulièrement appelé selon les modalités d'appel prévues à l'article de la garantie financière d'achèvement ci-dessus visée, de faire désigner un administrateur ad hoc sur requête par le président du tribunal compétent dont la rémunération sera à la charge de la banque, sans préjudice de la désignation des personnes représentant le Vendeur dans les conditions prévues par le Livre Sixième du Code de commerce intitulé « Des difficultés des entreprises ».

Etant encore précisé que le **CREDIT AGRICOLE AND INVESTMENT BANK**, en vertu du présent 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 des Biens (et de l'Ensemble immobilier) et, plus particulièrement, pouvoir de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à cet objet, y compris celui de prononcer la réception des travaux nécessaires à l'achèvement, conformément à l'article 1792-6 du code civil,
- sans pour autant intervenir en qualité de mandataire de la Banque **CREDIT AGRICOLE AND INVESTMENT BANK**.

Article 7 :

CHARGES ET CONDITIONS

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

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'Acquéreur.

SERVITUDES :

PRINCIPES :

L'Acquéreur 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 la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

L'Acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le Vendeur.

Servitudes préexistantes sur le Terrain d'assiette:

Aux termes de l'acte de vente du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier reçu le 3 décembre 2020 par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire à PARIS (8^{ème}), il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« 15.3. Servitudes

L'Acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant des servitudes.

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues 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 aucun recours contre le Vendeur, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et/ou non indiquées aux Présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude conventionnelle sur l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune à l'exception :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant ou pouvant affecter l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme, des règlements administratifs ou autres ainsi que de la loi,

- de celles mentionnées dans les anciens titres de propriété et l'état hypothécaire demandés sur une période couvrant les trente dernières

et de celles-ci après relatives.

L'Acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant des servitudes.

15.3.1. Servitudes conventionnelles

« 47.2. SERVITUDES A CONSTITUER :

En outre, le Requérent déclare que dans le cadre de l'opération de construction, il sera signé une convention de servitude d'implantation par un concessionnaire portant notamment sur l'installation, l'accès, l'usage et l'entretien d'un poste de transformation électrique et de tous ses accessoires, dans le local technique dénommé « Transformateur » situé au rez-de-chaussée du bâtiment 1.

Ce local « Transformateur » sera accessible depuis l'avenue des Lilas, au sein de la copropriété, par une bande de terrain.

Etant entendu que ce local constitue une partie commune de la copropriété et n'est en aucun cas un lot privatif.

En outre, cette servitude n'étant pas à ce jour constituée avec le concessionnaire qui équiper le local du transformateur, chaque acquéreur y consentira sans réserves et donnera expressément pouvoir à cet effet au Requérent aux termes de son acte de vente.

Tout acquéreur dans l'immeuble sera subrogé tant activement que passivement dans l'existence desdites servitudes. »

L'Acquéreur se reconnaît être parfaitement informé de cette situation et donne tous pouvoirs au Vendeur cet effet.

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'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des Biens qui lui seront vendus.

IMPOTS ET CONTRIBUTIONS:

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les Biens vendus seront à la charge de l'Acquéreur à compter de la date à laquelle, le Vendeur lui aura 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".

EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

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

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

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

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 sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) comprise dans le prix, seront supportés par l'Acquéreur.

De même l'Acquéreur 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.

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'Acquéreur ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

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

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, l'Acquéreur 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.

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'Acquéreur.

Après cet événement, les Biens seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'Acquéreur.

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

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

Lors de la mise à la disposition de l'Acquéreur des Biens vendus, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le Vendeur. Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des Biens vendus avant complète libération de l'Acquéreur, 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'Acquéreur 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'Acquéreur. 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'Acquéreur.

Article 8 :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le Vendeur déclare que pour la construction de l'immeuble dont dépend le bien vendu il ne sera pas utilisé d'amiante.

INONDABILITE DU SOUS-SOL

L'Acquéreur est informé que le sous-sol est inondable et en fait son affaire personnelle, notamment quant à la souscription d'un contrat d'assurance pour son véhicule.

Il est ici rappelé que les lots affectés à usage d'emplacement de stationnement par le règlement de copropriété ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules. Ils ne sauraient par conséquent être assimilés à des débarras et être utilisés pour le dépôt d'objets de toute nature.

En effet, les sous-sols des immeubles n'étant pas réputés étanches, ces derniers pourraient être inondés en cas de remontée de la nappe phréatique, rendant ponctuellement indisponible l'usage des lieux.

L'Acquéreur reconnaît être informé de la nécessité de porter à la connaissance de son assureur cet état de fait sans recours contre le Vendeur, les locataires d'ouvrages et autres intervenants à la construction et vouloir prendre à sa charge toutes dépenses induites par ce risque et les dommages qui pourraient lui être causés ainsi qu'à la copropriété.

Il devra également le porter à la connaissance de tout ayant droit, notamment tout locataire ou occupant et s'engage à reproduire cette clause dans tous les actes successifs des biens, objet des présentes, et à obliger les futurs acquéreurs ayants droits et ayants cause à en respecter les termes.

En conséquence, l'Acquéreur aux présentes déclare avoir parfaite connaissance de la condition particulière ci-dessus rappelée et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP)

Le Vendeur rappelle les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, ci-après littéralement repris :

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, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

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 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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.

VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. - Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

En outre, par arrêté ministériel en date du 19 mars 2013, cet état des risques doit également viser, à compter du 1^{er} juillet 2013, le risque minier.

Par arrêté ministériel du 18 décembre 2017, le modèle d'état des risques a été modifié pour prendre en compte les informations relatives aux secteurs d'information sur les sols visés par l'article R 125-41 du Code de l'environnement, et ce à compter du 1^{er} janvier 2018.

Enfin, par arrêté ministériel du 13 juillet 2018, l'état des risques doit prendre en compte les informations relatives au risque radon, et ce à compter du 3 août 2018.

Il résulte d'un arrêté préfectoral numéro 07-3641 pris par le Préfet de Seine-Saint-Denis le 3 octobre 2007, mis à jour par l'arrêté préfectoral numéro 2018-3333 pris par le Préfet de Seine-Saint-Denis le 10 janvier 2019, que la Commune de MONTFERMEIL fait partie des communes où s'applique l'obligation d'information prévue à l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Le Vendeur déclare qu'il a été établi un Etat des risques et Pollutions (ERP), duquel il ressort que la Commune de Montfermeil :

- est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) prescrit le 23 juillet 2001 :
 - Mouvement de terrain consécutif à la Sécheresse et réhydratation- Inondations et coulées de boue
 - Aléa retrait - gonflement des sols argileux : zone d'aléa moyen
 - Mouvement de terrain Argile (Loi Elan) : zone d'aléa fort
 - n'est pas situé dans le périmètre de Prévention des Risques miniers (PPRm)
 - n'est pas situé dans le périmètre de Prévention des Risques technologiques (PPRt)
 - est situé au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :
 - en zone 1 – très faible
 - est situé au regard du zonage réglementaire pour la prise en du potentiel radon : en zone 1 – faible
 - n'est pas situé, au regard de la pollution des sols, dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)
 - n'est pas situé dans un secteur de Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Cet état des risques et pollutions accompagné de sa documentation est demeuré ci-annexé.

Les Biens seront par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui lui sont applicables.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé tant par le Vendeur que par le notaire soussigné de la situation des Biens au regard des risques naturels et technologiques et des pollutions ainsi que des conséquences qui en découlent.

Déclaration relative aux sinistres

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté le Terrain d'assiette de l'Ensemble immobilier et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- qu'il a été édicté sur le territoire de Montfermeil, divers arrêtés de catastrophe naturelle pour mouvements de terrain par phénomène de sécheresse/réhydratation/tassements différentiels, et pour crues par débordements de cours d'eau et par ruissellements/coulées de boue, ainsi qu'il résulte de la liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour la Commune de MONTFERMEIL.

Une copie de cette liste est annexée à l'ERP susvisé.

L'Acquéreur, dûment informé de la situation de l'Ensemble immobilier, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS - BASES DE DONNEES PUBLIQUES

Le Notaire soussigné a informé les Parties et notamment le Vendeur, qui le reconnaît, des dispositions de l'article L125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement transcrit :

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

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

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

Aux termes du décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, pris en application de l'article susvisé et publié au Journal Officiel le 28 octobre 2015, il a été notamment ajouté au Code de l'environnement un article R 125-41, ci-après littéralement retranscrit :

« I. Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1er janvier 2019.

« II. Dans chaque département, le préfet arrête par commune un ou plusieurs projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6. »

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé et annexé que le préfet de Seine-Saint-Denis n'a pas pris, à ce jour, d'arrêté établissant la liste répertoriant les Sites d'Informations sur les Sols (SIS) existant dans ce département.

Dans l'attente de cet arrêté, il convient notamment de se reporter aux bases de données publiques.

Les bases de données suivantes ont été consultées sur la Commune de Montfermeil :

1°) BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services), dont la consultation, en date du 2 décembre 2020, n'a pas révélé l'existence d'anciens sites industriels et activités de services à l'adresse des Biens, mais leur présence sur la commune ;

2°) et BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), dont la consultation, en date du 2 décembre 2020, a révélé sur la commune :

- L'absence dans un rayon de 200 mètres autour des Biens, d'ancien site de nature à être un des sites et sols pollués ou potentiellement pollués pouvant appeler à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;
- Et la présence dans un rayon compris entre 200 et 500 mètres autour des Biens, des huit (8) sites de nature à être un des sites et sols pollués ou potentiellement pollués pouvant appeler à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, à savoir : deux (2) sites actifs, deux (2) sites terminés et quatre (4) sites dont le statut est inconnu.

RAPPORTS ENVIRONNEMENTAUX

Le Vendeur déclare qu'aux termes de l'acte de vente du terrain d'assiette de la construction, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté, savoir :

« 18.3. RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

En outre, le Vendeur déclare qu'il a été réalisé, à sa requête, les audits environnementaux suivants :

18.3.1. Rapport GEOLIA du 20 novembre 2018 :

Un « Diagnostic environnemental initial des milieux », établi par la société GEOLIA, dont le siège est MORANGIS (Essonne), 119-131 avenue René Morin, le 20 novembre 2018, référencé G180763-001A, dont les conclusions sont ci-après littéralement rapportées :

« 9. CONCLUSION ET GESTION DU SITE

9.1. SYNTHÈSE TECHNIQUE DE L'ÉTUDE

Dans le cadre d'un projet immobilier envisagé Allée Notre Dame des Anges / 5-13, avenue des Lilas / 80-88 avenue Jean Jaurès à Montfermeil (93), la société NEXITY IMMOBILIER RESIDENTIEL a missionné le bureau d'études GEOLIA pour la réalisation d'un diagnostic environnemental des milieux.

Le site étudié, d'une superficie de 4 050 m², est occupé par trois maisons non habitées et d'une zone de stockage de matériaux pour la construction de la ligne de tramway. Des maisons étaient présentes sur cette zone mais elles ont été démolies à partir de 2005.

Aucune source potentielle de pollution n'a été observée ou indiquée au droit de la zone d'étude. Toutefois, nous retiendrons la présence d'éventuels remblais d'aménagement. D'autre part, il n'est pas exclu que des activités potentiellement polluantes ou avérées polluées présentes à proximité de la zone d'étude aient entraîné une pollution au droit de la zone d'étude.

L'étude environnementale a mis en évidence les points suivants :

- d'un point de vue géologique, les premières couches du site (Limons des Plateaux, Calcaire de Brie) sont vulnérables à une pollution des sols.

- d'un point de vue hydrogéologique, la nappe phréatique correspondant à la nappe perchée du Brie (qui est attendue vers 2-3 m de profondeur) est vulnérable à des pollutions superficielles mais elle est non sensible.

- le réseau hydrographique n'est pas considéré comme vulnérable vis-à-vis d'une pollution des eaux de ruissellement provenant du site. - le site n'appartient pas à une zone naturelle ou site inscrit.

- le site n'est pas recensé en tant qu'ICPE. Quelques sites potentiellement pollués sont toutefois recensés à proximité de la zone d'étude. Il n'est pas exclu que ces sites aient ou puissent entraîner une pollution au droit de la zone d'étude par le biais de la nappe ou par voie atmosphérique,

- quelques établissements sensibles à proximité du site, situés en amont hydrogéologiques.

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment de logements de type R+3+attique édifié sur 1 niveau de sous-sol à usage de parking, ainsi que des zones végétalisées sur dalle et, pour une surface d'extension limitée, sur pleine terre.

Afin de contrôler la qualité des sols, 5 sondages descendus à 4 m de profondeur ont été répartis de manière aléatoire sur l'ensemble du site en fonction du projet.

Les investigations de sols ont mis en évidence des matériaux sableux pouvant contenir des petits grains calcaires, brun – marron à gris ou verdâtre sur des profondeurs variant entre 0,5 et 1 m de profondeur. Au-delà, des marnes argileuses, très localement sableuses, de teinte brun clair à beige clair pouvant contenir des grains de calcaire ont été rencontrées jusqu'à la base des sondages arrêtés à 4 m de profondeur.

Les analyses de sol ont porté sur les tests d'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), les COHV, les 12 métaux sur brut et ponctuellement sur les cyanures totaux sur lixiviat.

Les analyses de sol n'ont pas mis évidence d'impacts significatifs, mais uniquement de très légères traces ponctuelles de HCT, HAP et fluorures.

En raison de la présence d'une nappe superficielle des investigations sur le milieu eau souterraine ont été réalisées. Un piézomètre a été mis en place jusqu'à 8 m de profondeur. Un niveau d'eau a été mesuré à environ 3,5 m de profondeur le 07 novembre 2018. Les analyses ont porté sur les HCT, les HAP, les CAV, les COHV, les 12 métaux, les PCB, les nitrates, les chlorures. Une analyse « pack eau d'exhaure » a été réalisée. Elles n'ont pas mis en évidence d'impact ou d'anomalie significative en ce qui concerne les risques sanitaires. En revanche, elles ont mis en évidence des dépassements de seuils d'acceptation pour l'aluminium et les MES (seuils d'exhaure).

9.2. ESTIMATION DES RISQUES

L'objectif est de caractériser le risque associé à l'usage du site et, le cas échéant, de donner les recommandations pour la poursuite du projet.

Le principe de l'évaluation des risques repose sur les 3 éléments suivants : source – transfert – cible.

Il n'a pas été mis en évidence d'impacts significatifs sur les sols. De plus, la majeure partie des terrains superficiels va être évacuée dans le cadre des terrassements liés à la réalisation d'un sous-sol quasi généralisé.

Néanmoins, en raison des mouvements de terres et des activités exercées sur le site, il conviendra de prévoir une couche de terre saine, banalisable et contrôlée sur au moins 30 cm (terre végétale par exemple).

9.3. GESTION DES TERRES

9.3.1. Evacuation des terres

A la vue des sondages et des analyses réalisés, et sur la base des guides et textes en vigueur :

les terrains superficiels sableux présentant des anomalies en fluorures lixiviables devront être évacués en ISDI+. Le volume correspondant est estimé en première approche à environ 1 133 m³, ce qui représente un surcoût d'évacuation en ISDI+ d'environ 51 k€ sur la base d'un surcoût d'évacuation de 25 €/t HT.

le reste des terres devant être terrassé dans le cadre du projet, pourra être évacué vers une installation de Stockage de Déchet Inerte (ISDI).

La réalisation d'investigations complémentaires permettra de préciser les volumes de terres et les filières d'évacuation correspondantes.

Nous rappelons qu'il est toujours possible, lors de terrassements, de rencontrer des sources potentiellement polluantes ou des terrains impactés nécessitant des adaptations. Le cas échéant, il conviendra de nous consulter.

9.3.2. Réutilisation des terres

Les terrains présentant des anomalies ne sont considérés comme des terres banalisables et ils devront faire l'objet d'une évacuation vers une filière adaptée dans le cadre de leur terrassement.

Les terres banalisables pourront, sous réserve d'un contrôle par un Maître d'Œuvre spécialisé (qui pourra procéder ou faire procéder à tout contrôle, analyse et adaptation le cas échéant), être réutilisées sur site ou hors site.

Nous rappelons que les terres acceptées en ISDI ne sont pas systématiquement des terres banalisables et que leur réutilisation éventuelle doit être vérifiée et justifiée.

9.3.3. Agressivité vis-à-vis des bétons

Les 3 analyses réalisées sur les sols montrent un environnement pouvant être localement moyennement agressif vis-à-vis des bétons.

9.4. RECOMMANDATIONS POUR LA SUITE DU PROJET

Sur la base des aménagements du futur projet et de la réalisation des recommandations précédentes (§ 9.2), ce site ne présentera pas de risque d'un point de vue environnemental pour les futurs usagers.

Les différentes mesures de gestion devront être précisées en phase projet par l'équipe de conception en concertation avec un bureau d'études spécialisé. Celui-ci adaptera les présentes conclusions. Une assistance en phase travaux sera également nécessaire afin de valider et vérifier la mise en œuvre des différentes mesures. »

*Une copie de ce diagnostic est également demeurée ci-jointe.
(Annexe n°24 : Diagnostic du 20.11.2018)*

18.3.2. Rapport GEOLIA du 20 décembre 2018 :

Une « Etude hydrogéologique », établi par la société GEOLIA, dont le siège est MORANGIS (Essonne), 119-131 avenue René Morin, le 20 décembre 2018, modifiée les 3 janvier 2019 et 21 novembre 2019, référencée n° G180760.

Et dont il résulte notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« 3.3. Contexte hydrographique

Le terrain du projet se situe sur le plateau de Chelles et est éloigné des cours d'eau. Il est en effet localisé à environ 5,8 km du canal de Chelles et des berges de la Marne. Un ruisseau est présent à environ 2 km au sud-est du site en bordure du plateau correspondant probablement à la nappe des coteaux se déversant via des sources de débordement au-dessus des Alluvions limono-argileuses récentes de la Marne.

L'ouvrage hydraulique le plus proche est l'aqueduc de la Dhuis qui passe à environ 650 m au nord du site. Cet aqueduc, qui alimente Paris et son agglomération, capte une partie du cours d'eau de la Dhuis depuis sa source à Pargny-la-Dhuis jusqu'à l'arrivée de l'aqueduc au réservoir de Ménéilmontant à Paris, selon un axe général Est-Nord-Est / Ouest-Sud-Ouest. Supposé étanche et majoritairement enterré, cet ouvrage n'entre pas en communication avec le sous-sol et la nappe souterraine du projet. .../...

5.2. Phase définitive

Les conclusions de notre évaluation des niveaux de plus hautes eaux montrent que le niveau projeté du sous-sol en phase définitive sera situé sous le niveau de la nappe souterraine de manière annuelle et exceptionnelle.

Il est ainsi utile d'anticiper sur la protection des niveaux bas, qui peuvent être soumis à des pressions hydrostatiques de l'ordre de 0,2 m en sous-face du dallage pour une situation d'étiage, et jusqu'à 3,3 m en sous-face du dallage pour un événement centennal.

La solution de cuvelage, avancée dans le cadre de la mission géotechnique apparaît satisfaire les besoins de protection du niveau de sous-sol vis-à-vis des eaux souterraines.

Les cas suivants peuvent être envisagés :

- Cuvelage jusqu'à la cote EE + 0,5 m, (soit + 115,8 m NGF) ;
- Cuvelage jusqu'à la cote EH (10 ans) et barbacanes et/ou évants de décompression et réseau de cunettes raccordées à une fosse disposant d'une pompe de relevage.

Le choix définitif du cuvelage revient toutefois au Maître d'Ouvrage.

Une copie de cette étude est également demeurée ci-annexée.

(Annexe n°25 : Etude Hydrogéologique du 20.12.2018)

18.3.3. Rapport GEOLIA du 19 février 2020 :

Et un diagnostic complémentaire des sols réalisé par GEOLIA, dont le siège est MORANGIS (Essonne), 119-131 avenue René Morin, le 19 février 2020,

Et dont il résulte notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Résultats des investigations complémentaires :

Les investigations complémentaires ont compris la réalisation de 6 sondages de sol répartis sur le site jusqu'à 1,5 m de profondeur et de 4 prélèvements dans des tas de terre présents.

Les reconnaissances à la tarière ont montré la présence de remblais sablo limoneux jusqu'à environ 0,5 m de profondeur puis des sables plus argileux jusqu'à la base des sondages. Les tas de terre étaient de lithologie variable allant du sable à l'argile.

Les résultats d'analyses des sondages à la tarière montrent une augmentation des concentrations des paramètres HCT, métaux sur brut, HAP et éléments lixiviables. Une concentration en HCT dépasse le seuil des ISDI. Les tests de lixiviation ont mis en évidence une valeur élevée en fluorures et deux concentrations en métaux lixiviables dépassant le seuil des ISDI. Les analyses des tas de terre montrent des anomalies généralisées aux quatre tas en métaux sur brut, et de façon éparse en hydrocarbures (HCT et HAP). Les tests de lixiviation également ont mis en évidence une valeur élevée en fluorures dépassant le seuil des ISDI.

Gestion des terres à excaver :

Au vu de nos investigations et dans le cadre des terrassements qui vont être réalisés sur le site, il conviendra de trier et d'évacuer l'ensemble des terres vers des filières adaptées (ISDI, ISDND, filières aménagées...). Les terres présentant localement une valeur élevée en fluorures ou en métaux lixiviables devront être évacuées en ISDI+. Les terres présentant des concentrations élevées en HCT devront être évacuées en ISDND. Des reconnaissances complémentaires permettront de caractériser l'étendue de ces anomalies et d'estimer un volume de terre et les surcoûts associés.

Mesures de gestion

Dans le cadre des mesures de gestion recommandées dans le rapport G180763-001, les remblais présents au droit des futurs espaces végétalisés sur pleine terre devront être substitués par des terres saines, banalisables et contrôlées afin de supprimer le risque par ingestion. Le volume concerné est estimé à 645 m³ environ. Des investigations complémentaires permettront d'estimer les surcoûts.

.../...

5. CONCLUSION ET PRECONISATIONS

5.1. Contexte environnemental

SAS NEXITY IR PROGRAMMES Grand Paris a missionné la société GEOLIA afin de procéder à la caractérisation des terrains superficiels après l'occupation du site par COLAS au droit de terrains situés Allée Notre Dame des Angas / 5-13, avenue des Lilas / 80-88, avenue Jean Jaurès / 14 avenue des acacias à Montfermeil (93).

Cette étude vient en complément du diagnostic initial environnemental réalisé par GEOLIA en novembre 2018 pour le compte de NETIXY IMMOBILIER RESIDENTIEL et référencé G180763.

La zone d'étude, d'une surface de 4 050 m², est actuellement en friche avec des tas de terre stockés en 4 points.

Des investigations sur les sols ont été réalisées sur la base de 6 sondages jusqu'à 0,6 à 1,5 m de profondeur afin de caractériser les terrains superficiels. Des prélèvements ont également été réalisés sur les tas de terre présents. Les reconnaissances à la tarière ont montré la présence de remblais sablo limoneux jusqu'à environ 0,5 m de profondeur puis des sables plus argileux jusqu'à la base des sondages. Les tas de terre étaient de lithologie variable allant du sable à l'argile.

Les résultats d'analyses des sondages à la tarière montrent une augmentation des concentrations des paramètres HCT, métaux sur brut, HAP et éléments lixiviables. Une concentration en HCT dépasse le seuil des ISDI. Les tests de lixiviation ont mis en évidence des valeurs élevées en fluorures et en métaux dépassant le seuil des ISDI.

Les analyses des tas de terre montrent des anomalies généralisées aux quatre tas en métaux sur brut, et de façon éparse en hydrocarbures (HCT et HAP). Les tests de lixiviation également ont mis en évidence une valeur élevée en fluorures dépassant le seuil des ISDI.

5.2. Estimation des risques

L'objectif est de caractériser le risque associé à l'usage du site et, le cas échéant, de donner les recommandations pour la poursuite du projet.

Le principe de l'évaluation des risques repose sur les 3 éléments suivants : source -- transfert -- cible.

Dans le cas présent, les risques à prendre en compte sont les risques par ingestion au droit des jardins sur pleine terre. Ils sont liés à la présence d'anomalies en métaux sur brut et en hydrocarbures mis en évidence dans cette nouvelle campagne d'investigation dans les terrains superficiels.

Une substitution totale par des terres saines, banalisables et contrôlées devra être réalisée afin de supprimer ces risques. Le volume concerné est estimé à 645 m³ environ et son évacuation entraînerait un surcoût avoisinant 30 k € H.T.

5.3. Gestion des terres

5.3.1. Evacuation des terres

Au regard des résultats des investigations à ce stade des reconnaissances effectuées et sur la base des guides et textes en vigueur, les terres présentant localement une valeur élevée en fluorures et en métaux lixiviables devront être évacuées en ISDI+.

Les terres présentant des concentrations élevées en HCT et en mercure lixiviable devront être évacuées en ISDND. Des reconnaissances complémentaires permettront de caractériser l'étendue de ces anomalies et d'estimer un volume de terre et les surcoûts associés.

Les matériaux du site présentant des critères compatibles avec l'arrêté du 12 décembre 2014 pourront être évacués en ISDI.

5.3.2. Réutilisation des terres

Les remblais du site ne sont pas considérés comme des terres banalisables et ils devront faire l'objet d'une évacuation vers une filière adaptée dans le cadre de leur terrassement.

Les sols en place du site qui ne présentent pas d'anomalie pourront être réutilisés sur site ou hors site, sous réserve d'un contrôle exercé par un Maître d'œuvre spécialisé.

Nous rappelons que les terres acceptées en ISDI ne sont pas systématiquement des terres banalisables et que leur réutilisation éventuelle doit être vérifiée et justifiée.

5.4. Recommandations pour la suite du projet

5.4.1. Mesures de gestion

Il est recommandé que les travaux soient conçus et réalisés sous les directives d'un Maître d'Œuvre spécialisé pour garantir la conception, l'exécution et la coordination des travaux.

5.4.2. Mise en œuvre d'une surveillance environnementale

Dans le cadre de la substitution des remblais par une couche de terre saine, banalisable et contrôlée au droit des jardins sur pleine terre, le risque par ingestion sera supprimé. Ces aménagements permettront de s'affranchir d'une surveillance environnementale.

5.4.3. Mise en œuvre de restrictions d'usages

Dans le cas du retrait de la totalité des remblais impactés au droit des futurs espaces verts, aucune restriction d'usage ne sera nécessaire. »

Une copie de cette étude est également demeurée ci-annexée.

(Annexe n°26 : Etude du 19.02.2020)

L'Acquéreur ajoute qu'après obtention du dernier diagnostic environnemental, il a été établi un surcoût lié à la pollution de terres s'élevant à QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (98 000.00 EUR).

Depuis la signature de la promesse de vente et après échange entre les Parties aux Présentes, l'Acquéreur a accepté de prendre à sa charge le coût de ces travaux environnementaux non prévus et s'oblige à faire le nécessaire.

19. LOI SUR L'EAU

L'Acquéreur déclare qu'à l'occasion de la préparation de sa demande de permis de construire, il a sollicité le cabinet GEOLIA, expert en hydrologie, afin d'avoir l'appréciation de ce dernier quant à l'opportunité de déposer ou non, pour les besoins du projet de construction, un dossier Loi Sur l'Eau.

En réponse à la demande, la cabinet GEOLIA lui a fait savoir que le projet n'était pas concerné par les rubriques les plus importantes le soumettant aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement.

20. REGLEMENTATION RELATIVE AUX DECHETS

Le Notaire Soussigné rappelle aux Parties les principes de la réglementation française et communautaire relative aux déchets et en particulier les informe :

- de la définition des « déchets » telle que prévue à l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement qui dispose que : « (...) on entend par : « Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire » ;
- étant précisé, que, conformément à l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, ne sont pas considérés comme des déchets ;
- de la personne responsable au titre de la réglementation des déchets telle que prévue par le Code de l'environnement et les articles 2 et 15 de la directive 2008/98/CE qui disposent que la personne responsable est « le producteur de déchets initial » ou « la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession » ;
- des obligations incombant à la personne responsable en matière de gestion et d'élimination des déchets.

À ce titre, l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, dispose que :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge » ;

Étant précisé que les termes « gestion » et « élimination » sont définis comme suit (Article L. 541-1-1 du Code de l'environnement) :

« Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations » ;

« Élimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie ».

Le Vendeur supportera, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble vendu.

Étant rappelé que l'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

20.1. ABSENCE DE RESTRICTION D'USAGE

Le Vendeur garantit que s'agissant du projet Immobilier de l'Acquéreur, les Biens vendus ne seront pas grevés de restrictions d'usage prescrites par l'Administration.

20.2. APPAREILS CONTENANT DU POLYCHLOROBIPHENYLE (P.C.B.) ET POLYCHLOROTRIPHENYLE (P.C.T.) OU PYRALENE

Le Notaire Soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles R. 543-17 à R. 543-41 du Code de l'environnement.

Il résulte de ces dispositions, et en particulier de celles de l'article R. 543-20 du Code de l'environnement, que la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite.

Concernant les appareils contenant des PCB d'une teneur inférieure à ces seuils, il résulte des dispositions de l'article R. 543-21 du Code de l'environnement qu'il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0.005% et 0.05% en poids):

1. à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976 ;

2. à partir du 1er janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1976 et avant le 1er janvier 1981 ;

3. à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981.

Le Vendeur déclare et garantit que le Terrain ne contient pas d'appareil contenant du PCB et/ou du PCT. »

Article 9 :

COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'Acquéreur 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.

L'Acquéreur sera tenu d'exécuter, en tant qu'elles s'appliquent au bien vendu, les différentes charges, conditions et stipulations contenues dans les documents sus-énoncés, L'Acquéreur étant subrogé tant activement que passivement par le fait des présentes, dans tous les droits, actions et obligations du Vendeur, en ce qui concerne le bien vendu.

Au moyen de la présente acquisition, l'Acquéreur devient membre de plein droit du syndicat de copropriété ci-dessus dénommée lequel ne prend juridiquement naissance qu'à compter de l'achèvement.

En outre, le Vendeur rappelle à l'Acquéreur que les parties communes ou privatives pourront être le siège d'obligations, notamment de passages, pour l'usage et l'utilité d'autres locaux dépendant d'un ou plusieurs lots distincts ou des services généraux, sans que la charge en résultant et affectant leur usage ou leur utilité ne modifie leur nature juridique. Il en est notamment ainsi pour le lot commercial 352 correspondant au lot de copropriété SOIXANTE-ET-ONZE (71) qui devra conférer un accès à la toiture du cinquième étage.

PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE :

L'Acquéreur supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date qui lui aura été indiquée par le Vendeur pour procéder à la mise à sa disposition des locaux dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession".

En conséquence, l'Acquéreur s'oblige expressément à rembourser au Vendeur, à première demande de sa part, et hors la comptabilité du notaire soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours ainsi que le montant de l'avance de trésorerie et dont le paiement aura éventuellement été demandé en intégralité par le syndic au Vendeur.

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

Article 10 :

ORIGINE DE PROPRIETE

ORIGINE IMMEDIATE

Le Vendeur est propriétaire de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens et Droits vendus de la manière suivante :

- Les constructions pour les faire édifier, en vertu des autorisations administratives sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur ou autre.

- et le terrain pour l'avoir acquis de :

La Commune de MONTFERMEIL, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Seine-Saint-Denis, dont l'adresse est à MONTFERMEIL (93370), Département de Seine Saint Denis, identifiée au SIREN sous le numéro 219300472.

Suivant acte reçu par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 3 décembre 2020.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé et quittancé à concurrence de 70%. Le surplus, soit 30% du prix de vente, a été stipulé payable au plus tard dans les douze (12) mois de la signature de l'acte de vente. En cas de non-paiement à l'échéance prévue, cette somme a été stipulée productive à titre de clause pénale d'un intérêt au taux de UN POUR CENT (1 %) par mois à échoir à compter de la sommation à payer.

Il a été produit à l'acte, une garantie autonome de paiement consentie par LE CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVEST BANK aux termes de laquelle cet établissement financier français notoirement connu s'est engagé par ce cautionnement, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au vendeur le solde du prix en cas de défaillance de l'acquéreur.

Compte-tenu de la remise de la garantie autonome de paiement à première demande susvisée, le vendeur s'est désisté du privilège de vendeur et du bénéfice de l'action résolutoire.

Cet acte contient toutes les déclarations d'état civil et d'usage.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 4^{ème}.

ORIGINE ANTERIEURE :

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent se reporter au règlement de copropriété où cette dernière est établie.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Vendeur déclare que les Biens immobiliers sont libres de toutes inscriptions.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

DISPOSITIF DE REDUCTION D'IMPOT « Loi PINEL » ET INTENTION DE L'ACQUEREUR

En application du troisième alinéa du X bis de l'article 199 novovicies du CGI et du décret d'application paru le 20 décembre 2019,

L'Acquéreur déclare ne pas avoir l'intention de demander pour l'acquisition de ces biens et droits immobiliers le bénéfice de la réduction d'impôt prévu à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, dit dispositif fiscal de la « loi Pinel », et a fait part au Vendeur de cette intention postérieurement à la signature du contrat de réservation sus mentionnée

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

RAPPEL DES TEXTES

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance des articles du Code de la construction et de l'habitation et du décret n° 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, exprimée en énergie primaire et finale, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.

Sa durée de validité est fixée par décret.

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.

Observation est ici faite que les biens et droits immobiliers objets des présentes seront édifiés en vertu d'un permis de construire dont la date de dépôt de la demande est postérieure au 30 juin 2007.

Dès lors, et selon l'article L.134-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L.134-1. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la livraison de l'immeuble.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Il est rappelé aux parties qui le reconnaissent :

- que pour réaliser le diagnostic de performance énergétique, il est fait appel à une personne répondant aux conditions de l'article L.271-6 alinéa 1er du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens approuvés et ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions ;

- qu'il résulte de l'article L.271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur indicative.

Le vendeur ne devra avoir aucun lien direct ou indirect avec l'auteur du diagnostic de performance énergétique ou toutes personnes intervenant dans l'élaboration de celui-ci.

L'acquéreur reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et il décharge le vendeur de toute responsabilité susceptible de résulter de la remise de ce document, du choix de l'auteur du diagnostic, de sa compétence, de son assurance et des informations contenues dans le diagnostic ou qui devraient y être contenues, le vendeur n'entendant encourir aucune responsabilité à cet égard, ce qui est accepté par l'acquéreur.

RESERVE DU DROIT A L'IMAGE DE L'IMMEUBLE VENDU

Les parties conviennent expressément que 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'immeuble vendu, achevé ou en cours de construction, sur lesquelles peuvent apparaître le bien, objet des présentes.

Cette autorisation est donnée par l'Acquéreur pour la durée de la commercialisation de l'immeuble et au terme de la commercialisation, sans limitation de durée pour la confection de dépliant ou plaquettes ou reportages liés à la société vendeuse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle.

COPIE EXECUTOIRE

Le Vendeur dispense le Notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire des présentes.

Au cas où le Vendeur devrait engager une procédure contre l'ACQUEREUR, ce dernier serait redevable du coût de l'établissement de cette copie exécutoire.

Notification au syndic provisoire

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, et des textes subséquents, le transfert de propriété résultant de la présente vente sera notifié au syndic par la remise au vendeur des attestations de signature.

Le Vendeur fait son affaire personnelle de la communication au Syndic provisoire de l'identité des propriétaires des lots déjà vendus avant son entrée en fonction.

REGLEMENT DES LITIGES / JURIDICTION COMPETENTE

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

A défaut d'accord entre les parties et conformément au code de la consommation, l'Acquéreur a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation. L'Acquéreur est informé que le Vendeur relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, qui peut être saisi par voie postale : 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU ou par voie électronique à l'adresse suivante : contact@medimmoconso.fr

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du projet.

En revanche, 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'Acquéreur, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux de Grande Instance de leur siège social.

CONCLUSION DU CONTRAT

- Les parties conviennent que le contrat de vente objet des présentes ne relèvera 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 sera indépendante, sur le plan de la validité et de l'exécution, de tout autre contrat.

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

OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

REMISE DE TITRE

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

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

Une copie du présent Acte sera adressée à l'Acquéreur. Les Parties dispensent le notaire soussigné de leur délivrer une copie authentique papier des Présentes et lui demandent de leur adresser une copie sous format dématérialisé. Si elles en font la demande, le notaire soussigné leur délivrera une copie authentique en format papier.

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.

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 qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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.

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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 Demières Volontés, Minutier Central Electronique 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.

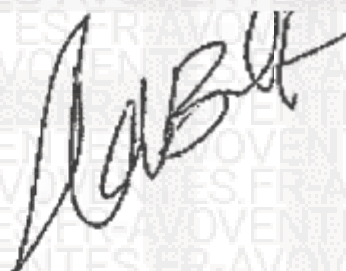
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

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

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

et le notaire M^{re} LABUT
HELENE a signé
à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT ET
UN
LE SIX JANVIER





Vérification des condamnations à la peine d'interdiction d'achat



Fichiers centraux
Service Interrogation du Casier Judiciaire
95 avenue des Logissons
13107 Venelles cedex

Etude : 93047

Référen

GRAF Notaires Pantin, SELAS
30 rue Hoche
93500 PANTIN

DEMANDE DE VERIFICATION D'EXISTENCE D'UNE
CONDAMNATION A LA PEINE D'INTERDICTION D'ACHAT

10/08/2020

2022356526/2020081014020

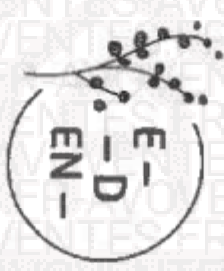
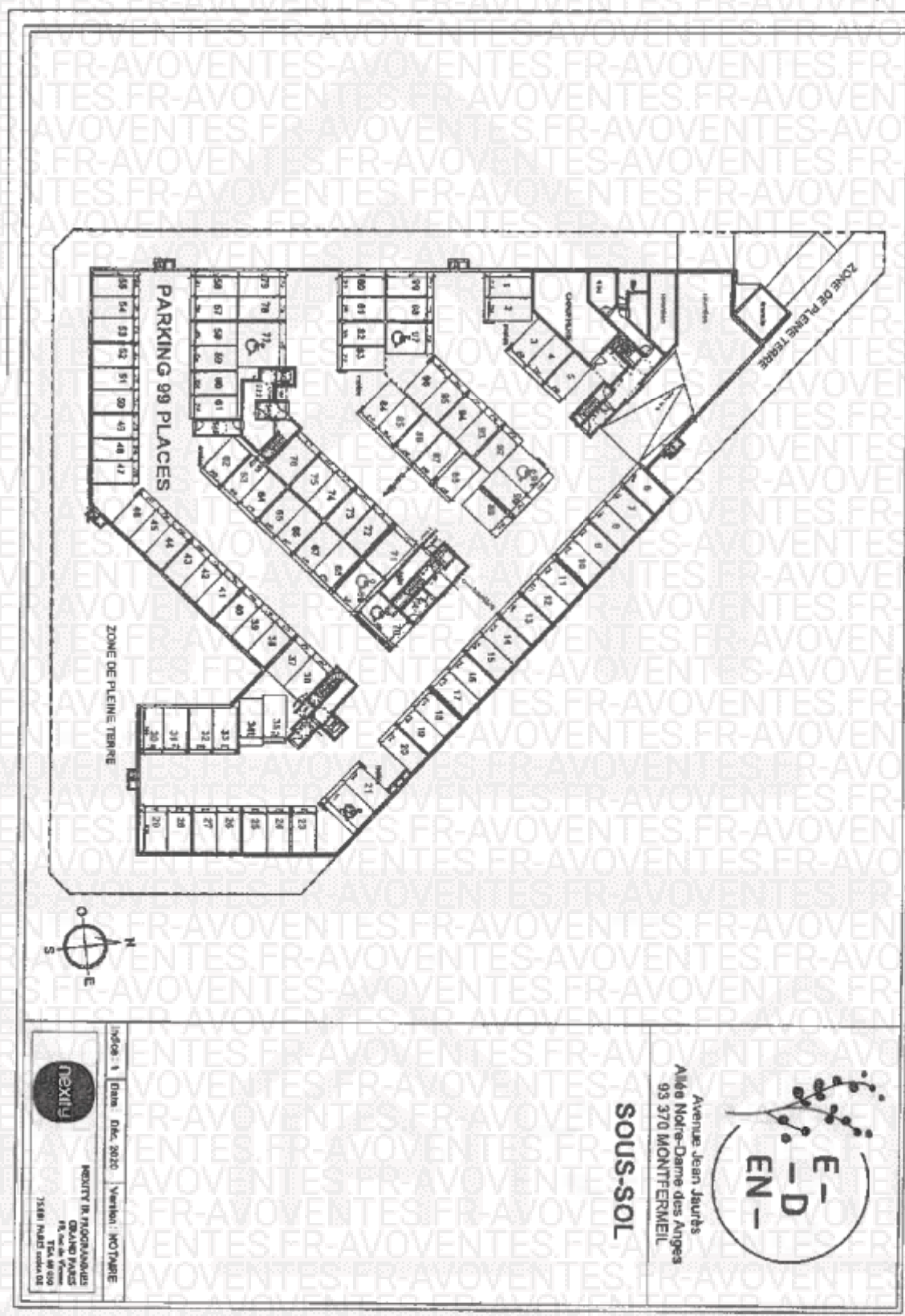
ETAT-CIVIL INTERROGÉ

Nom
Prén
Né(e)
Sexe
Inten

ABSENCE DE CONDAMNATION

Le casier judiciaire correspondant à l'état-civil indiqué ci-dessus ne présente pas, en date du 10/08/2020, de condamnation définitive à l'interdiction d'acheter un bien à usage d'hébergement telle que visée par l'article L551-1 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA. Les valeurs indiquées sont l'implémentation des données non monétarisées à l'échelle régionale. Les données monétarisées sont indiquées dans les tableaux de données complémentaires.



Avenue Jean Jaurès
Allée Notre-Dame des Anges
93 370 MONTERMEIL

SOUS-SOL

	Index 1	Date: Dec. 2020	Version: NOTAIRE
	MODULI R PROGRAMMABLES GRAND PAYS 15 rue de la Vierge Tél. 01 69 00 00 00 15 rue de la Vierge Tél. 01 69 00 00 00		

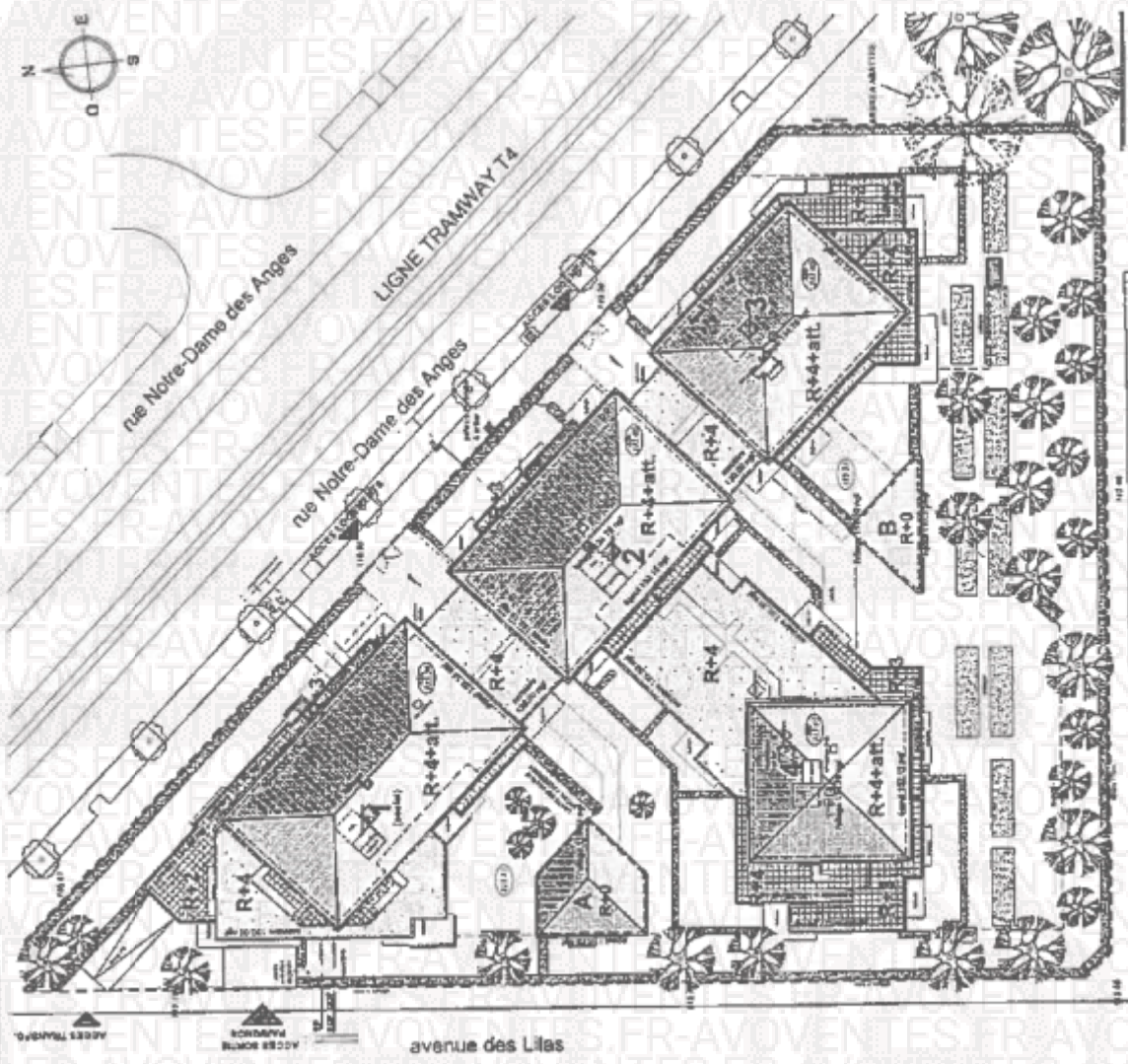


Avenue Jean Jaurès
Allée Notre-Dame des Anges
93 370 MONTFERMEIL

PLAN MASSE

feuille 1	Date : Oct. 2020	Valeur : NOTAIRE
-----------	------------------	------------------

NEXITY
NEXITY IN PROGRAMMES
GRAND PARIS
18 rue de la Harpe
75004 PARIS
T +33 (0)1 55 43 50 00
T +33 (0)1 55 43 50 01



NIRP GRAND PARIS MONTFERMEIL NDOA

25/06/2020

Document à la mise à jour des
par le notaire et par le
le jour même



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hanael".

NOTICE DESCRIPTIVE

Gamme White

« EDEN »

Logements Accession

MONTFERMEIL (93)

« EDEN »

65/67 rue Notre Dame des Anges,
80/88 avenue Jean Jaurès, 5/17 avenue des Lilas
MONTFERMEIL (93)

NOTICE DESCRIPTIVE

(Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968)

- | | |
|----|--|
| 1° | Caractéristiques techniques générales de l'immeuble |
| 2° | Appartements et leurs équipements |
| 3° | Annexes privatives |
| 4° | Parties communes intérieures à l'immeuble |
| 5° | Équipements généraux de l'immeuble |
| 6° | Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements |
| 7° | Organigramme de serrurerie |

PRESENTATION DU PROGRAMME

La présente notice concerne la réalisation d'un programme de 99 logements dénommé « EDEN » et situé au 65/67 rue Notre Dame des Anges, 80/88 avenue Jean Jaurès, 5/17 avenue des Lilas à MONTFERMEIL (93370).

Le projet comprend :

- Un immeuble de 4 étages sur rez-de-chaussée + attiques, comportant 28 logements sociaux,
- Un immeuble de 4 étages sur rez-de-chaussée + attiques, comportant 21 logements
- Un immeuble de 4 étages sur rez-de-chaussée + attiques, comportant 22 logements
- Un immeuble de 4 étages sur rez-de-chaussée + attiques, comportant 28 logements
- Un niveau de sous-sol commun à usage de parking et locaux techniques.

NEXITY IMMOBILIER RESIDENTIEL s'est engagé sur cette opération à obtenir la certification :

RT 2012-20%

NOTE GENERALE

Les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les prestations proposées sont définies par la présente notice.

La construction sera conforme

- Aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- Aux règles de construction et de sécurité.
- A la réglementation acoustique
- A la réglementation thermique
- A la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées

La conformité technique de la construction sera, tout au long de sa mise en œuvre, vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Les différentes possibilités de choix qui seront offertes ne pourront être exercées que dans les gammes proposées par la Société et sous réserve de l'avancement des travaux.

La présente notice descriptive est établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

Les noms de marques et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité.

La Société pourra y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment changement de réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux et impératifs techniques la mettant dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et que la Société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Document commercial

Page 3/26

Version : Notaire

L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, gaines, canalisation et appareils de chauffage n'y sont pas tous figurés.

« EDEN »

65/67 rue Notre Dame des Anges, 80/88 avenue Jean Jaurès,
5/17 avenue des Lilas - 93370 MONTFERMEIL

Notice Descriptive

1. Caractéristiques Techniques Générales de l'immeuble**1.1. Infrastructures**

Le bâtiment comporte un niveau de parking en sous-sol.

1.2.1 Fouilles

Fouilles en pleine masse pour le parking sous le bâtiment.
Fouilles en rigoles et trous, ou autres types de fouilles suivant étude géotechnique pour les fondations.

1.2.2 Fondations

Elles ont fait l'objet d'une étude géotechnique préalable, approuvée par le Bureau de Contrôle. Elles seront réalisées en béton armé suivant calcul et nature du sol et consisteront en des semelles superficielles isolées ou filantes, radier, puits, pieux et/ou paroi moulée.

1.2.3 Dalle basse

La dalle basse est en béton armé suivant calcul et nature du sol.
Elle sera constituée par un dallage, plancher porté ou radier, en béton armé lissé, selon les recommandations de l'étude géotechnique.
Elle comporte les pentes et les regards nécessaires à l'écoulement des eaux de ruissellement du parking.

1.2.4 Drainage, cuvelage

Le sous-sol peut être ponctuellement soumis à des résurgences d'eau.

Il sera pris les mesures nécessaires suivant les études géotechniques et le dispositif constructif préconisé.

1.2 Murs et Ossatures

Les dimensions des éléments de structure seront déterminées par le bureau d'étude structure et validées par le bureau de contrôle.

1.2.1 Murs du sous-sol

Les murs périphériques seront en béton armé de finition courante.
Les murs non porteurs pourront être réalisés en parpaings.
Présence éventuelle de suintement au droit des voiles périmétriques.
Cunettes en périphérie des murs de chaque niveau, raccordées au réseau d'eaux usées du parking permettant la récupération des eaux de suintement, suivant nécessité.

1.2.2 Murs de façade en élévation

En béton armé de 15 cm minimum ou en blocs de béton manufacturés ou en brique type Monomur selon calculs
Suivant les résultats de l'étude thermique les murs recevront un complexe isolant disposé à l'intérieur ou à l'extérieur même si la représentation ne figura pas sur le plan de vente.

Traitement extérieur :

- Les façades sont revêtues d'un enduit monocouche à liants hydrauliques finition « grattée » ou lissée, et/ou brique de parement selon projet de l'architecte.
- Peinture plâtrée en sous face des balcons.

1.2.3 Murs pignons

Les murs pignons, leurs doublages et leurs revêtements extérieurs seront de même nature que les murs de façade.

1.2.4 Murs porteurs à l'intérieur des locaux

En parpaings ou en béton armé, épaisseur suivant calcul, isolation si nécessaire suivant la réglementation en vigueur.

1.2.5 Murs séparatifs (selon étude)

- Entre appartements : parpaings, ou cloison sèche (plaque de plâtre sur ossature métallique) ou en béton armé, épaisseur suivant calcul, isolation si nécessaire, suivant réglementation en vigueur.

- Entre appartements et circulations (selon étude) : parpaings ou cloison sèche (plaque de plâtre sur ossature métallique) ou en béton armé, épaisseur suivant calcul, isolation si nécessaire suivant réglementation en vigueur.

1.3 Planchers

Les épaisseurs seront déterminées par le bureau d'étude structure et validées par le bureau de contrôle.

1.3.1 Planchers d'étages

Dalle pleine en béton armé, épaisseur minimale suivant calcul.

Présence possible de retombée de poutres en plafond des logements suivant étude de structure. Rupteurs de pont thermique si nécessaire, chape thermo acoustique à RDC, l'ensemble suivant confirmation étude thermique.

1.3.2 Planchers des combles et terrasses

1.3.2.1 Plancher des combles

Dalle pleine en béton armé ou structure légère, épaisseur minimale suivant calcul.

1.3.2.2 Planchers des terrasses

Planchers d'étages par dalles béton armé, épaisseur suivant calcul. Elles recevront une isolation thermique, conformément aux résultats de l'étude thermique. Rupteurs de pont thermique si nécessaire, localisation suivant étude thermique.

1.3.3 Planchers sur locaux communs

1.3.3.1 Planchers sur parkings

Le plancher haut du parking couvert sous les logements recevra une isolation thermique, de type flochage ou panneaux isolants, sous les parties habitées selon l'étude thermique.

1.3.3.2 Planchers sur circulations, halls et locaux communs non chauffés.

Les planchers seront en béton armé, épaisseur suivant calcul.

Le plancher haut du SAS du hall et les locaux communs recevront une isolation thermique et phonique sous les parties habitées.

1.4 Cloisons de distribution

1.4.1 Entre pièces principales

Cloison à âme alvéolaire type Placopan ou similaire, épaisseur 50 mm (70 mm lorsque la hauteur sous plafond est supérieur à 2,60 m).

1.4.2 Entre pièces de service et pièces principales

- Cloison à âme alvéolaire type Placopan ou similaire, épaisseur 50 mm (70 mm lorsque la hauteur sous plafond est supérieur à 2,60 m),

- Traitement hydrofuge des parements donnant sur les pièces humides suivant la réglementation.
- Selon l'agencement des appartements, mise en œuvre sur revêtement sol d'une cloison démontable de 50 mm d'épaisseur entre le WC et la SDB/SDE pour le respect de la réglementation PMR.

1.5 Escaliers

1.5.1 Escaliers Intérieurs communs

Escaliers réalisés en béton armé, coulés en place ou préfabriqués, ou autre suivant plans architecte.

Murs et plafond :

- Escaliers en infrastructure : peinture vinylique de propreté
- Escaliers en superstructure : Préparation des surfaces et 2 couches de peinture

Sol :

- Peinture de sol anti-poussière

Eclairage :

- Par luminaires en applique ou plafonniers commandés par boutons poussoirs ou détecteurs sur minuterie. Eclairage de secours conforme à la réglementation.

1.5.2 Escaliers extérieurs

- Sans objet

1.5.3 Escaliers privatifs

Escaliers privatifs d'accès aux étages des duplex ou triplex, réalisés en béton, bois lasuré, avec ou sans contremarches, coloris selon maître d'ouvrage.

1.6 Conduits de ventilation

1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble (s'il nécessaire)

Conduits de désenfumage des circulations horizontales, maçonnés, préfabriqués en béton, protégés des logements, assurant les amenées d'air frais et les rejets de fumées.

Avec volets d'obturation commandés par des détecteurs de fumée, conformément à la réglementation incendie.

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

- Pièces humides : évacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée (VMC)

- Parc de stationnement fermé : admission d'air naturel et évacuation par extraction mécanique si nécessaire, conformément à la réglementation. Rejet situé en toiture ou dans jardin, ou autre suivant plans architecte.
- Local ordures ménagères et/ou tri sélectif : ventilation naturelle, ou VMC par gaine spécifique si nécessaire

1.6.3 Conduits d'air frais

Pièces sèches : Arrivée d'air frais par entrée d'air situées en façade, ou dans les menuiseries extérieures, ou dans les volets roulants, ou autres, en fonction du classement acoustique de la façade.

1.6.4 Conduits de fumée de chaudière

Conduits métalliques galvanisés dans gaine en béton, ou boisseaux traversants les logements, pour l'évacuation collective des gaz brûlés de la chaudière à condensation, avec souche en sortie en toiture

1.6.5 Ventilation haute de chaudière

Local chaudière ventilé conformément aux dispositions réglementaires et notamment celles de l'étude du bureau d'étude thermique.

1.7 Chutes et grosses canalisations

Les chutes pourront faire l'objet de dévoiements en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans des soffites ou faux-plafonds en plaques de plâtre ou au niveau du sol en banquette dans certaines pièces et/ou en terrasses.

La hauteur sous plafond, y compris les retombées des soffites ne figurent pas systématiquement sur les plans de vente.

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales

Chutes d'eaux pluviales en tuyau PVC, intérieures ou extérieures selon plans architecte.

Balcons, terrasses : évacuation des eaux pluviales par pissettes, barbacanes, caniveaux, descentes et/ou regards.

1.7.2 Chutes d'eaux usées

En tuyau PVC de diamètre approprié, passant en gaine technique accessible par des trappes dans les pièces de services.

1.7.3 Canalisation en sous-sol et parking

Réseau en PVC avec tous accessoires de raccordement et de visite, certains collecteurs passeront dans les parkings le long des parois ou en plafond. Les réseaux pourront cheminer en fond de place.

Les canalisations pourront traverser des annexes privatives en fonction des impératifs techniques.

Ces canalisations ne figurent pas systématiquement sur le plan de vente du sous-sol.

1.7.4 Branchement aux égouts

Raccordement des réseaux en extérieur sur le collecteur public avec regard de visite.

1.8 Toitures

1.8.1 Traitement des terrasses inaccessibles

Toiture: terrasse sur dalle béton réalisée par étanchéité de type « multicouche » bénéficiant d'un avis technique et d'une garantie décennale. Protection par gravillons ou revêtement auto protégé ou végétalisation.

1.8.2 Traitement des Terrasses privatives

Etanchéité de type « multicouche » avec protection par dalles lisses sur plots ou autre système similaire sur les terrasses accessibles suivant plan. Isolation thermique au-dessus des parties habitées.

1.8.3 Souches

Selon nécessité : Réalisées en béton ou en maçonnerie revêtues d'un enduit ciment.

1.8.4 Charpente

Charpente en bois ou fermette.

1.8.5 Couverture

Couverture en bac acier ou équivalent.

2. Locaux privatifs et leurs équipements

2.1 Revêtements de sols

2.1.1 Sols et plinthes des pièces sèches

Pose d'un revêtement PVC UZSP3 collection TRANSIT PLUS de marque GERFLOR ou équivalent. Coloris au choix suivant gamme WHITE

NEXITY

Plinthes sapin ou mdf peintes en blanc de 7cm de hauteur au pourtour des pièces.

Localisation :

- Entrée, séjour, dégagement, cuisine ouverte et fermée, chambres et placards attenants
- Salle de bain (sauf sous la baignoire), salle d'eau (sauf sous le bac à douche) et WC

2.1.2 Sols des balcons / terrasses

Ils sont en béton surfacé ou dalles sur plots en béton gravillonné ou autres revêtements, pour respect de la réglementation PMR (Personne à mobilité réduite). Pour accéder aux balcons ou terrasses depuis l'intérieur du logement, une hauteur de 15 cm ou 25 cm environ pourra être franchie (selon étude thermique).

2.2 Revêtements Faïence

Revêtements muraux des pièces d'eau :

- En salle de bains : faïence format 25x40 cm de marque SALONI ou équivalent au pourtour de la baignoire à hauteur d'huisserie. (Pas de faïence derrière la baignoire). Choix d'harmonies de faïence et de calepinages prédéfinis dans la gamme WHITE Nexity. Peinture blanche sur le reste des murs.
- En salle d'eau : faïence format 25x40 cm de marque SALONI ou équivalent au pourtour du bac à douche, à hauteur d'huisserie, depuis et au droit du bac. (Pas de faïence sous le bac à douche). Choix d'harmonies de faïence et de calepinages prédéfinis dans la gamme WHITE Nexity. Peinture blanche sur le reste des murs.

2.3 Menuiseries extérieures

Fenêtres et porte fenêtres en profil de synthèse coloris gris clair (PVC), ouvrants à la française, quincaillerie aluminium anodisé ou PVC gris clair.

Double vitrage isolant composé de deux vitres séparées par un vide d'air suivant étude acoustique.

Toutes les fenêtres et portes-fenêtres seront de type ouvrant à la française. Certaines fenêtres pourront être fixes pour des raisons techniques.

Vitrage translucide dans les SDB/SDE

2.4 Fermetures extérieures - occultations

Volets roulants à lames PVC gris clair ou blanc à tous les niveaux. Le(s) volet(s) roulant(s) du séjour sera équipé de moteur électrique (cf. paragraphe 2.8.4) les autres seront manœuvrés par manivelle. Les Volets sont incorporés dans un coffre coloris blanc ou gris clair intégré à la menuiserie extérieure suivant indication des plans (Débord du coffre de volet roulant côté intérieur du logement) ou volet battant selon indication sur le plan de vente.

Dispositif d'anti-souèvement sur les fenêtres au RDC si nécessité.

Vitrages retardateurs d'effraction sur baies du RDC donnant directement sur le domaine public.

Localisation des volets roulants :

- Logements en RDC : Sur toutes les baies

- Logements en Etage : Chambres / séjours / cuisines ouvertes
- Autre sur option

Localisation des volets électriques :

- Volets du séjour

Les menuiseries munies d'un volet roulant à manivelle seront équipées d'un fourreau d'attente en vue de la motorisation de ces volets ultérieurement et à la charge de l'acquéreur (disponible en option)

Volets battants en bois – couleur selon projet architectural

2.5 Menuiseries Intérieures

2.5.1 Bâtis

Bâtis métalliques

2.5.2 Portes Intérieures

Les portes intérieures seront isoplans alvéolaires à recouvrement de marque KEYOR modèle ICE ou équivalent, finition laquée blanche.

Elles seront équipées d'un ensemble de béquilles sur plaque 195mm de marque BRICARD modèle Esquisse ou équivalent.

Bec de cane à condamnation pour les WC, les salles de bains, les salles d'eau
Bec de cane avec dé pour les chambres
Bec de cane simple pour les autres pièces.

2.5.3 Portes palières

2.5.3.1 Portes palières intérieures

Les portes palières seront anti-effraction EN niveau 3 à âme composite blindée de marque KEYOR modèle Climaforce 5 ou équivalent. Elles seront équipées d'une serrure de sûreté 3 points A2P* modèle 8161 de marque BRICARD, d'un cylindre A2P* modèle Serial de marque BRICARD, de plots anti-dégondages, microviseur et seuil suisse. Dimensions suivant plans. La finition extérieure sera conforme au carnet de décoration de l'architecte. Elles seront équipées d'une béquille côté intérieur et d'une poignée de tirage côté extérieur sur plaque (entraxe 195 mm) de marque BRICARD modèle Québec Design/Esquisse ou équivalent ainsi que d'une butée de porte.

2.5.3.2 Portes palières extérieures pour coursives

Les portes palières seront antiéffraction EN niveau 3 à âme composite blindée isolante de marque KEYOR modèle Résidence C45 CR3

ou équivalent. Elles seront équipées

d'une serrure de sûreté 3 points A2P*, d'un cylindre A2P* modèle Serial de marque BRICARD, de pions anti-dégondages, microviseur et seuil. Dimensions suivant plans. La finition extérieure sera conforme au carnet de décoration de l'architecte.

Elles seront équipées d'une béquille côté intérieur et d'une poignée de tirage côté extérieur sur plaque (entraxe 195 mm) de marque BRICARD modèle Québec Design/Essquisse ou équivalent ainsi que d'une butée de porte.

2.5.3.3 Portes palières extérieures pour pavillons

S.O.

2.5.4 Placards

Les placards seront équipés d'une façade constituée de panneaux coulissants en mélaminé d'épaisseur 10mm, profil acier laqué, collection Simplicity de marque SOGAL

ou équivalent. Décors au choix dans la gamme WHITE

NEXTTY. Le guidage en partie haute sera assuré par un système de roulement à galets. Il sera prévu un ouvrant pivotant si la largeur est inférieure à 0,80 m

2.5.5 Aménagement intérieur des placards

S.O.

2.5.6 Portes de locaux de rangement

Le type et la finition des portes de locaux de rangement seront identiques aux portes intérieures. Nombre et dimensions selon plans.

2.6 Serrurerie et garde-corps**2.6.1 Garde-corps**

Eléments composés d'une ou plusieurs lisses, barreaudage, remplissage en verre ou tôle. Garde-corps en aluminium laqués ou acier thermolaqués, selon localisation des plans de façades ou autres. Coloris au choix de l'architecte.

2.6.2 Pare-vue

Pare-vue en bois ou vitré ou en béton enduit en séparatif de terrasses et/ou balcons.

2.7 Peinture

2.7.1 Peintures extérieures

2.7.1.1 Sous balcons et loggias

Application d'une peinture pliolite en sous face des balcons après préparation des supports.

2.7.2 Peintures intérieures

2.7.2.1 Sur menuiseries

Peinture acrylique blanche.

2.7.2.2 Sur murs et plafonds des pièces humides

Application de deux couches de peinture blanche en complément de la faïence.

2.7.2.3 Sur murs et plafonds des pièces sèches

Application de deux couches de peinture blanche

2.7.2.4 Sur canalisations

Application de deux couches de peinture blanche

2.8 Equipement intérieur

2.8.1 Equipements ménagers

2.8.1.1 Bloc évier

En acier inox 18/10°, avec isolation acoustique en sous face, une ou deux cuves et un égouttoir (selon plan de vente).

Meuble bas sous évier, finition mélaminé blanc avec une tablette intérieure.

Robinetterie par mitigeur à cartouche céramique référence VICTORIA de marque ROCA ou équivalent.

Tés en attente pour alimentation machine, « suivant plan » possibilité d'emplacement lave-vaisselle sous évier.

Pour les studios, le bloc évier sera remplacé par une kitchenette 120x60 cm comprenant :

- Un meuble bas en mélaminé blanc à deux portes,
- Un évier inox 1 cuve y compris robinetterie et un égouttoir encastré.
- Une plaque vitrocéramiques 2 feux
- Un réfrigérateur

2.8.2 Equipement sanitaire et plomberie.

2.8.2.1 Distribution d'eau froide.

A partir du réseau en sous-sol, la distribution se fera en colonnes dans les gaines techniques des circulations ou en gaines intérieures logement. Ces colonnes seront en acier galvanisé ou en PVC « pression », ou tout autre matériau réglementaire.

Dans le cas de la distribution dans les gaines techniques de circulation à l'étage du logement, un piquage repéré comportera une manchette en attente permettant la pose ultérieure par la copropriété d'un compteur divisionnaire individuel.

A partir de cette manchette, la distribution intérieure du logement sera assurée par un réseau en PER ou en cuivre sous fourreaux incorporés dans les planchers et en pied de cloisons.

Un robinet de puisage extérieur sur les terrasses localisées à rez-de-chaussée et en attique et pour les terrasses de plus de 10m²

2.8.2.2 Production et Distribution d'eau chaude

L'eau chaude sanitaire sera produite suivant l'étude thermique de manière collective depuis la chaufferie gaz.

Distribution d'eau chaude dans les gaines techniques logements ou gaines techniques paliers. Dans le cas de la distribution dans les gaines techniques des circulations ou en gaine technique intérieure du logement, un piquage repéré comportera une manchette en attente permettant la pose ultérieure par la copropriété d'un compteur divisionnaire individuel.

La distribution intérieure du logement sera assurée par un réseau en PER ou en cuivre sous fourreaux incorporés dans les planchers et en pied de cloisons.

2.8.2.3 Appareils sanitaires

Salle de bains :

- Meuble-vasque 70cm
 - Modèle NEXY de marque SALGAR (fabrication européenne), mélaminé, finition laquée ou bois au choix dans la gamme NEXITY, vasque en céramique, miroir, éclairage en applique
 - Ou un meuble-vasque équivalent aux produits ci-dessus
 - Robinetterie par mitigeur à cartouche céramique référence VICTORIA de marque ROCA (fabrication européenne) ou équivalent.
- Si contrainte PMR : Plan-vasque 70cm
 - Modèle Evolucion de marque Chêne Vert (fabrication française, NF environnement), mélaminé hydrofuge, finition laquée ou bois au choix dans la gamme NEXITY, vasque fleur d'eau, miroir, éclairage en applique.
 - Ou un plan-vasque équivalent aux produits ci-dessus
 - Robinetterie par mitigeur à cartouche céramique référence VICTORIA de marque ROCA (fabrication européenne) ou équivalent.
- Tablier de baignoire hydrofuge assorti au meuble de salle de bain

- Baignoire en acier émaillé modèle CONTESSA de marque ROCA ou équivalent,
- Robinetterie par mitigeur à cartouche céramique référence VICTORIA de marque ROCA ou équivalent.
- HANGROHE comprenant une douchette 2 jets, un flexible métallique double agrafage et une barre de douche ou référence équivalente.
- Des prédispositions seront prises afin de permettre la réalisation d'une douche accessible au PMR (Personne à Mobilité Réduite), ultérieurement à la livraison. Les travaux resteront à la charge de l'acquéreur. Nous alertons nos acquéreurs sur la nécessité de respecter les règles de l'art et les normes en vigueur en cas de changement d'une baignoire par une douche PMR. Une douche PMR induit des volumes de sécurité (norme électrique) différents de ceux des baignoires pouvant nécessiter une adaptation de l'électricité des pièces humides.
- Selon plan, té en attente pour alimentation lave-linge selon plans (Il ne sera prévu qu'une attente pour lave-linge par logement, les attentes complémentaires seront en option).

WC :

- Les W-C seront équipés d'un ensemble WC modèle SOPHIA de marque ROCA avec cuvette fixée au sol, réservoir équipé d'un mécanisme à économie d'eau 3/5 litres. L'abattant sera double.

Salle d'eau :

- Meuble-vasque 70cm
 - Modèle NEXY de marque SALGAR, mélaminé, finition laquée ou bois au choix dans la gamme NEXITY, vasque en céramique, miroir, éclairage en applique
 - Ou un plan-vasque équivalent aux produits ci-dessus
 - Robinetterie par mitigeur à cartouche céramique référence VICTORIA de marque ROCA ou équivalent.
- Si contrainte PMR : Plan-vasque 70cm
 - De marque Chêne Vert, modèle Evolucion, mélaminé hydrofuge, finition laquée ou bois au choix dans la gamme NEXITY, vasque fleur d'eau, miroir, éclairage en applique.
 - Ou un plan-vasque équivalent aux produits ci-dessus
 - Robinetterie par mitigeur à cartouche céramique référence VICTORIA de marque ROCA ou équivalent.
- Receveur de douche 80 x 80 ou 90 x 70 cm ou 90 x 90 cm (selon plan) en faïence blanche de marque ROCA référence ITALIA ou équivalent
- Si contrainte PMR : receveur de douche ultraplat modèle BLUES de dimensions 80x80 cm de marque ROCA

- Robinetterie par mitigeur à cartouche céramique référence VICTORIA de marque ROCA ou équivalent.
- de marque HANGROHE comprenant une douchette 2 jets, un flexible métallique double agrafage et une barre de douche ou référence équivalente.
- Des prédispositions seront prises afin de permettre la réalisation d'une douche accessible au PMR (Personne à Mobilité Réduite) ultérieurement à la livraison. Les travaux resteront à la charge de l'acquéreur. Nous alertons nos clients sur la nécessité de respecter les règles de l'art et les normes en vigueur en cas de changement d'une baignoire par une douche PMR. Une douche PMR induit des volumes de sécurité (norme électrique) différents de ceux des baignoires pouvant nécessiter une adaptation de l'électricité des pièces humides.

2.8.3 Équipement électrique

2.8.3.1 Distribution

Installation encastrée, conforme à la norme NFC 15-100. Distribution de la Fibre Optique jusqu'à la gaine technique logement (GTL) et mise en place de fourreaux de la GTL aux prises RJ 45. La pose de la Fibre Optique de la GTL et la connexion restent à la charge du client dans le cadre du contrat avec son opérateur.

Puissance de l'installation conforme à la norme NFC 14-100, adaptée au type de l'appartement. La distribution sera faite par colonnes montantes situées dans les gaines techniques des circulations.

Le compteur individuel et le disjoncteur seront situés dans le logement.

Le relevé des compteurs EDF se fera par téléreport.

2.8.3.2 Puissance à desservir

Puissance de 6 kVA ou plus selon calculs.

2.8.3.3 Equipement intérieur

Les appareillages seront conformes à la norme NFC 15-100 et de marque EUR'OHM série SQUARE ou équivalent. Le tableau électrique sera composé d'un tableau de protection de marque HAGER ou équivalent et d'un tableau de communication de marque CASANOVA ou équivalent.

Suivant le tableau de principe ci-dessous :

- séjour / salon (jusqu'à 28m²) 1 point lumineux en plafond
- ou séjour / bureau 1 PC + T tous les 4 m² avec un minimum de 5 prises dont une regroupée avec l'interrupteur à l'entrée + 2PC disposées à défaut dans le séjour, près des prises de communications.
- 1 bloc composé de deux p prise RJ45 au niveau des équipements audiovisuels.

- séjour / salon (plus de 28m²) :
 - 1 point lumineux en plafond
 - 7 PC + T + 2 PC près de prises de communication.
 - 1 PC + T regroupé avec l'interrupteur à l'entrée
 - 2 prises téléphone RJ45
- chambre 1 :
 - 1 point lumineux en plafond
 - 3 PC + T
 - 1 PC + T regroupé avec l'interrupteur à l'entrée
 - 1 prise téléphone RJ45
- autres chambres :
 - 1 point lumineux en plafond
 - 3 PC + T
 - 1 prise téléphone RJ45 (A partir du T3)
- cuisine de plus de 4 m² :
 - 1 point lumineux en plafond et une alimentation pour applique
 - 6 PC + T
 - Dont
 - 4 au-dessus du plan de travail
 - 1 PC + T regroupé avec l'interrupteur à l'entrée
 - 1 boîte de raccordement 32 A
 - 2 prises spécialisées « machine » (3 prises si le lave-linge est dans la cuisine)
 - 1 sortie de fil pour la hotte
 - 1 PC+T pour le micro-onde
- cuisine de moins de 4 m² :
 - 1 point lumineux en plafond et une alimentation pour applique au-dessus de l'évier
 - 3 PC + T
 - Dont
 - 1 PC + T regroupé avec l'interrupteur à l'entrée
 - 1 prise spécialisée machine
 - 1 boîte de raccordement 32 A
 - 1 sortie de fil pour la hotte
 - 1 PC+T pour le micro-onde
- salle de bains/salle d'eau :
 - 1 point lumineux en plafond et une alimentation pour applique au-dessus de l'évier
 - 1 prise spécialisée lave-linge (selon possibilité du plan, une seule prise lave-linge par appartement)
 - 1 PC + T
 - 1 PC + T regroupé avec l'interrupteur à l'entrée
- entrée :
 - 1 point lumineux en plafond
 - 1 PC + T
- dégagement :
 - 1 point lumineux en plafond
 - 1 PC + T
- WC :
 - 1 point lumineux en plafond

1 PC + T

- cellier ou dressing : 1 point lumineux en plafond
1 PC + T
- terrasse/balcon de plus de 10 m² : 1 PC + T
1 point lumineux extérieur (applique fournie)
- terrasse/jardin de plus de 10 m² : 1 PC + T
1 point lumineux extérieur (applique fournie)

Le tableau divisionnaire, alimenté à partir du disjoncteur, sera positionné dans l'entrée ou à proximité de l'entrée.

2.8.3.4 Sonnerie des portes palières

La sonnette disposée dans le tableau d'abonné est commandée par bouton-poussoir sur le palier.

2.8.4 Equipements Domotiques

Grace à l'application gratuite de Nexity, nommée Eugénie, vous aurez accès à plusieurs fonctionnalités :

- Dans votre logement vous pourrez piloter trois points d'éclairage, les volets roulants de votre pièce de vie et votre chauffage (Objets connectés dans votre logement)
- Dans votre résidence : les actualités de votre résidence via votre syndic, les petites annonces de vos voisins et la possibilité de signaler des dysfonctionnements
- Les actualités de votre ville

Le logement sera équipé des équipements cités ci-dessous :

- 1 contrôleur domotique sans fil de marque Somfy ou équivalent placé dans le tableau électrique
- 1 capteur de température de marque Somfy ou équivalent si nécessaire.
- Points d'éclairage connectés pour séjour, cuisine et entrée avec un micro-module piloté, placé au droit de l'interrupteur au fond du boîtier ou dans un boîtier séparé.
- 2 têtes thermostatiques connectées (en lieu et place des têtes traditionnelles) de marque Danfoss ou équivalent dans le cadre du chauffage hydraulique.
- 1 détecteur de fumée de marque Somfy ou équivalent

Suivant article 2.4, volet(s) roulant(s) connectés pour le séjour de marque Somfy en technologie IO commande radio.

2.8.5 Chauffage

2.8.4.1 Principe de l'installation

Les logements seront chauffés depuis la chaudière collective gaz située au sous-sol.
Distribution d'eau chaude dans les radiateurs à eau.

2.8.4.2 Températures

Les températures de base d'étude pour les calculs sont les suivantes :

- a) température extérieure : - 7° C
- b) température intérieure : 19° C minimale

2.8.4.3 Appareils d'émission de chaleur

2.8.4.3.1 Radiateurs

Conformes NF

Corps de chauffe constitués de panneaux gauffrés en acier peint en usine, raccordement traditionnel 4 connexions, fixés par consoles sur les murs et cloisons de modèle Samba de marque Chapée ou modèle Samba de marque De Dietrich ou équivalent, avec robinet thermostatique (radiateur bitubes).

Les SDB et SDE seront équipés de sèche-serviettes à eau de modèle Atlantic 2012 de marque Atlantic ou modèle Corsaire de marque Thermor

ou équivalent.

L'ensemble sera conforme à l'étude thermique.

2.8.4.4 Ventilation

Ventilation mécanique contrôlée, comportant des grilles réglables d'entrée d'air dans le séjour et les chambres ; extraction par des bouches reliées au collecteur des gaines en cuisine, salle de bains, salle d'eau et WC.

2.8.4.5 Télévision, Radio

Les appartements sont équipés d'une prise de communication RJ 45 (utilisable pour le signal TV) dans le séjour et dans la chambre principale suivant la norme NFC 15-100. La réception des émissions de télévision et de modulation de fréquence sera assurée par une antenne hertzienne.

L'installation sera conçue pour pouvoir être raccordée ultérieurement par la copropriété à un réseau câblé ou satellite (hors décodeur).

2.8.4.6 Téléphone

Un câblage en murs et planchers est prévu conformément aux prescriptions de France Télécom.

2.8.4.7 Vidéophone

Les appartements seront équipés d'un poste vidéophone mural permettant l'ouverture de la seconde porte du hall.

3. Annexes Privatives

3.1 Parkings couverts

3.1.1 Murs et cloisons

En béton armé ou en parpaings. Peinture propreté sur les murs

3.1.2 Plafonds

Dalle béton avec isolation sous les parties habitées.

3.1.3 Sols

Béton avec traitement type surfaquartz (réducteur de poussière), marquage au sol

3.1.4 Porte d'accès

L'ensemble des stationnements en sous-sol est accessible par une rampe d'accès commune équipée d'une porte basculante ou coulissante télécommandée.

3.1.5 Ventilation

La ventilation des parkings sera naturelle ou mécanique.

3.1.6 Equipement électrique

Eclairage des circulations en sous-sol par rampes fluos sur minuterie avec une partie en éclairage permanent.

L'ouverture de la porte automatique commande l'éclairage des circulations.

Eclairage de sécurité par blocs de secours réglementaires.

Installation d'un chemin de câble pour permettre d'obtenir ultérieurement 75% des places de stationnements électrifiables.

3.1.7 Boîtes individuels

Les places de stationnement ne sont pas boxables.

3.2 Locaux vélos

Traitement extérieur en plaquette de parement ou briques ou équivalent, toiture bac acier ou équivalent suivant projet architectural.

3.3 Parkings extérieurs

S.O.

4. Parties communes intérieures à l'immeuble

4.1 Halls d'entrée**4.1.1 Sol**

Revêtement en carrelage ou autre, avec tapis type brosse incorporé selon projet de l'architecte décorateur.

4.1.2 Parois

Enduit décoratif, peinture, ou autre selon projet de décoration.

4.1.3 Plafond

Réalisé en plaque de plâtre, ou autre comprenant l'éclairage selon projet de décoration.

4.1.4 Porte d'accès et système de fermetures.

Aménagement du hall suivant projet de décoration.

Hall (SAS) principal permettant l'accès à la résidence :

- porte extérieure vitrée avec cadre :

Ensemble en acier laqué ou aluminium. Ouverture exclusive par clé d'appartement et/ou par un digicode et/ou par badge électronique de type VIGIK.

- porte intérieure vitrée :

Ensemble en acier laqué ou aluminium. Ouverture exclusive par clé d'appartement ou par badge électronique de type VIGIK ou par commande depuis les vidéophones des logements, par bouton-poussoir depuis l'intérieur.
Platine vidéophone reliée aux appartements.

4.1.5 Boîtes aux lettres et à paquets

Ensemble conforme aux normes de la Poste, situé dans le sas ou autre localisation, de marque DECAEUX ou SIRANDRE ou équivalent.

4.1.6 Equipement électrique

Eclairage par spots dans plafond et/ou par appliques murales suivant plan de décoration asservi à un détecteur de présence.

4.2 Couloirs d'étage et à rez-de-chaussée

Sol étages : Moquette U3P3 ou autre revêtement selon projet de décoration.

Sol RDC : Carrelage U4P3 ou autre revêtement selon projet de décoration.

Murs : Revêtement textile vinylique ou peinture décorative ou autre selon projet de décoration.

Plafond : Peinture blanche sur dalle de béton, faux-plafond acoustique ou non, ou autre selon projet de décoration et conformément à la réglementation acoustique.

Eclairage : Par luminaires en applique ou en plafond

4.3 Circulation du parking

Sols avec traitement type surfaquartz ou béton brut en cas de cuvelage et plafonds en béton brut.

Murs en peinture de propreté ou bruts si cuvelage.

4.3.1 Portes d'accès piétons

Portes en bois peintes avec ferme porte.

4.3.2 Rampe d'accès pour véhicule

En béton balayé

4.3.3 Equipement électrique

Eclairage par hublots

Eclairage des sorties de secours par blocs réglementaires

4.4 Locaux communs

4.4.1 Réception stockage et évacuation des ordures ménagères

Destinés à recevoir des containers non fournis

Local livré carrelé au sol avec remontée de 1,50 m sur les murs au pourtour du local, complément du mur revêtu d'une peinture de propreté et équipé d'un robinet de puisage, d'un siphon de sol, d'un éclairage et d'une ventilation haute et basse. Plafond non peint

Eclairage : néon fluo ou hublot, sur minuterie ou détecteur de présence.

4.4.2 Locaux vélos et poussettes

Sol : Peinture époxy anti-poussière

Murs : Peinture de propreté ou brut

Plafond : Brut

Eclairage : néon fluo ou hublot, sur minuterie ou détecteur de présence.

4.4.3 Local Encombrant

S.O.

4.4.4 Local Chauffage

Sol : Peinture époxy anti-poussière ou brut
Murs : Peinture de propreté ou brut
Plafond : Brut
Eclairage : néon fluo ou hublot, sur minuterie ou détecteur de présence.

4.4.5 Local eau

Sol : Brut
Murs : Peinture de propreté ou brut
Plafond : Brut
Eclairage : néon fluo ou hublot, sur minuterie ou détecteur de présence.

4.4.6 Local fibre optique

Sol : Brut
Murs : Peinture de propreté ou brut
Plafond : Brut
Eclairage : néon fluo ou hublot, sur minuterie ou détecteur de présence.

4.5 Autres Locaux techniques

Livrés bruts.

5. Equipements généraux de l'ensemble**5.1 Ascenseur**

Accès à l'ascenseur depuis les sous-sols, commandé par clés d'appartements ou par badge électronique de type VIGIK, situé en cabine ou sur le palier.
L'équipement intérieur comprend un éclairage en plafonnier lumineux, un miroir mural, une paroi avec revêtement décoratif, un revêtement en harmonie avec le sol du hall, un transmetteur d'alarme vers le centre de télésurveillance avec interphone "main libre", une colonne de commande et de signalisation.
Les portes palières sont traitées en peinture en étages et en inox au rez-de-chaussée, ou autre suivant plan de décoration.

5.2 Comptages eau froide

Un branchement avec compteur pour l'ensemble de la copropriété. Manchettes en attente dans les gaines palières ou logements permettant la pose ultérieure de compteurs individuels.

5.3 Comptages eau chaude

Un branchement avec compteur pour l'ensemble de la copropriété. Manchettes en attente dans les gaines palières ou logements permettant la pose ultérieure de compteurs individuels.

Un branchement général à partir du réseau EDF pour l'ensemble de la copropriété, desservant :

Un compteur ou plusieurs pour les services généraux

Distribution par câble enterré sous voirie et sur chemin de câbles dans les sous-sols.

La distribution sera faite par colonnes montantes situées dans les gaines techniques des circulations.

6.1 Espaces verts à jouissance privative

Plantations et engazonnement de l'ensemble des espaces verts suivant plan de l'architecte.

Point d'eau pour l'arrosage des espaces verts communs.

Présence d'une cuve de rétention en sous-sol ou cuve de rétention extérieure si nécessité.

Les éclairages extérieurs seront réalisés suivant le plan d'aménagement paysager du permis de construire et à la réglementation en vigueur.
Ces éclairages seront asservis à une cellule photo-électrique et à une horloge programmable.

6.4 Clôture

Muret et (ou) grille en limite de domaine public selon permis de construire.
Clôture grillagée semi rigide avec haies en limites séparatives.
Haies ou jardinières entre jardins privatifs et autres localisations éventuelles.
Clausstras séparatifs entre terrasses contigües : clausstras en pin ou équivalent.

6.5 Assainissement

Système séparatif gravitaire avec collecteurs en sous-sol et réseau enterré extérieur.

6.6 Parkings extérieurs

S.O.

7. Organigramme de serrurerie

- 4 clefs d'appartement sur organigramme avec leur carte de propriété associée
- 3 badges Vigik ou clef de proximité
- 2 clefs de boîte aux lettres
- 1 émetteur par place de parking

Les performances acoustiques des appartements de la résidence seront conformes à la N.R.A
(Nouvelle Réglementation Acoustique).

ooo O ooo



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Grand Paris

19 rue de Vienne - TSA 60030 75801
Paris Cedex 08

T + 33 (0)1 85 55 10 00

Mme Maïté UTSHUDI SHUNGU
32, Avenue de Provence
78140 VELIZY VILLACOUBLAY

Paris, le 12 mai 2020

Lettre recommandée avec accusé de réception

Pour le compte de la N

Programme EDEN - Lot : 351

Objet : Votre contrat de réservation

Madame, Chère, Cliente,

Nous vous remercions vivement de la confiance que vous avez témoignée à l'égard de notre Société, en réservant un logement dans le programme cité en référence. Nous avons le plaisir de vous retourner un exemplaire de votre contrat de réservation et de ses annexes, dûment signés par nos soins.

Conformément à votre contrat (cf. conditions générales), et en application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation (modifié par l'article 210 de la Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques), nous vous précisons que vous avez la faculté de vous rétracter dans un délai de DIX jours à compter du lendemain de la première présentation du présent courrier et ceci notwithstanding les termes de votre contrat de réservation rappelant les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation en vigueur avant la Loi du 6 août 2015.

À réception de la présente et comme stipulé aux conditions de votre contrat, nous vous remercions de

© AVOVENTES.FR



PREUVE DE NÉCESSITÉ

NCS PARTS 334 B0U 01

Chère Madame,

Pour faire suite à la signature de votre contrat de réservation, et en prévision de la signature de l'acte de vente que vous consent la société NEXITY je vous prie de trouver sous ce pli, conformément aux dispositions de l'Article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- le projet de votre vente en état futur d'achèvement, je vous précise que le délai de livraison a été reporté au 31 mars 2023
- l'état descriptif de division de l'immeuble et son règlement de copropriété,
- la notice descriptive,
- les attestations d'assurances obligatoires,
- le plan coté de vos lots et le plan de masse.

Vous disposez d'un délai légal d'un mois pour prendre connaissance de ces documents.

Enfin, et dans l'attente de vous rencontrer, je me tiens à votre disposition pour vous apporter tous conseils ou informations dont vous pourriez avoir besoin dans le cadre de cette acquisition.

Veuillez recevoir, Chère Madame, mes salutations distinguées.



du 04/04/2023

OFFICE NOTARIAL
Service construction - Promotion Immobilière
LD : +33 1 70 32 26 34
Fax : 01 48 45 43 54
30 rue Hoche
93600 PANTIN
E-MAIL : anne.ducrocq.93607@pers.notaire.fr



AR24

PREUVE DE RÉCEPTION
D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE
AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

N° D'IDENTIFICATION

AR6331783-8e54605fcb6c1966c15e5d8e6eb407a134bd673ab758cc78074cddce0b8dda26



INFORMATIONS EXPÉDITEUR

© AVOVENTES.FR

DESTINATAIRE

© AVOVENTES.FR

DATE ET HEURE DE RÉCEPTION

31/12/2020
15:16:02 CET (Central European Time)

MOYEN

OTP-191
Statut de

PIÈCES JOINTES

- plan de parking n120.pdf (410.34 KB)
- plan de l'appartement 351.pdf (983.89 KB)
- attestations d'assurance do et cnr.pdf (580.14 KB)
- conditions gnrles assurance.pdf (4.30 MB)
- notice descriptive.pdf (1,017.13 KB)
- plan masse.pdf (734.67 KB)
- rglement de copropriet et tal descrip tif de division sans annexes.pdf (5.15 MB)

DATE D'ENVOI ET DE 1ÈRE PRÉSENTATION

31/12/2020
11:21:02 CET (Central European Time)

Lettre recommandée électronique eIDAS qualifiée respectant les articles L.100 du Code des postes et des communications électroniques et 44 du règlement eIDAS - OID: 1.3.6.1.4.1.50034.1.1.2

RCS PARIS - 809 480 122

[illegible]

Contents:

VENTE EN ETAT FUTUR NEXT

Place de parking n°23.pdf :

[Plan de la conférence 351.pdf](#)

Attestations d'assurance DO et CNR.pdf

[Conditions générales assurance.pdf](#) :

[Notice descriptive.pdf](#) :

Plan_messe.pdf:

Règlement de copropriété et tat descriptif de division sans annexes.pdf :

5b1a1459113c1f08e61b956267b1833fd729cb53



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Grand Paris

19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 Paris Cedex 08

T + 33 (0)1 85 55 10 00

ATTESTATION D'AVANCEMENT DE TRAVAUX

Je soussigné, - en qualité de maître d'œuvre d'exécution pour la
réalisation de l'ensemble immobilier sis

65/67 rue Notre Dame des Angès
80/88 avenue Jean Jaurès,
5/17 avenue des Lilas
MONTFERMEIL (93),

dont la SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS est Maître d'Ouvrage,
atteste du:

« Démarrage des travaux »

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à PARIS,

Le 11 Décembre 2020



Le 10 décembre 2020

D.D.A.V / Développement Urbain
Pôle urbanisme
SM/EB/SJ
(dossier suivi)
developpement@ville-montfermeil.fr

N° PC 093 047 19 C 0035

RECEPISSE DE DEPOT D'UNE DECLARATION

Il est donné récépissé à : NEXITY PROGRAMMES GRAND PARIS

- ☒ Déclarations d'ouverture de chantier
☐ Déclarations d'achèvement pour la totalité des travaux

Pour les travaux exécutés sur un terrain situé à MONTFERMEIL :

5-13 avenue des Lilas / 80-88 avenue Jean Jaurès / Rue Notre Dame des Anges



Le Service Urbanisme

DESTINATAIRES :

- » Pétitionnaire
- » S.U
- » PREFECTURE

Je déclare le chantier ouvert depuis le 09/12/2020

☒ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :

Surface créée (en m²) : 6203

Nombre de logements commencés : 99 dont individuels : _____ dont collectifs : 99

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

☒ Logement Locatif Social : 28

☐ Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : _____

☐ Prêt à taux zéro : _____

☒ Autres financements : 10

Je certifie exactes les informations ci-dessus

A PARIS
Le : 9 décembre 2020

Signature du (ou des) déclarant(s)

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malloque toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisés, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration au local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts)

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

©AVOVENTES.FR

GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT VALANT ATTESTATION
AU SENS DE L'ARTICLE L261-11d) DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION SOUS FORME DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

IL6810/AR

LES SOUSSIGNES :

CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, société anonyme au capital de 7 851 636 342 Euros dont le siège social 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, représentée par

ci-après dénommée la "Banque" ou " CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK " d'une part,

la société dénommée « NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS », société par actions simplifiée au capital de 7.000.000 Euros, dont le siège social est à LA MADELEINE CEDEX (98562), 25 allée Vauban – CS 50068, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro SIREN 824 350 763, représentée par sa présidente,

la société dénommée « NEXITY REGIONS IV », société en nom collectif au capital de 1.000 Euros, dont le siège social est à PARIS CEDEX 08 (75801), 19 rue de Vienne – TSA 60030, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 492 430 350,

elle-même représentée , dûment habilitée à cet effet le 5 mars 2020, l'anté,

ci-après dénommée le "Vendeur" ou le « Client » d'autre part,

Siège social : 12, place des Etats-Unis - CS 70052 - 92547 Montrouge Cedex - Nouveau capital
social : EUR 7.851.636.342
Téléphone : 33 1 41 89 00 00 - Telex : INSU X 699600F - Adr. Swift BSUIFRPP - www.ca-cib.com
DENOMINATION SOCIALE : CA-CIB - SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE EUR 7.851.636.342 -
SIREN 304 187 701 RCS NANTERRE - GCP PARIS 869-03 B3

Signé électroniquement par : CACIB représenté
par Alexia Leboeuf
Référence : 8831003-000-077V-8216063100004-
Date : 07/12/2020 14:11:57 (UTC+01)
Notif : Acceptation des conditions

ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Le Vendeur a, conformément à son objet social, décidé de construire un Ensemble Immobilier (ci-après défini) sur un terrain lui appartenant, situé à MONTFERMEIL (Seine-Saint-Denis), 5 à 13 avenue des Lilas, 10 à 14 avenue des Acacias, 80, 84 et 88 avenue Jean Jaurès, cadastré section A n° 980 lieudit « avenue Jean Jaurès », n° 211 lieudit « 11 avenue des Lilas », n° 971 lieudit « 9 avenue des Lilas », n° 973 lieudit « 7 avenue des Lilas », n° 975 lieudit « 14 avenue des Acacias », n° 977 lieudit « 80 avenue Jean Jaurès », n° 314 lieudit « 84 avenue Jean Jaurès », n° 315 lieudit « 88 avenue Jean Jaurès », n° 316 lieudit « 13 avenue des Lilas », n° 965 lieudit « 5 avenue des Lilas », n° 967 lieudit « 10 avenue des Acacias » et n° 969 lieudit « 12 avenue des Acacias », d'une surface totale de 4.157 m² qu'il se propose de vendre en l'état futur d'achèvement.

En vue de la réalisation de l'opération immobilière visée ci-après, le Maire de MONTFERMEIL a délivré en faveur du Vendeur un permis de construire suivant arrêté numéro PC 093 047 19 C 0035 en date du 4 octobre 2019 (ci-après « l'Autorisation Administrative »).

Il résulte d'une lettre en date du 5 février 2020 du Maire de MONTFERMEIL que l'Autorisation Administrative n'a fait l'objet d'aucun recours ou de retrait administratif.

Le Vendeur déclare qu'il n'a reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux, qu'à sa connaissance l'Autorisation Administrative n'a fait l'objet d'aucun retrait ni de déferé préfectoral et qu'en conséquence l'Autorisation Administrative est devenue définitive.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier aurait un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique, le Client déclare qu'il a, au préalable, exécuté et reçu toutes les formalités prescrites par la législation Loi sur l'eau : notamment s'il y a lieu dépôt du dossier de déclaration en préfecture, notification par la préfecture au Client du récépissé de déclaration donnant accord pour le démarrage de l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier, absence d'opposition à la déclaration et de prescriptions particulières au titre de l'application de la Loi sur l'eau à l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier.

2. L'opération immobilière réalisée par le Vendeur consistera en l'édification d'un ensemble immobilier dénommé « EDEN » d'une surface de plancher de 6.203 m² (ci-après « l'Ensemble Immobilier ») composé de 4 bâtiments de type R+4+attique :

- Un bâtiment (1) comprenant 28 logements ;
- Un bâtiment (2) comprenant 21 logements ;
- Un bâtiment (3) comprenant 22 logements ;
- Un bâtiment (4) comprenant 28 logements ;

ainsi que 99 emplacements de stationnement en sous-sol (dont 6 pour personnes à mobilité réduite).

Cet Ensemble Immobilier sera édifié dans les conditions techniques définies à la notice descriptive établie conformément au modèle annexé à l'arrêté du 10 mai 1968 (JO du 29 juin 1968 page 6096, pris en application du décret 67-1166 et qui sera annexée aux actes de vente en l'état futur d'achèvement (la « Notice »).

Aux termes d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement dont la signature doit intervenir prochainement par devant Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire Associé à PARIS (8^{ème}), 104, avenue des Champs-Élysées, conformément au dernier projet définitif remis à la Banque, le Client doit vendre à la société dénommée « CDC HABITAT », société d'économie mixte au capital de 933.301.600 Euros, dont le siège social est à PARIS (75013), 33 Avenue Pierre Mendès France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le SIREN 470 801 188, 10 logements répartis en diffus sur les bâtiments 2, 3 et 4 ainsi que 10 emplacements de stationnement dépendant de l'Ensemble Immobilier.

La société « CDC HABITAT » susnommée et les acquéreurs des autres lots dépendant de l'Ensemble Immobilier seront ci-après dénommés ensemble les « Acquéreurs ».

3. Le présent contrat a pour objet de fournir à l'opération de construction susvisée la garantie financière d'achèvement prévue par l'article R 261-21 du code de la construction et de l'habitation (ci-après la "GFA") afin de garantir à chacun des Acquéreurs pour ce qui le concerne l'achèvement de l'Ensemble Immobilier conformément à l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation (« l'Achèvement »), la vente en l'état futur d'achèvement et la GFA étant des contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération au sens de l'article 1186 du code civil.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Engagement de la Banque

1.1 Stipulation 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 de lots dépendant de l'Ensemble Immobilier, 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 bénéficiaire 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.

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 au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation, correspondant aux travaux à exécuter en conformité à la Notice annexée au contrat de vente en l'état futur d'achèvement déposé au rang des minutes de Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire susnommé, 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,
- les 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,
- 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 ceux-ci 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 aux-dits 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 réception par laquelle, après avoir fait état de la Défaillance Financière, sans avoir à la justifier, 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 au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

La présente GFA pourra être appelée à plusieurs reprises.

2.2 Paiements par la Banque

En cas de mise en jeu 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 dans les conditions visées aux Article 1 et 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 Paiements par les Acquéreurs des prix des ventes 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° 00 259 090 686 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 CRÉDIT 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 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 œuvre 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 déposer la présente GFA au rang des minutes de Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire susnommé et à faire reproduire intégralement la présente GFA par le notaire dans chaque vente en l'état futur d'achèvement qu'il pourra recevoir ou à l'annexer aux actes de VEFA.

4.1.2 La Banque devant seulement assurer le financement des travaux nécessaires à l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier, 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 œuvre 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 au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation et, plus particulièrement, pouvoir de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à cet objet, y compris celui de mettre en œuvre 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 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 aux Articles 3.1 et 3.2 des présentes.
- 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.

Chaque acte de vente devra se référer expressément à la stipulation précédente, qui devra être formellement acceptée par chaque Acquéreur.

En cas de vente publique de l'un des lots dépendant de l'Ensemble Immobilier susvisé, le cahier des charges devra comporter les clauses et stipulations ci-dessus.

4.1.4 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 la vente des lots à la société « CDC HABITAT » susnommée, 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, mais à dispenser le notaire de prendre inscription de ce privilège se réservant la possibilité de requérir cette inscription par la suite si bonne lui semble,
- lors de la vente des autres lots dépendant de l'Ensemble Immobilier, 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.

4.1.5 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 défallants, à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à leur rencontre, 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.~~

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.

4.1.6 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 du contrat 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 (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 tout 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 déboursier 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;

(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 l'Acquéreur ou (b) entre la Banque et l'Acquéreur.

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 le Vendeur 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 défallants, 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 toute hypothèque ou de laisser acquérir tout privilège quelconque sur l'Ensemble Immobilier objet des présentes,
- de réaliser l'apport à une société de tout ou partie dudit 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 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.

4.7.4 Dans l'hypothèse de la survenance d'un sinistre, 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.

4.8 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.

4.9 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.

4.10 Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare et garantit à CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK ce qui suit et convient que ces déclarations seront réputées réitérées pendant toute la durée de la GFA :

- 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 réglementations : 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 à l'article R 261-1 dudit Code.

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 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 libérera 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.

Fait à MONTROUGE

Le SEPT DECEMBRE DEUX MIL VINGT

Annexe 1 : RIB du compte du Vendeur

Titulaire du compte :			
NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS			
LA MADELEINE CEDEX (59562), 25 ALLEE VAUBAN – CS 50068			
Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
31489	00010	00259090686	47
Code IBAN		Code BIC	
FR76 3148 9000 1000 2590 9068 647		BSUIFRPP	

Illustration 1 Illustration 2

Fichier de Preuve Protect&Sign®

n° H02CIBN1-00014YYY-RECORD-20201207115555-PQJJXCR59JHESS96

1 - Synthèse

La société DocuSign, en sa qualité de Prestataire de Service de Certification Electronique (PSCE), atteste du consentement du (ou des) Signataire(s) ayant apposé leur signature électronique sur le (ou les) Document(s) contenu(s) dans le présent Fichier de Preuve.

Le(s)dit(s) Document(s) a(ont) été transmis pour signature à la plateforme de service Protect&Sign® par le Client Crédit Agricole, dans le cadre de la transaction métier intitulée "Service de Signature En Ligne CACIB NEMMO".

- Document(s) finalisé(s) le 7 décembre 2020 11:56:18 CET suite à la signature effectuée par le Signataire dénommé : CIBN1 : CIBN
- Document(s) finalisé(s) le 7 décembre 2020 11:10 CET suite à la signature effectuée par le Signataire dénommé : CIBN1 : CIBN
- Document(s) finalisé(s) le 7 décembre 2020 11:58 CET suite à la signature effectuée par le Signataire dénommé : CIBN1 : CIBN

2 - Description détaillée du Fichier de Preuve et de son contenu

Le présent fichier de preuve contient :

- tous les états successifs du Document issus de chacune des étapes du processus de signature ;
- l'enregistrement du protocole de consentement qui a été utilisé pour recueillir le consentement du(des) Signataire(s), c'est à dire l'enchaînement de pages qui ont été présentées au(x) Signataire(s) ainsi que l'ensemble des actions qui ont été demandées au(x) Signataire(s) pour valider son(leurs) identité(s) et confirmer son(leurs) accord(s) pour signer le Document.

Vous pouvez vous référer au document [Politique de Signature et de Gestion de Preuve](#) pour avoir une description plus détaillée de la signification des éléments constitutifs du Fichier de Preuve et des conditions dans lesquelles ils sont produits et/ou recueillis par DocuSign.

2.1 - Informations sur le Fichier de Preuve

Le Client initiateur de la transaction est : Crédit Agricole

La date de création du Fichier de Preuve est : 7 décembre 2020 14:11:58 CET

08/12/2020

Fichier de Preuve

Le présent Fichier de Preuve est identifié par DocuSign sous la référence de dossier n° **H02CIBN1-00014YYY-RECORD-20201207115555-PQJXXCR59JHESS96**. Il contient **3** transaction(s) de signature.

- La transaction n°1 est identifiée par DocuSign sous la référence : **H02CIBN1-00014YYY-021640631D3C84-20201207115555-48QAU26PSFAKYN62**.
- La transaction n°2 est identifiée par DocuSign sous la référence : **H02CIBN1-00014YYY-021640631D3C84-20201207140946-T99N98PFD8DGV32**.
- La transaction n°3 est identifiée par DocuSign sous la référence : **H02CIBN1-00014YYY-021640631D3C84-20201207141124-AJ66HUD9CP7UZE72**.

2.2 - Informations sur la transaction n°1

2.2.1 - Synthèse

Dans le cadre de la transaction référencée **H02CIBN1-00014YYY-021640631D3C84-20201207115555-48QAU26PSFAKYN62** réalisée via le service Protect&Sign®, DocuSign atteste que le Signataire identifié comme **cjoveneaux@nexity.fr**, dont l'adresse email est **cjoveneaux@nexity.fr**, a procédé le **7 décembre 2020 11:56:18 CET** à la signature électronique des Documents présentés, à la demande du Client **Crédit Agricole**.

Le(s) Document(s) signé(s) par ce Signataire à l'issue de cette transaction n°1, et retourné(s) au Client **Crédit Agricole** est(sont) le(les) suivant(s) :

- CIBN1 : [CIBN1.pdf \(détails\)](#)

La transaction a été effectuée suivant le niveau d'assurance défini dans la politique de signature et de gestion de preuve identifiée par l'OID **1.3.6.1.4.1.22234.2.4.6.1.6**.

2.2.2 - Requête de signature

Identification

La requête de signature a été reçue le **7 décembre 2020 11:55:56 CET** par l'application du Client **Crédit Agricole**.

Fichier de paramètres techniques

Le fichier au format XML comportant les paramètres techniques de la requête de signature transmise par l'application du Client **Crédit Agricole** est le suivant :

- [request.xml \(détails\)](#)

L'application du Client **Crédit Agricole** s'est préalablement engagée sur le contenu des données métier en signant électroniquement le fichier des paramètres techniques de la requête ainsi que le(s) document(s) soumis.

La signature de la requête apposée par le Client **Crédit Agricole** a été vérifiée avec succès par le service **Protect&Sign®**.

Document(s) soumis par le Client

Le(s) document(s) à traiter sur demande de l'application du Client Crédit Agricole dans la requête de signature sont les suivants :

- CIBN1 : [CIBN1.pdf \(détails\)](#)

2.2.3 - Réalisation de la signature de personne morale

Une signature de personne morale a été apposée par le Client Crédit Agricole sur le(s) Document(s) à signer préalablement à la soumission du(des) Document(s) au Signataire pour consentement.

La signature de personne morale a été générée et vérifiée avec succès par le service Protect&Sign®.

2.2.4 - Déroulement du protocole de consentement

Documents présentés pour consentement

Le(s) Document(s) qui a(ont) été présenté(s) au Signataire pour recueillir sa signature est(sont) le(s) suivant(s) :

- CIBN1 : [CIBN1.pdf \(détails\)](#)

Visualisation du(des) document(s) présenté(s) pour consentement

Le(s) Document(s) qui a(ont) été présentés au Signataire pour recueillir son consentement a(ont) été visualisé(s) de la manière suivante :

- [CIBN1.pdf](#) visualisé le 7 décembre 2020 11:55:59 CET au moyen de l'outil de visualisation de documents PDF Protect & Sign 'PSM pdf.js' version 2.0.943.

Authentification du Signataire

Le Signataire s'est authentifié sur la page de consentement en saisissant le code qui lui a été transmis automatiquement par le service Protect&Sign® par SMS au numéro de téléphone +33698247168.

Le service Protect&Sign® a vérifié l'égalité entre le code saisi par l'utilisateur et le code transmis.

Rejeu du protocole de consentement

La [page de consentement](#) présentée au Signataire pour recueillir son consentement, a été enregistrée et incluse dans le Fichier de Preuve.

2.2.5 - Réalisation de la signature par le Signataire

Le Signataire, connecté depuis l'adresse IP 195.101.94.249, a signé le 7 décembre 2020 11:56:18 CET le(s) document(s) qui lui a(ont) été présenté(s).

La signature électronique du Signataire sur le(s) Document(s) a été vérifiée par le service Protect&Sign®.

2.2.6 - Accusé de réception

09/12/2020

Fichier de Preuve

Un accusé de réception contenant les informations sur les résultats de la transaction n°1 a été constitué par Protect&Sign® et renvoyé à l'application du Client Crédit Agricole.

L'accusé de réception a été signé électroniquement par DocuSign :

- [receipt.xml](#) (détails)

2.3 - Informations sur la transaction n°2

2.3.1 - Synthèse

Dans le cadre de la transaction référencée H02CIBN1-00014YYY-021640631D3C84-20201207140946-T99N98PFD8DGV32 réalisée via le service Protect&Sign®, DocuSign atteste que le Signataire identifié comme [clb.com](#), a procédé le 7 décembre 2020 à la signature électronique des documents présentés, à la demande du Client Crédit Agricole.

Le(s) Document(s) signé(s) par ce Signataire à l'issue de cette transaction n°2, et retourné(s) au Client Crédit Agricole est(sont) le(les) suivant(s) :

- CIBN1 : [CIBN1.pdf](#) (détails)

La transaction a été effectuée suivant le niveau d'assurance défini dans la politique de signature et de gestion de preuve identifiée par l'OID 1.3.6.1.4.1.22234.2.4.6.1.6.

2.3.2 - Requête de signature

Identification

La requête de signature a été reçue le 7 décembre 2020 14:09:47 CET par l'application du Client Crédit Agricole.

Fichier de paramètres techniques

Le fichier au format XML comportant les paramètres techniques de la requête de signature transmise par l'application du Client Crédit Agricole est le suivant :

- [request.xml](#) (détails)

L'application du Client Crédit Agricole s'est préalablement engagée sur le contenu des données métier en signant électroniquement le fichier des paramètres techniques de la requête ainsi que le(s) document(s) soumis.

La signature de la requête apposée par le Client Crédit Agricole a été vérifiée avec succès par le service Protect&Sign®.

Document(s) soumis par le Client

Le(s) document(s) à traiter sur demande de l'application du Client Crédit Agricole dans la requête de signature sont les suivants :

- CIBN1 : [CIBN1.pdf](#) (détails)

2.3.3 - Déroulement du protocole de consentement

Documents présentés pour consentement

Le(s) Document(s) qui a(ont) été présenté(s) au Signataire pour recueillir sa signature est(sont) le(s) suivant(s) :

- CIBN1 : [CIBN1.pdf \(détails\)](#)

Visualisation du(des) document(s) présenté(s) pour consentement

Le(s) Document(s) qui a(ont) été présentés au Signataire pour recueillir son consentement a(ont) été visualisé(s) de la manière suivante :

- [CIBN1.pdf](#) visualisé le 7 décembre 2020 14:09:48 CET au moyen de l'outil de visualisation de documents PDF Protect & Sign 'PSM pdf.js' version 2.0.943.

Authentification du Signataire

Le Signataire s'est authentifié sur la page de consentement en saisissant le code qui lui a été transmis automatiquement par le service Protect&Sign® par SMS au numéro de téléphone +33638976815.

Le service Protect&Sign® a vérifié l'égalité entre le code saisi par l'utilisateur et le code transmis.

Rejeu du protocole de consentement

La page de consentement présentée au Signataire pour recueillir son consentement, a été enregistrée et incluse dans le Fichier de Preuve.

2.3.4 - Réalisation de la signature par le Signataire

Le Signataire, connecté depuis l'adresse IP 145.248.195.1, a signé le 7 décembre 2020 14:10:09 CET le(s) document(s) qui lui a(ont) été présenté(s)

La signature électronique du Signataire sur le(s) Document(s) a été vérifiée par le service Protect&Sign®

2.3.5 - Accusé de réception

Un accusé de réception contenant les informations sur les résultats de la transaction n°2 a été constitué par Protect&Sign® et renvoyé à l'application du Client **Crédit Agricole**.

L'accusé de réception a été signé électroniquement par DocuSign :

- [receipt.xml \(détails\)](#)

2.4 - Informations sur la transaction n°3

2.4.1 - Synthèse

Dans le cadre de la transaction référencée H02CIBN1-00014YYY-021640631D3C84-20201207141124-AJ66HUD9CP7UZE72 réalisée via le service Protect&Sign®, DocuSign atteste que le Signataire identifié comme ca-clib.com, dont l'adresse email est [@ca-clib.com](mailto:ca-clib.com), a procédé le 7 décembre 2020 14:11:58 CET à la signature électronique des Documents présentés, à la demande du Client Crédit Agricole.

Le(s) Document(s) signé(s) par ce Signataire à l'issue de cette transaction n°3, et retourné(s) au Client Crédit Agricole est(sont) le(les) suivant(s) :

- CIBN1 : [CIBN1.pdf \(détails\)](#)

La transaction a été effectuée suivant le niveau d'assurance défini dans la politique de signature et de gestion de preuve identifiée par l'OID 1.3.6.1.4.1.22234.2.4.6.1.6.

2.4.2 - Requête de signature

Identification

La requête de signature a été reçue le 7 décembre 2020 14:11:25 CET par l'application du Client Crédit Agricole.

Fichier de paramètres techniques

Le fichier au format XML comportant les paramètres techniques de la requête de signature transmise par l'application du Client Crédit Agricole est le suivant :

- [request.xml \(détails\)](#)

L'application du Client Crédit Agricole s'est préalablement engagée sur le contenu des données-métier en signant électroniquement le fichier des paramètres techniques de la requête ainsi que le(s) document(s) soumis.

La signature de la requête apposée par le Client Crédit Agricole a été vérifiée avec succès par le service Protect&Sign®.

Document(s) soumis par le Client

Le(s) document(s) à traiter sur demande de l'application du Client Crédit Agricole dans la requête de signature sont les suivants :

- CIBN1 : [CIBN1.pdf \(détails\)](#)

2.4.3 - Déroulement du protocole de consentement

Documents présentés pour consentement

Le(s) Document(s) qui a(ont) été présenté(s) au Signataire pour recueillir sa signature est(sont) le(s) suivant(s) :

- CIBN1 : [CIBN1.pdf \(détails\)](#)

Visualisation du(des) document(s) présenté(s) pour consentement

08/12/2020

Fichier de Preuve

Le(s) Document(s) qui a(ont) été présentés au Signataire pour recueillir son consentement a(ont) été visualisé(s) de la manière suivante :

- [CIBN1.pdf](#) visualisé le 7 décembre 2020 14:11:26 CET au moyen de l'outil de visualisation de documents PDF Protect & Sign 'PSM pdf.js' version 2.0.943.

Authentification du Signataire

Le Signataire s'est authentifié sur la page de consentement en saisissant le code qui lui a été transmis automatiquement par le service Protect&Sign® par SMS au numéro de téléphone +33622318922.

Le service Protect&Sign® a vérifié l'égalité entre le code saisi par l'utilisateur et le code transmis.

Rejeu du protocole de consentement

La page de consentement présentée au Signataire pour recueillir son consentement, a été enregistrée et incluse dans le Fichier de Preuve.

2.4.4 - Réalisation de la signature par le Signataire

Le Signataire, connecté depuis l'adresse IP 145.248.195.1, a signé le 7 décembre 2020 14:11:58 CET le(s) document(s) qui lui a(ont) été présenté(s).

La signature électronique du Signataire sur le(s) Document(s) a été vérifiée par le service Protect&Sign®.

2.4.5 - Accusé de réception

Un accusé de réception contenant les informations sur les résultats de la transaction n°3 a été constitué par Protect&Sign® et renvoyé à l'application du Client Crédit Agricole.

L'accusé de réception a été signé électroniquement par DocuSign

- [receiot.xml](#) (détails)

3 - Annexe technique

3.1 - Fichier de traçabilité

Le fichier de traçabilité nommé [proof-metadata.xml](#) contient les données techniques résultant du traitement des opérations effectuées pour l'ensemble des transactions constitutives du Fichier de Preuve. Son contenu au format XML est destiné à être consulté par un expert en informatique dans le cadre d'un éventuel audit.

Fin de la fiche descriptive



DocuSign

ENVELOPPE DE PREUVE

Service Protect&Sign®

Le présent document est une enveloppe électronique contenant le Fichier de Preuve référencé « H02CIBN1-00014YYY-RECORD-20201207115555-PQJXCR59JHES96 », créé par la société DocuSign en sa qualité de Prestataire de Services de Certification Electronique (PSCE) pour les besoins du Client Crédit Agricole.

Ce Fichier de preuve permet d'attester de la signature électronique du (ou des) document(s) du type « Service de Signature En Ligne CACIB NEMMO », par le(s) signataire(s) désigné(s) ci-après :

©AVOVENTES.FR

La présente enveloppe est signée et horodatée électroniquement par DocuSign. Cette signature électronique peut être vérifiée en utilisant le logiciel Microsoft Office Word 2007 à 2016 édité par la société Microsoft :

Le présent fichier de preuve est constitué conformément aux procédures décrites dans la Politique de Signature et de Gestion de Preuve de DocuSign.

Pour consulter le contenu de ce Fichier de preuve compressé au format 7zip¹, veuillez effectuer les opérations suivantes :

- double-cliquer sur l'icône ci-dessous (ne pas faire un glisser-déposer);
- puis extraire et enregistrer tous les fichiers sur votre poste de travail ;
- et enfin seulement ouvrir, à l'aide de votre navigateur Web, le document nommé « ProofData-Summary.html ».

Le 7 décembre 2020 14:11:58 CET

 Signature récupérable

X DocuSign



Protect&Sign-Fichier
DePreuve.7z

Signé par : PSM Proof File signature

¹ Le logiciel 7zip peut être récupéré sur le site web <http://www.7-zip.org>

DocuSign France - Siège social : 9-15, rue Maurice Mallet - 92130 Issy-les-Moulineaux - France

Tél. : +33 (0)9 75 18 13 31 - www.docusign.fr

RCS Nanterre 812 611 150 - TVA Intracommunautaire FR 71 812 611 150

© DocuSign France Tous droits réservés.





Commande du 25/09/2020
Réf. Interne : 2020-09-25-1000478

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5 et L125-7 du Code de l'Environnement



Réalise en commande*
Pour le compte
Numéro de dossier
Date de réalisation

Localisation du bien 5/13 AVENUE DES LILAS, 10/14 AVENUE DES
ACACIAS & 50/84/88 AVENUE JEAN JAURES
93370 MONTFERMEIL
Section cadastrale A 316, A 315, A 314, A 313, A 312, A 626, A 211, A
212, A 213, A 900, A 624, A 912, A 911, A 913
Altitude 115.85m
Données GPS Latitude 48.898604 - Longitude 2.557759

Désignation du vendeur
Désignation de l'acquéreur

* Document réalisé sur commande par Media Immo qui en assume la pleine responsabilité. Ceci sous réserve que les informations transmises par B2S URSA - URSA EXPRESS soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PREVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 1 - Très faible	EXPOSÉ	-	-
Commune à potentiel radon de niveau 3	NON EXPOSÉ	-	-
Immeuble situé dans un Secteur d'information sur les sols	NON EXPOSÉ	-	-
PPRi: Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Approuvé le 18/04/1995	NON EXPOSÉ	-
PPRi: Mouvement de terrain Argile	Prévis	EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
Mouvement de terrain Argile (Loi BLA10)	Informé 11	EXPOSÉ	-
PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PES)			
Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-d'exposition-au-bruit-peb Plan disponible en Préfecture avec en Mairie de MONTFERMEIL			
Plan d'Exposition au Bruit (PEB)	Informé	NON EXPOSÉ	-

11) A ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre INFORMATIF et n'est pas retranscrit dans l'Immo Official

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques et Pollutions
Immo Official (feuille rose/violet)
Arrêté de Catastrophes Naturelles / Déclaration de risques inondables
Etat Causal
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques dont l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques dont l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés



Commande du 25/09/2020
Ref. Interne : 2020-09-25-1884678

Etat des risques et pollutions aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'Environnement

Article R.1224-1 (modifié) : L'Etat des risques et pollutions est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 07-3641 du 03/10/2007 mis à jour le 03/10/2007.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 07-3641 du 03/10/2007

mis à jour le

Adresse de l'immeuble
5713 AVENUE DES LILAS, 1014 AVENUE DES
ACACIAS & 806488 AVENUE, SAN JAURES
93370 MONTFERMEIL

Catégorie
A 216, A 215, A 214, A 213, A 212, A 211, A 210, A 209, A 208, A 207, A 206, A 205, A 204, A 203, A 202, A 201, A 200, A 199, A 198, A 197, A 196, A 195, A 194, A 193, A 192, A 191, A 190, A 189, A 188, A 187, A 186, A 185, A 184, A 183, A 182, A 181, A 180, A 179, A 178, A 177, A 176, A 175, A 174, A 173, A 172, A 171, A 170, A 169, A 168, A 167, A 166, A 165, A 164, A 163, A 162, A 161, A 160, A 159, A 158, A 157, A 156, A 155, A 154, A 153, A 152, A 151, A 150, A 149, A 148, A 147, A 146, A 145, A 144, A 143, A 142, A 141, A 140, A 139, A 138, A 137, A 136, A 135, A 134, A 133, A 132, A 131, A 130, A 129, A 128, A 127, A 126, A 125, A 124, A 123, A 122, A 121, A 120, A 119, A 118, A 117, A 116, A 115, A 114, A 113, A 112, A 111, A 110, A 109, A 108, A 107, A 106, A 105, A 104, A 103, A 102, A 101, A 100, A 99, A 98, A 97, A 96, A 95, A 94, A 93, A 92, A 91, A 90, A 89, A 88, A 87, A 86, A 85, A 84, A 83, A 82, A 81, A 80, A 79, A 78, A 77, A 76, A 75, A 74, A 73, A 72, A 71, A 70, A 69, A 68, A 67, A 66, A 65, A 64, A 63, A 62, A 61, A 60, A 59, A 58, A 57, A 56, A 55, A 54, A 53, A 52, A 51, A 50, A 49, A 48, A 47, A 46, A 45, A 44, A 43, A 42, A 41, A 40, A 39, A 38, A 37, A 36, A 35, A 34, A 33, A 32, A 31, A 30, A 29, A 28, A 27, A 26, A 25, A 24, A 23, A 22, A 21, A 20, A 19, A 18, A 17, A 16, A 15, A 14, A 13, A 12, A 11, A 10, A 9, A 8, A 7, A 6, A 5, A 4, A 3, A 2, A 1, A 0

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN
- | | | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|------|--|
| prescrit ☒ | anticipé ☐ | approuvé ☐ | date | 1 oui ☐ non ☒ |
| 1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : | | | | |
| inondation ☐ crue torrentielle ☐ mouvements de terrain ☐ avalanches ☐ sécheresse / argile ☒ | | | | |
| cyclone ☐ remontée de nappe ☐ feux de forêt ☐ volcan ☐ | | | | |
| 2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | | | | |
| 2 oui ☐ non ☒ | | | | |

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM
- | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|------|--|
| prescrit ☐ | anticipé ☐ | approuvé ☐ | date | 3 oui ☐ non ☒ |
| 3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à : | | | | |
| mouvements de terrain ☐ autres ☐ | | | | |
| 4 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | | | | |
| 4 oui ☐ non ☒ | | | | |

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé
- | |
|--|
| 5 oui ☐ non ☒ |
| 5 si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'analyse de prescription sont liés à : |
| effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐ projection ☐ risque industriel ☐ |
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé |
| > L'immeuble est situé dans une zone d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé |
| > L'immeuble est situé en zone de prescription |
| 6 si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés |
| 6 oui ☐ non ☒ |
| 6 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 fréquence, est jointe à l'acte de vente |
| 6 oui ☐ non ☒ |

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble est situé dans une commune 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 est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3
- | |
|--|
| oui ☐ non ☒ |
|--|

Information relative à la pollution de sols

- > La terrain se situe en secteur d'information sur les sols (SIS)
- | |
|---|
| NC* ☐ oui ☐ non ☒ |
| * Non Conformité par défaut, établie suite au non respect de l'obligation de diagnostic |

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe NIMT**

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente
- | |
|--|
| ** catastrophe naturelle, minière ou technologique |
| oui ☒ non ☐ |

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte Sismicité, Carte Mouvement de terrain Affaissements et Effondrements, Carte Mouvement de terrain Argile

Vendeur - Acquéreur

Vendeur

AVOVENTES.FR

Acquéreur

Date

25/09/2020

Fin de validité

25/09/2021

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 07-3641 du 03/10/2007 mis à jour le 03/10/2007.

L'acheteur est informé de ce document, lequel est joint au présent état des risques et pollutions, et qu'il est tenu de le lire attentivement avant de signer l'acte de vente. L'acheteur est informé de ce document, lequel est joint au présent état des risques et pollutions, et qu'il est tenu de le lire attentivement avant de signer l'acte de vente.



Commande du 15/09/2020
Ref. Interne : 2020-09-25-1686879

Arrêts de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Prefecture : Seine-Saint-Denis
Adresse de l'immeuble : 5413 AVENUE DES LILAS, 1074 AVENUE DES ACACIAS & 8016485 AVENUE JEAN JAURES 93370 MONTERMEIL
En date du : 25/09/2020

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	11/04/1983	23/04/1983	15/05/1983	18/05/1983	
Inondations et coulées de boue	24/05/1983	25/05/1983	03/06/1983	05/06/1983	
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1985	31/12/1990	04/12/1991	22/12/1991	
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1998	19/02/1997	11/05/1997	
Inondations et coulées de boue	03/07/1995	02/07/1995	26/12/1995	07/01/1996	
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	28/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	
Inondations et coulées de boue	27/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	26/08/2004	29/08/2004	
Inondations et coulées de boue	06/07/2006	06/07/2006	22/02/2007	10/03/2007	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/08/2011	30/08/2011	18/04/2013	25/04/2013	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/09/2018	31/12/2018	16/07/2019	08/08/2019	

Cocher les cases indemnisées si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : MONTERMEIL

Acquéreur :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communale sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est dérivée de celle de l'article 1er de la loi n°20-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique "sont considérés comme étant des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs, ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir des dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu les éviter". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision administrative ou d'une déclaration de l'état de catastrophe naturelle.

Source : Guide Général PPR



Commande du 25/09/2020
Ref. Interne : 2020-09-25-100079

Extrait Cadastral

Département : Seine-Saint-Denis

Base de données : IGN, Cadastre.gouv.fr

Commune : MONTFERMEIL

IMM REPERE

Parcelles : A316, A315, A314, A313, A312, A526, A211, A212, A213, A600, A624, A512, A511, A513





Commande du 25/06/2020
Réf. Interne : 2020-06-25-1888674

Zonage réglementaire sur la Sismicité

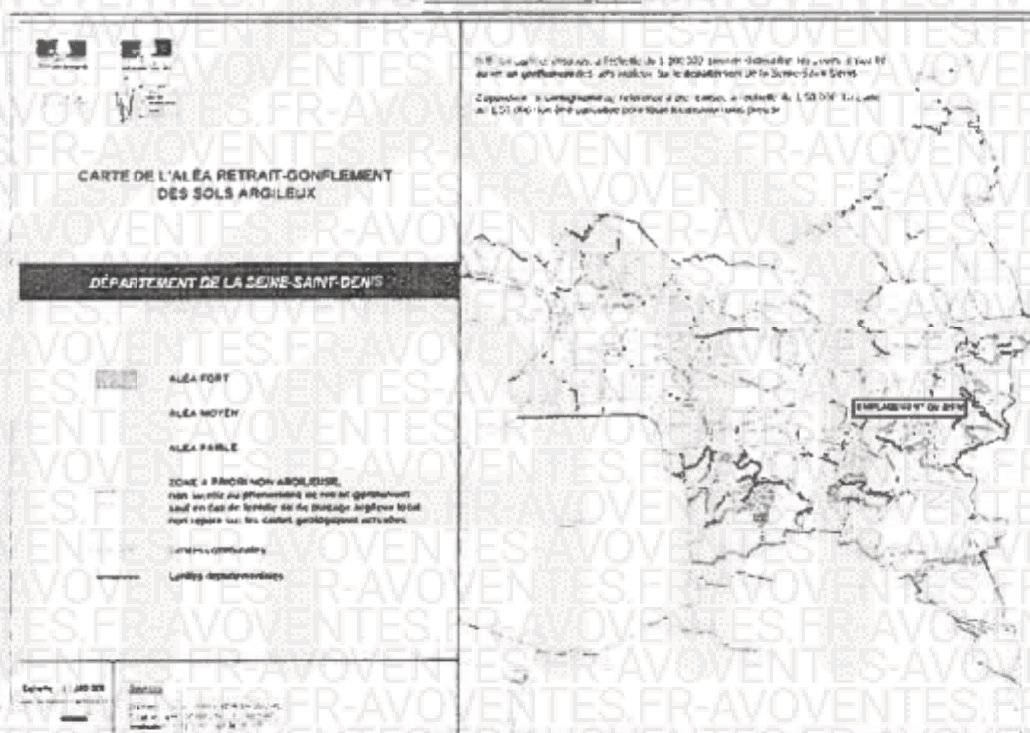
Département : Seine-Saint-Denis

Commune : MONTFERMEIL

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 1 - Très faible



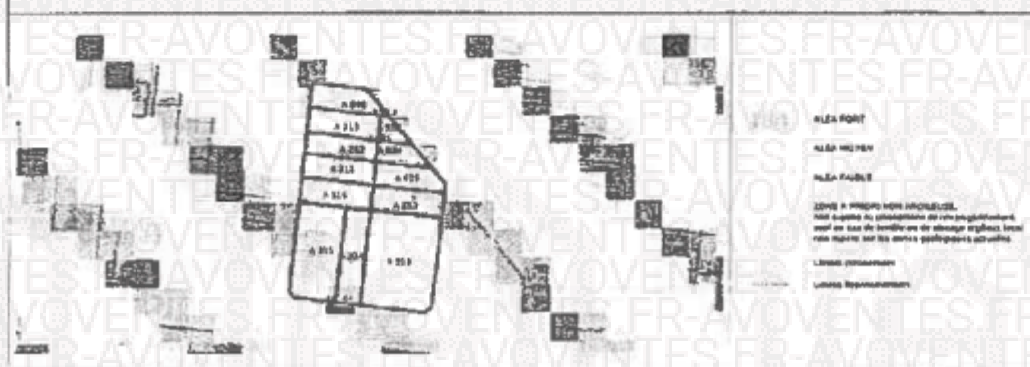
Carte
Mouvement de terrain Argile



Mouvement de terrain Argile Prescrit

EXPOSE

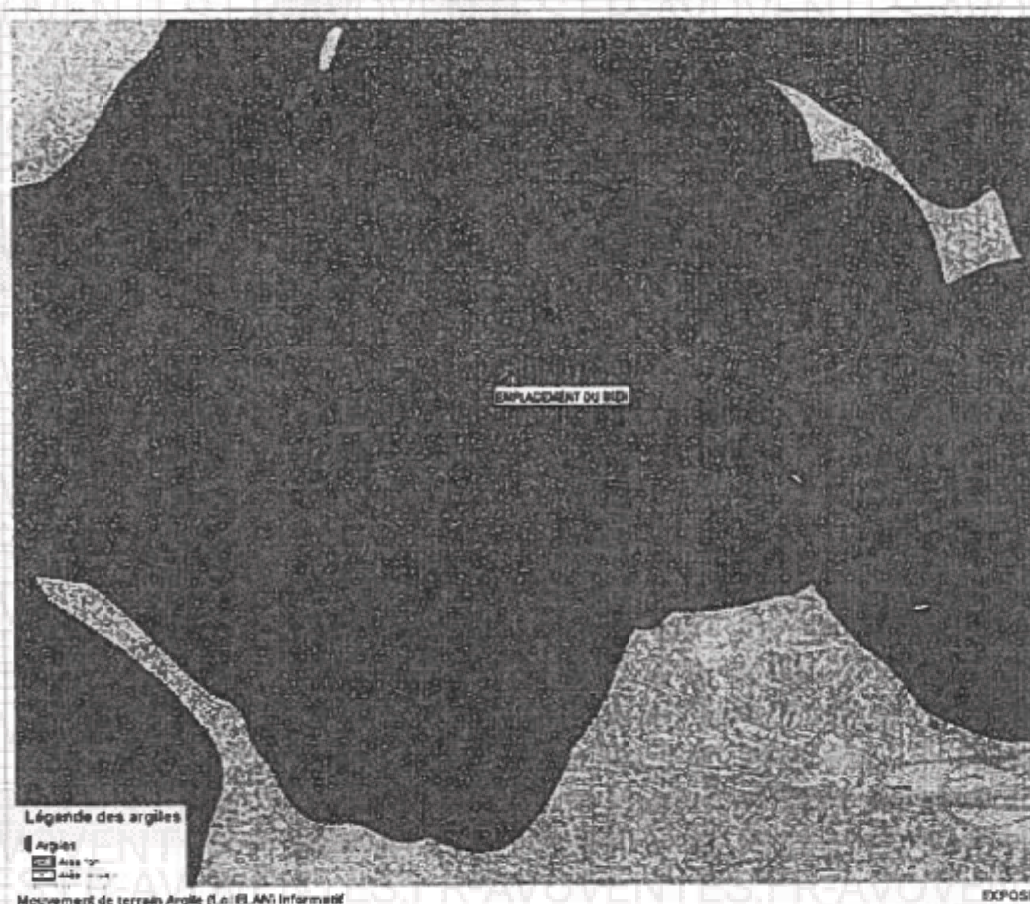
Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





Commande du 29/09/2020
Ref. Interne : 2020-09-25-1000670

Carte Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Carte réglementaire Source BRGM

- Aléa fort
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa moyen
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa faible
Non concerné par la loi ELAN

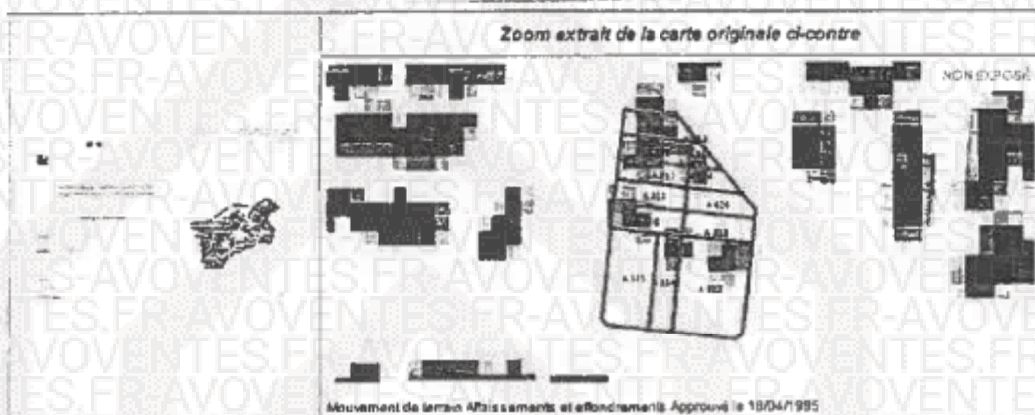
*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

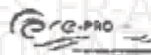


Commande du 25/09/2020
Ref. Interne : 2020-09-25-1886679

Annexes

Cartographies des risques dont l'immeuble n'est pas exposé





Commissaire du 25/03/2020
Ref. Interne : 2020-03-25-1088670

Annexes Arrêtés



PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

direction
départementale
de l'équipement
Seine-Saint-Denis

ARRETE n° 07 - 3641

relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et
des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques majeurs
sur la commune de Montfermeil

Service
Environnement et
Urbanisme
Réglementaire
Paris - Seine-Saint-Denis
1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 - 844 - 845 - 846 - 847 - 848 - 849 - 850 - 851 - 852 - 853 - 854 - 855 - 856 - 857 - 858 - 859 - 860 - 861 - 862 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 - 871 - 872 - 873 - 874 - 875 - 876 - 877 - 878 - 879 - 880 - 881 - 882 - 883 - 884 - 885 - 886 - 887 - 888 - 889 - 890 - 891 - 892 - 893 - 894 - 895 - 896 - 897 - 898 - 899 - 900 - 901 - 902 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 908 - 909 - 910 - 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 918 - 919 - 920 - 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 928 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 946 - 947 - 948 - 949 - 950 - 951 - 952 - 953 - 954 - 955 - 956 - 957 - 958 - 959 - 960 - 961 - 962 - 963 - 964 - 965 - 966 - 967 - 968 - 969 - 970 - 971 - 972 - 973 - 974 - 975 - 976 - 977 - 978 - 979 - 980 - 981 - 982 - 983 - 984 - 985 - 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 991 - 992 - 993 - 994 - 995 - 996 - 997 - 998 - 999 - 1000

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-27 à R125-27 ;
Vu la loi n° 2004-11 du 17 août 2004 de modernisation et de sécurité civile ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0339 du 17 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
Vu l'actualisation par le bureau de recherches géologiques et minières de la carte d'aléas sismique-gonflement des sols argileux dans le département de la Seine-Saint-Denis ;
Considérant l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

ARRETE

Article 1
Le dossier d'information annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-0339 du 17 février 2006 est modifié.
Les documents nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers annexés dans la commune de Montfermeil sont mis à jour dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

Article 2
Ce dossier comprend :
- une fiche synthétique, listant les risques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des risques naturels susceptibles d'être connus ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Montfermeil, sous-préfecture du Raincy et à la préfecture de Bourgogne aux jours et heures habituelles d'ouverture des bureaux.

1 - le signataire Jean-Michel
03007 Bourgogne
téléphone :
01 41 62 66 66
télécopie :
01 41 62 22 66
E-mail : bourgogne@seine-
saint-denis.fr
dans tout le département



Commissé du 25/09/2020
Ref. Interne : 2020-09-25-1888678

Annexes

Arrêtés

Article 3 :

Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 4 :

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune de Montfermeil et à la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté sera affiché en mairie de Montfermeil. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
Il est accessible sur le site internet de la préfecture.

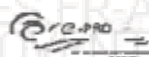
Article 5 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de Montfermeil sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bobigny le 3 octobre 2020

Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général

© AVOVENTES.FR



Commande du: 25/09/2020
Ref. Interne : 2020-09-25-1688593

Annexes Arrêtés

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

PRÉFECTURE FRANÇAISE

Direction Départementale de l'Équipement

A P 20 26 2544

ARRÊTÉ

approuvant la délimitation du périmètre des
zones de risques liés aux anciennes carrières
souterraines dans la commune de MONTFERMEIL

Le Préfet, Commissaire de la République
du département de Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 111.3 ;

VU l'arrêté interpréfectoral du 25.01.1966 ;

VU l'arrêté n° 24-2155 en date du 2.11.1984, prescrivant la mise à l'enquête
publique du projet de délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières
souterraines et à l'existence de poches de dissolution de gypse antécludien, sur les
territoires de 29 communes du département de Seine-Saint-Denis ;

VU les résultats de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 20.11.84 au
29.12.84 inclus et les conclusions du Commissaire-Enquêteur ;

VU l'avis du Conseil Municipal en date du 24.05.86

VU le commentaire annexé de l'Inspecteur Général des Carrières ;

CONSIDÉRANT le danger présenté par l'existence, sous les zones
urbanisées, d'anciennes carrières souterraines et la nécessité de procéder à leur
confinement, notamment sous les constructions ;

Sur proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la SEINE
SAINT-DENIS ;

ARRÊTÉ

Article 1

Le périmètre délimitant les zones de risques liés aux anciennes carrières
souterraines dans la commune de MONTFERMEIL, est approuvé conformément au plan
annexé au présent arrêté.



Commande du 25/09/2020
Ref. Interne : 2020-06-25-1884678

Annexes Arrêtés

Article 2

A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à assurer la stabilité des constructions. Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de Permis de Construire, délivré par l'autorité compétente, après avis de l'Inspection Générale des Carrières. Peuvent notamment être imposés : le comblement de vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, ces travaux peuvent être subordonnés à une campagne de sondages préalable.

Article 3

Le plan peut être consulté :

- à la Mairie de MONTFERMEIL
- à la Direction Départementale de l'Équipement de la S.S.D.
- à l'Inspection Générale des Carrières

Article 4

Le présent arrêté sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat et mentionné dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département : "93 Actualités" "Edition la Renaissance" et "Le Parisien Libéré".

Il sera affiché à la mairie, publié par tous autres procédés en usage dans la commune, et annexé au Plan d'Occupation des Sols par Arrêté Municipal de mise à jour.

Article 5

L'arrêté sera notifié à :
à Monsieur le Maire de la commune de MONTFERMEIL

ampliation sera adressée :
à Monsieur le Sous Préfet Commissaire Adjoint de la République de l'Arrondissement du Raincy,
à l'Inspecteur Général des Carrières

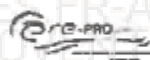
Article 6

M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la SEINE-SAINT-DENIS, Monsieur le Sous Préfet Commissaire Adjoint de la République de l'Arrondissement du Raincy, M. le Maire de la Commune de MONTFERMEIL, M. l'Inspecteur Général des Carrières sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'exécution du présent arrêté.

16 DEC. 1996

Fait à Bobigny, le
Le Préfet Commissaire de la
Région





Commande du 25/05/2021
Ref Interne : 2020-09-25-1838678

Annexes Arrêtés

PREFECTURE
de la
SEINE-SAINT-DENIS

Direction des Relations avec les
Collectivités Locales

4ème Bureau

418 UC

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

Arrêté n° 95.1.17 du 19/01/1995
modifiant l'arrêté n° 86-2511 du 16 décembre 1986
approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques
liés aux anciennes carrières souterraines
dans la commune de MONTFERMEIL

LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R 111-3,

Vu l'arrêté n° 84-2158 en date du 2 novembre 1984 prescrivant la
mise à l'enquête publique du projet de délimitation des zones de risques liés
aux anciennes carrières souterraines et à l'existence de poches de dissolution
de gypse éoludien, sur les territoires de 29 communes du département de la
Seine-Saint-Denis ;

Vu l'arrêté n° 86-2511 du 16 décembre 1986 approuvant la
délimitation du périmètre des zones de risques liés aux anciennes carrières
souterraines dans la commune de MONTFERMEIL

Considérant le danger présenté par l'existence, sous les zones
urbanisées, d'anciennes carrières souterraines et la nécessité de procéder à
leur confinement, notamment sous les constructions

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Seine-
Saint-Denis



Commande du 25/09/2020
N°1. Interne : 2020-09-25-1884679

Annexes Arrêtés

ARRETE :

ARTICLE 1er : L'article 2 de l'arrêté n° 00-2511 du 16 Décembre 1986 est modifié comme suit :

"A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à assurer la stabilité des constructions :

Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de permis de construire, délivré par l'autorité compétente, après consultation, par celle-ci, de l'Inspection Générale des Carrières ou de tout organisme compétent en la matière"

Pourront notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol serait incertaine, ces travaux pourront être subordonnés à une campagne de sondage préalable"

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera inséré au Bulletin d'Informations Administratives des Services de l'Etat.

Il sera affiché à la mairie de MONTFERMEIL, publié par tous autres procédés en usage dans la commune, et annexé au plan d'occupation des sols par arrêté municipal de mise à jour.

ARTICLE 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Seine-Saint Denis, le Sous-Préfet du RAINCY, le Maire de MONTFERMEIL, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

©AVOVENTES.FR



Commande du 25/09/2020
Ref. Interpr. 2020-09-25-1888678

Annexes Arrêtés

PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

ARRETE N° DA- 3064

preservant l'élaboration d'un Plan de Prévention
des Risques Naturels dus au « retrait-gonflement
des argiles » sur le territoire des 40 Communes du
département de la Seine-Saint-Denis

LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Chevalier de la Légion d'Honneur

23 JUIL. 2021

VU le Code de l'Environnement et plus particulièrement les articles L562-1 à L562-7,

VU le Décret n° 95-1059 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels
pris en application des articles ci-dessus cités,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.126-1 et R.123-22,

VU le Code des Assurances et notamment les articles A.125-1, 125-2, 125-3,

VU la convention de cofinancement signé le 30 Octobre 2000 entre l'Etat et le Bureau de
Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M.),

CONSIDERANT après examen des différentes études menées à la suite des nombreuses
déclarations de dommages au titre des catastrophes naturelles qu'il y a lieu d'élaborer un plan de
prévention des risques naturels - gonflement des argiles en Seine-Saint-Denis,

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement

ARRETE

Article 1^{er}

L'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels relatif « gonflement des argiles » est
présentée.

Article 2

L'aire d'étude correspond au territoire des 40 communes de Seine-Saint-Denis, soit :

Asbervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Le Bourget, Cléry-
sous-Bois, Clichy-sous-Bois, Clichy-la-Croix, La Courneuve, Drancy, Dugny, Episy-sur-Seine, Gagny, Gournay-sur-Marne, Ile
Saint-Denis, Les Lilas, Livry-Gargan, Marolles, Marolles-sur-Seine, Massy-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Neuilly-
sur-Marne, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Les Pavillons-sous-Bois, Pierrefitte-sur-Seine, Le
Pré Saint-Denis, Le Raincy, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevran, Stains,
Tremblay-en-France, Villetaneuse, Villepinte, Villemaire.



Commande du 25/05/2020
Ref interne : 2020-09-25-188679

Annexes Arrêtés

2.

Article 1.

La Direction Départementale de l'Équipement est chargée de l'élaboration de ce document avec le concours du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Article 4.

Le présent arrêté sera notifié à Messieurs et Messieurs les Maires de Aubervilliers, Aubray-sous-Bois, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Le Bourget, Clichy-sous-Bois, Clichy-la-Croix, La Courneuve, Drancy, Dugny, Episy-sur-Seine, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Saint-Denis, Les Lilas, Livry-Gargan, Montfermeil, Montrouf-sous-Bois, Noisy-Plaisance, Noisy-sur-Marne, Nogent-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Les Pavillons-sous-Bois, Pierrefite-sur-Seine, Le Pré Saint-Denis, Le Raincy, Romainville, Romainville-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen, Serris, Sevelles, Tremblay-en-France, Vaujours, Villamontais, Villepinte, Villeurbanne.

Article 5.

Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État.

Une copie sera adressée à Messieurs les Sous-Préfets d'Arrondissement de Bobigny, de Romainville et de Saint-Denis, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement ainsi qu'à Monsieur le Directeur du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le Préfet de Paris, Saint-Ouen

1/1



Commande du 25/06/2019
Ref Interne : 2020-09-25-1888673

Annexes Arrêtés



Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

ARRÊTÉ n° 2018-3333

relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et
des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques majeurs et sur la pollution des sols

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'aménagement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27, R. 563-4 et D. 563-8-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2007-3401 du 3 octobre 2007 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Seine-Saint-Denis ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013-1731 du 18 juin 2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Seine-Saint-Denis ;

Vu l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Ver l'arrêté du 27 juin 2019 portant définition des zones à potentiel sismique du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-0054 du 2 janvier 2018 créant des secteurs d'information sur les sols dans les communes de Bagneux, Epinay-sur-Seine, Le Blanc-Mesnil, Rosny-sous-Bois et Villemonais ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-3332 du 10 janvier 2019 prescrivant l'élaboration du plan de prévention des risques de mouvements de terrain sur Paris, Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais ;

Considérant l'obligation d'information prévue à l'article R. 125-23 du code de l'aménagement ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis

ARRÊTÉ :

Article 1.

La liste des communes annexée à l'arrêté préfectoral n° 2013-1731 du 18 juin 2013 susvisé est remplacée par la liste annexée au présent arrêté.



Commande du 25/09/2020
Ref interne : 2020-09-26-188678

Annexes Arrêtés

Article 2 :

Les services responsables de l'élaboration des Arrêtés n° 1 et 2 du CASP de l'Etat ont transmis aux les services concernés et technologiques régionaux sont consultés dans un délai maximal d'un mois. Ce délai et les documents de référence sont transmis consultés en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 3 :

L'application informatique prévue au 2° de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, s'applique pour l'application des arrêtés portant reconnaissance du titre de bâtisse ou de bâtisse technologique sur le territoire de la commune d'origine de l'Etat. Ceux-ci sont consultés en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 4 :

La liste des communes et les données communales d'information sont mises à jour à chaque année modifiée à l'exception d'une ou plusieurs données au regard des données mentionnées à l'article L. 125-5 à L. 125-7 du code de l'urbanisme.

Article 5 :

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée au directeur des affaires administratives de l'Etat dans le département.

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la mairie départementale des communes.

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée dans les mairies des communes concernées et notifiée sur le site internet des services de l'Etat en Seine-Saint-Denis (www.ssd.fr, [### Article 6 :](http://mairie.ssd.fr).</p></div><div data-bbox=)

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets départementaux, les chefs de service régionaux et départementaux et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nogent le 10 JAN 2019

© AVOVENTES.FR

Annexes

[illegible]

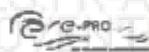
Language

100

Example 1 Let $\mathbf{A} = \begin{bmatrix} 1 & 2 \\ 3 & 4 \end{bmatrix}$ and $\mathbf{B} = \begin{bmatrix} 4 & 3 \\ 2 & 1 \end{bmatrix}$. Find $\mathbf{A} + \mathbf{B}$ and $\mathbf{A} - \mathbf{B}$.

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

For the complete
 April 2004 issue
 visit www.elsevier.com/locate/tra



Commande du 15/09/2020
Nat Interne : 2020-09-25-188812

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par Media Immo
Pour le compte de : AVOVENTES.FR
Numéro de dossier : 20200925188812
Date de réalisation : 25/09/2020

Localisation du bien : 5113 AVENUE DES LILAS, 10114 AVENUE DES ACACIAS & 8184/88 AVENUE JEAN JAURES 93370 MONTFERMEIL
Section cadastrale : A 316, A 315, A 314, A 313, A 312, A 826, A 211, A 212, A 213, A 600, A 624, A 912, A 911, A 913
Altitude : 115.05m
Données GPS : Latitude 48.898804 - Longitude 2.557759

Désignation du vendeur : AVOVENTES.FR
Désignation de l'acquéreur :

*Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations observées sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

Non exposé A 316, A 315, A 314, A 313, A 312, A 826, A 211, A 212, A 213, A 600, A 624, A 912, A 911, A 913

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Nuisances Sonores Aériennes
Imprimé Officiel (feuille réglementaire)
Cartographie
Prescriptions d'urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports

27/30



Commande de 25/03/2020
Ref. Interne : 2020-00-25-1888670

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Cet état des lieux des plans d'exposition au bruit constitue un document de travail. Il est établi en vertu de la loi n° 102 du 28/12/1982 (Loi relative au bruit) et doit être mis à jour à l'occasion de tout changement de situation du site ou du quartier concerné.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral

mis à jour le

Adresse de l'immeuble
5413 AVENUE DES LILAS, 10114 AVENUE DES
ACACIAS & 808488 AVENUE JEAN JAURES
93370 MONTFERMEIL

Cadastre
A 310, A 315, A 316, A 313, A 312, A 328, A 211, A 212, A 213, A 308, A 307, A 312, A 311, A 313

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

1 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

1 oui ☐ non ☒

révisé ☐

approuvé ☐

date

1 si oui, nom de l'aérodrome

2 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

2 oui ☐ non ☒

2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

3 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

1 oui ☐ non ☒

révisé ☐

approuvé ☐

date

3 si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

4 L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A¹

☐

zone B²

☐

zone C³

☐

zone D⁴

☐

1 pour une zone A (niveau sonore > 80 dB)

2 pour une zone B (niveau sonore > 70 dB)

3 pour une zone C (niveau sonore > 60 dB)

4 pour une zone D (niveau sonore > 50 dB)

Remarque : lorsque la zone est définie par un autre plan d'exposition au bruit, le zonage est défini par le plan d'exposition au bruit.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <http://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plans-exposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de MONTFERMEIL

Vendeur - Acquéreur

Vendeur

Acquéreur

Date

20/03/2020

Fin de validité

25/03/2021

Cet état des lieux des plans d'exposition au bruit constitue un document de travail. Il est établi en vertu de la loi n° 102 du 28/12/1982 (Loi relative au bruit) et doit être mis à jour à l'occasion de tout changement de situation du site ou du quartier concerné.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral

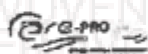
mis à jour le

28/30

825 URBA - URBA EXPRESS - 88 avenue Georges Clemenceau 93280 NEUILLY PLAISANCE - 01106665

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit





Commande du 25/09/2023
Ref. Interne : 2020-03-25-1888578

Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports



PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aéroport, hôtels de voyageurs en transit		
Logement de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales adossées dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés	
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés	
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne peuvent pas d'entraîner l'implantation de population permanente	
Équipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indissociable aux populations existantes	
Maisons d'habitation individuelles ou groupées		si secteur d'accueil déjà urbanisé et déservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil
Immeubles collectifs à usage d'habitation		
Bâtiments groupés (bâtiments, ...), petites résidences de loisirs		

HABITAT EXISTANT	ZONE C	ZONE D
Opérations de réhabilitation, de rénovation, d'amélioration, d'extension, de reconstruction ou de reconstruction des constructions existantes		sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitat existant
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain ne permettant pas de nouvelles constructions ou villages existants		si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Liste des annexes :

- Réponse CJN - Aucune condamnation 10/08/2020
- Plan de l'appartement 351
- Place de parking n°23
- Plan de masse EDEN .pdf
- Notice descriptive .pdf
- Notif SRU + AR
- Contenu de la LRE
- Preuve de lecture
- Attestation démarrage des travaux .pdf
- DOC signée mairie + récépissé .pdf
- GFA .pdf
- ERP 25.09.2020 .pdf

SERVITUDES

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 locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Il est ici rappelé les servitudes constituées aux termes d'un acte reçu en date du 12 décembre 2019 par Maître LATOUR, Notaire à NOISY LE SEC, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, ci-après littéralement retranscrits, savoir :

« I- CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAU D'ASSAINISSEMENT/ NON AEDIFICANDI / DE PASSAGE

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant est propriété du **DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT DENIS**, ses ayants cause et ayants droit.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Propriétaire du fonds servant : **SEINE SAINT DENIS HABITAT**, comparant aux présentes.

DESIGNATION

A BONDY (SEINE-SAINT-DENIS) 93140 Avenue Léon Blum.

Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment dénommé Raymond Aubrac et un bâtiment dénommé Léon Blum.

Figurant ainsi au cadastre :

Total surface: 01 ha 27 a 79 ca

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES notaire à PANTIN le 31 mai 2012, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 18 juin 2012, volume 2012P, numéro 4358.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 juillet 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Acte rectificatif de l'acte sus-visé suivant acte reçu par Maître BOUTON HUGUES notaire à PANTIN le 21 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 9 juillet 2013, volume 2013P, numéro 3901.

RAPPEL DE DIVISION

La parcelle cadastrée **section B numéro 197** provient de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée **section B numéro 129** ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1256 en date du 9 janvier 1967 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 20 janvier 1967 volume 7652 numéro 9.

La parcelle cadastrée **section B numéro 250** provient de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée **section B numéro 246** ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1544 en date du 13 février 1987 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 13 février 1987 volume 1987 P numéro 797.

La parcelle cadastrée **section B numéro 246** provient elle-même de la réunion des parcelles cadastrées **section B numéros 128 et 236** ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1483 en date du 7 novembre 1986 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 7 novembre 1986 volume 1986 P numéro 6138.

La parcelle cadastrée **section B numéro 236** provient elle-même de la division d'une parcelle originairement cadastrée **section B numéro 198** ainsi constaté aux termes d'un acte reçu par Maître BOSSY, Notaire à NOISY-LE-SEC le 25 septembre 1973 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 23 novembre 1973 volume 1137 numéro 10.

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS SERVANT

Les parcelles ci-dessus désignées appartiennent à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SEINE-SAINT-DENIS devenu depuis l'office public de l'habitat dénommé **SEINE-SAINT-DENIS HABITAT**, par abréviation "SSDH" par suite de l'acquisition qu'il en a faite avec d'autres parcelles, du :

DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, collectivité territoriale dont le siège est à BOBIGNY (93000), Hôtel du Département, 3 Esplanade Jean Moulin BP193, identifiée au SIREN sous le numéro 229300082.

Suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES, Notaire Associé à PANTIN, le 31 mai 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix global de 14.192.326,00 euros stipulé payable de la façon suivante :

- comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique à hauteur de 4.135.668,00 euros,
- quant au surplus, soit la somme de 10.056.658,00 euros, par reprise de prêts.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 18 juin 2012, volume 2012P, numéro 4358.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 juillet 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Un acte rectificatif de l'acte sus-visé a ensuite été établi suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES notaire à PANTIN le 21 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 9 juillet 2013, volume 2013P, numéro 3901.

L'état hypothécaire sur formalités sur cette publication n'a pas été représenté au notaire sous-signé.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les servitudes ci-après constituées sont consenties au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et ses ayants droit et acceptés par ce dernier par suite de la présence de l'ouvrage départemental d'assainissement et d'eaux pluviales situé en tréfonds des parcelles cadastrées section B numéro 250 et section B numéro 197 (collecteur unitaire).

A- SERVITUDE D'OCCUPATION DU SOLS-SDL (SERVITUDE DE RESEAU D'ASSAINISSEMENT)

Madame Caroline DUDEK, es-qualités, agissant au nom de l'office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH", consent à titre de servitude réelle et perpétuelle, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, une servitude de passage de réseau d'assainissement correspondant au passage en tréfonds du collecteur unitaire départemental d'assainissement et d'eaux pluviales sur une emprise d'une superficie de 167 mètres carrés, allant de la rue Germaine Tillion à l'avenue Léon Blum.

Ladite servitude identifiée en hachuré ocre au plan intitulé « Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) » établie par la SELARL AUIGE, société de géomètres-experts située à VANVES

(92170) 19 rue Jean Bleuzen en date du 21 octobre 2019, dossier numéro T 18.078, Fichier ELA-servitudes.dwg.

Une copie dudit plan est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe n°7)

1- Caractéristiques du réseau

Le collecteur est de forme ovoïdale de 2,23 mètres de hauteur sur 1,38 mètre de largeur, selon les indications du gestionnaire dudit réseau (cf. coupe de principe identifiée sur le plan de servitudes).

L'écoulement dudit réseau s'effectue d'Est en Ouest de la cote NGF 43.83m à 43.41m.

2- Caractéristiques de la servitude :

La servitude d'occupation du sous-sol, autrement nommée servitude de réseau d'assainissement, est d'une emprise de 167 m² et s'applique au droit du réseau, à savoir :

- en planimétrie : 1 mètre de part et d'autre du fil d'eau, soit 2 mètres de large ;

- en altimétrie :

o Cote altimétrique supérieure : cote NGF du fil d'eau + 2,60 mètres - selon indication du gestionnaire

o Cote altimétrique inférieure : cote NGF du fil d'eau - 0,30 mètre - selon indication du gestionnaire

Le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS (Direction de l'Eau et de l'Assainissement - DEA), ses ayants cause et/ou ses ayants droits, assureront l'entretien dudit réseau et de son ouvrage à leurs frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du bénéficiaire de la servitude, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Il supportera de plein droit la responsabilité de tous dommages pouvant survenir aux personnes (propriétaires, ayant-cause ou tiers étranger) du fait de l'ouvrage, sous réserve que lesdites personnes (propriétaires, ayant-cause ou tiers étranger) ne soient pas à l'origine du dommage affectant l'ouvrage d'assainissement départemental.

A l'inverse, toute détérioration apportée à la canalisation départementale du fait du ou des propriétaires du fonds servant, ses ayants-droits ou ses ayant-cause devra être indemnisée par ces derniers, moyennant un remboursement intégral des frais de réparation sur présentation de la facture correspondante par le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, bénéficiaire de la servitude.

En cas de désaccord sur la personne physique ou morale à l'origine du dommage, les Parties s'en référeront à une décision judiciaire, dont la procédure sera diligentée par l'une ou l'autre des parties.

Ladite servitude est consentie à titre gratuit.

B - SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET TOUS VEHICULES

Madame Caroline DUDEK, es-qualités, agissant au nom de l'office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH", consent à titre de servitude réelle et perpétuelle, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, une servitude de droit de passage dont les caractéristiques sont les suivantes :

1- Caractéristiques de la servitude :

Une servitude de passage piétons et véhicules techniques d'une emprise de 332 m² établie sur une bande d'une largeur totale de 4 mètres, allant de la rue Germaine Tillion à l'avenue Léon Blum, en surface du collecteur unitaire départemental d'assainissement et d'eaux pluviales.

2- Conditions d'exercice de la servitude de passage :

La présente servitude de passage sera exercée dans les conditions ci dessous.

La présente servitude est constituée pour permettre l'exécution de tous les travaux nécessaires à l'implantation, la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, la protection et/ou l'enlèvement de tout ou partie du réseau départemental situé en tréfonds.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droit qui l'accepte, un droit de passage en tout temps et heures (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7), de piétons et/ou avec tout véhicule technique et toutes personnes attachées aux services compétents pour l'entretien dudit réseau d'assainissement.

L'emprise de la servitude de passage de 332 mètres carrés est figurée en hachuré Bleu au plan intitulé « Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) » établie par la SELARL AUIGE, société de géomètres-experts située à VANVES (92170) 19 rue Jean Bleuzen en date du 21 octobre 2019, ci-dessus visé et formant l'annexe numéro 7.

Etant précisé que l'emprise de cette servitude s'étend de la rue Germaine Tillion à l'Avenue Léon Blum, en surface de l'ensemble du collecteur unitaire départemental.

Ceci afin de permettre l'accès et l'exécution de tous travaux nécessaires à l'implantation, à la construction, à l'exploitation, à la surveillance, à l'entretien, au renforcement, à la réparation, la protection et/ou l'enlèvement de tout ou partie du réseau.

Le passage devra être libre accessible au propriétaire du fond dominant ou toute entité ou personne mandatée par lui 24h/24 et 7 jours sur 7, que deux accès, depuis l'Avenue Léon Blum et depuis la rue Germaine Tillion, sont/seront fermés par badge sécurisé. Toutefois, le propriétaire du fond servant s'engage à libérer ce passage à la demande du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droits autant que de besoins. Cette demande sera effectuée au moins 24 heures à l'avance en cas d'intervention non urgente.

Toutefois, afin d'anticiper tout cas d'intervention urgente, le ou les propriétaires du fonds servant s'engage à transmettre au DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, dès que possible à compter de la signature des présentes,

L'ensemble des modalités d'accès ou de modification des aménagements légers existants, afin de permettre le passage sans attendre des équipes techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) du DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT-DENIS.

Le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droits, devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état ou il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du bénéficiaire de la servitude, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Il supportera de plein droit la responsabilité de tous dommages pouvant survenir aux personnes (propriétaire, ayant cause ou tiers étranger) du fait de l'ouvrage, sous réserve que

lesdites personnes (propriétaires, ayant-cause ou tiers étranger) ne soient pas à l'origine du dommage affectant l'ouvrage d'assainissement départemental.

A l'inverse toute détérioration apportée à la canalisation départementale du fait du ou des propriétaires du fonds servant, ses ayants-droits ou ayants cause devra être indemnisée par ces derniers moyennant un remboursement intégral des frais de réparation sur présentation de la facture correspondante par le DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS, bénéficiaire de la servitude en sa qualité de fonds dominant.

En cas de désaccord sur la personne physique ou morale à l'origine du dommage, les Parties s'en référeront à une décision judiciaire, dont la procédure sera diligentée par l'une ou l'autre des parties.

Ladite servitude est consentie à titre gratuit.

C - SERVITUDE DE NON AEDIFICANDI

Madame Caroline DUDEK, es-qualités, agissant au nom de l'office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH", consent à titre de servitude réelle et perpétuelle, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, une servitude de non aedificandi dont les caractéristiques sont les suivantes :

1- Caractéristiques de la servitude :

Ladite servitude s'exercera sur une emprise de 193 mètres carrés telle qu'elle est identifiée en hachuré pointillé rouge au plan intitulé « Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) » établie par la SELAR LAUGE, société de géomètres-experts située à VANVES (92170) 19 rue Jean Bleuzen, en date du 21 octobre 2019, dossier numéro T 18.078, Fichier ELA-servitudes.dwg, ci-dessus visé et formant l'annexe numéro 7.

Ladite servitude est également identifiée sur un plan coupe AA et coupe BB dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. (Annexe n°8)

2- Conditions d'exercice :

Cette servitude de non aedificandi interdit strictement:

-l'édification de toutes sortes de constructions, même enterrées, quelles qu'en soient la destination et la superficie, y compris la modification du profil du terrain et plantation d'arbres, arbustes à hautes tiges, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontable au non, ainsi que l'installation de voiries, emplacement de stationnement, à l'exception des aménagements extérieurs prévus au permis de construire numéro PC 093 010 14 B 0043 et permis de construire modificatif numéro PC 093 010 14 B 0043 M01 délivrés respectivement à Seine-Saint-Denis Habitat les 6 février 2015 et 9 avril 2018, et au permis de construire numéro PC 093 010 18 B 0072 et permis de construire modificatif numéro PC 093 010 18 B 0072 M01 délivrés respectivement à la Commune de Bondy les 18 avril 2019 et 31 juillet 2019 par les services de la

Une copie desdits arrêtés de permis de construire est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. (Annexe n°9)

-d'ancrer tout ouvrage en deçà du niveau NGF du fil d'eau du réseau d'assainissement augmente de 3,30 mètres sur une largeur de 2,00 mètres de port et d'autre du fil d'eau, soit 4 mètres de largeur.

Pour le cas où le bâtiment d'habitation construit et géré par Seine-Saint-Denis Habitat sur la parcelle cadastrée section B numéro 250 et/ou le bâtiment prévu pour être construit sur la parcelle cadastrée section B numéro 197, implantés pour partie en surface du collecteur unitaire départemental, viendraient à être démolis, la servitude de non aedificandi s'exercerait sur la totalité de la bande de terrain située en surface du passage du réseau d'assainissement, correspondant à l'emprise de la servitude de passage de 332 m2 ci-dessus visée, sauf en cas de reconstruction à l'identique par suite d'un sinistre.

Cette servitude est consentie à titre gratuit

II - CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant est la propriété du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT DENIS, ses ayants cause et ayants droit.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

DESIGNATION

A BONDY (SEINE-SAINT-DENIS) 93140 Avenue Léon Blum.

Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment dénommé Raymond Aubrac et d'un bâtiment dénommé Léon Blum.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	250	avenue Léon Blum	00 ha 89 a 88 ca

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES notaire à PANTIN le 31 mai 2012, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 18 juin 2012, volume 2012P, numéro 4358.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 juillet 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Acte rectificatif de l'acte sus-visé suivant acte reçu par Maître BOUTON HUGUES notaire à PANTIN le 21 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 9 juillet 2013, volume 2013P, numéro 3901.

RAPPEL DE DIVISION

La parcelle cadastrée **section B numéro 250** provient de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée section B numéro 246 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1544 en date du 13 février 1987 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 13 février 1987 volume 1987 P numéro 797.

La parcelle cadastrée section B numéro 246 provient elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section B numéros 128 et 236 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1483 en date du 7 novembre 1986 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 7 novembre 1986 volume 1986 P numéro 6138.

La parcelle cadastrée section B numéro 236 provient elle-même de la division d'une parcelle originairement cadastrée section B numéros 198 ainsi constaté aux termes d'un acte reçu par Maître BOSSY, Notaire à NOISY- LE- SEC le 25 septembre 1973 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 23 novembre 1973 volume 1137 numéro 10.

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS SERVANT

Les parcelles ci-dessus désignées appartiennent à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SEINE-SAINT-DENIS devenue depuis l'office public de l'habitat dénommé **SEINE-SAINT-DENIS HABITAT**, par abréviation "SSDH" par suite de l'acquisition qu'il en a faite avec d'autres parcelles, du :

DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, collectivité territoriale dont le siège est à BOBIGNY (93000), Hôtel du Département, 3 Esplanade Jean Moulin BP 193, identifiée au SIREN sous le numéro 229300082,

Suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES, Notaire Associé à PANTIN, le 31 mai 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix global de 14.192.326,00 euros stipulé payable de la façon suivante :

- comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique à hauteur de 4.135.668,00 euros,
- quant au surplus, soit la somme de 10.056.658,00 euros, par reprise de prêts.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1ER le 18 juin 2012, volume 2012P, numéro 4358.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 juillet 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Acte rectificatif de l'acte sus-visé suivant acte reçu par Maître BOUTON HUGUES notaire à PANTIN le 21 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 9 juillet 2013, volume 2013P, numéro 3901.

L'état hypothécaire sur formalités sur cette publication n'a pas été représenté au notaire sous-signé.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

La servitude ci-après constituée est consentie au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et ses ayants droit et acceptée par ce dernier par suite de la présence de l'ouvrage départemental d'assainissement et d'eaux pluviales (collecteur unitaire) situé en tréfonds des parcelles cadastrées section B numéro 250 et section B numéro 197.

SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET TOUS VEHICULES

Madame Caroline DUDEK, es-qualités, agissant au nom de l'office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH", consent à titre de servitude réelle et perpétuelle, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, une servitude de droit de passage dont les caractéristiques sont les suivantes :

1.-Caractéristiques de la servitude :

Cette seconde servitude de passage est établie depuis l'avenue Jean Moulin, sur une emprise d'une largeur de 4 mètres sur 26,65 mètres de long environ, soit une emprise de 108 m².

L'emprise de la servitude de passage de 108 mètres carrés est figurée en hachuré et pointillé Bleu au plan intitulé « Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) » établie par la SELARL AUIGE, société de géomètres-experts située à VANVES (92170) 19 rue Jean Bleuzen en date du 21 octobre 2019, ci-dessus visé et formant l'annexe numéro 7.

2.- Conditions d'exercice de la servitude de passage :

La servitude de passage sera exercée dans les conditions ci-dessous.

La présente servitude est constituée pour permettre l'exécution de tous les travaux nécessaires à l'implantation, la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, la protection et/ou l'enlèvement de tout ou partie du réseau départemental situé en tréfonds

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droit qui l'accepte, un droit de passage en tout temps et heures (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7), de piétons et/ou avec tout véhicule technique et toutes personnes attachées aux services compétents pour l'entretien dudit réseau d'assainissement.

Le passage devra être accessible au propriétaire du fond dominant ou toute entité ou personne mandatée par lui 24h/24 et 7 jours sur 7.

Etant ici précisé que ledit passage dessert également les commerces situés sur la parcelle B 197 et qu'il est fermé par une barrière levante depuis l'avenue Jean Moulin. Afin d'anticiper tout cas d'intervention urgente, le ou les propriétaires du fonds servant s'engagent à transmettre au DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, dès que possible à compter de la signature des présentes, l'ensemble des modalités d'ouverture de cette barrière levante et de l'informer de toute modification d'accès qui l'affecterait.

Le ou les propriétaires du fonds servant s'engage dans l'absolu à sensibiliser en amont les commerces utilisant ce passage sur l'importance de ne pas stationner leurs véhicules dans l'allée ainsi qu'au droit du regard d'accès du réseau d'assainissement.

Le propriétaire du fond servant s'engage par ailleurs à libérer ce passage à la demande du DEPARTEMENT de la Seine-Saint-Denis, ses ayants cause et/ou ses ayants droits autant que de besoins en cas de présence de véhicules obstruant le passage. Cette demande de libération pourra être effectuée au moins 24 heures à l'avance auprès du propriétaire du fond servant en cas d'intervention non urgente. Toutefois, afin d'anticiper tout cas d'intervention urgente ou toute situation d'obstruction constatée sur place, le ou les propriétaires du fonds servant s'engagent à transmettre au DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, dès que possible à compter de la signature des présentes, les coordonnées complètes d'un ou de plusieurs interlocuteurs de référence joignables à toute heure ainsi que des utilisateurs de ce passage, afin de ne pas compromettre sa libération. Etant précisé que le ou les propriétaires du fonds servant restera toutefois garant de la bonne libération du passage en cas de besoin d'intervention du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS.

Ceci afin de permettre l'accès et l'exécution de tous travaux nécessaires à l'implantation, à la construction, à l'exploitation, à la surveillance, à l'entretien, au renforcement, à la réparation, la protection et/ou l'enlèvement de tout ou partie du réseau.

Le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droits, devront remettre à leurs frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du bénéficiaire de la servitude, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Il supportera de plein droit la responsabilité de tous dommages pouvant survenir aux personnes (propriétaire, ayant cause ou tiers étranger) du fait de l'ouvrage, sous réserve que lesdites personnes (propriétaires, ayant-cause ou tiers étranger) ne soient pas à l'origine du dommage affectant l'ouvrage d'assainissement départemental.

A l'inverse, toute détérioration apportée à la canalisation départementale du fait du ou des propriétaires du fonds servant, ses ayants-droits ou ses ayant-cause devra être indemnisée par ces derniers, moyennant un remboursement intégral sans délai des frais de réparation sur présentation de la facture correspondante par le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, bénéficiaire de la servitude en sa qualité de fonds dominant.

En cas de désaccord sur la personne physique ou morale à l'origine du dommage, les Parties s'en référeront à une décision judiciaire, dont la procédure sera diligentée par l'une ou l'autre des Parties.

Ladite servitude est consentie à titre gratuit.

CHARGES ET CONDITIONS

La constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes. »

Les copies des plans de servitude suivants sont demeurées annexées au dépôt de pièces sus-visé :

*- Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) en date du 21 octobre 2019,
- plan coupe AA' et coupe BB'.*

- Aux termes d'un acte reçu en date des 18 et 19 décembre 2019 par Maître Ana LEFORT, Notaire à PARIS, contenant vente du terrain objet de l'opération immobilière « LE PATIO » au profit du Maître de l'Ouvrage, il a été constitué une servitude dans les termes ci-après littéralement retranscrits, savoir :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Servitude de passage pour les commerces

Identification du fonds dominant et du fond servant

Fonds dominant

Sur la commune de Bondy (93140), avenue Jean Moulin,

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	378	Avenue Léon Blum	00ha 01a 73ca
B	379	Avenue Léon Blum	00ha 10a 91ca

Identification du propriétaire du fonds dominant : l'établissement Seine-Saint-Denis habitat, Vendeur aux Présentes

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, notaire à Pantin, le 31 mai 2012 publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er bureau, le 18 juin 2012 volume 2012P numéro 4358,

Suivi d'une attestation rectificative en date du 17 juillet 2012 publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er bureau, le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Suivi d'un acte rectificatif a été établi par ledit Notaire le 21 mai 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 9 juillet 2013 volume 2013P numéro 3901.

Fonds servant

Sur la commune de Bondy (93140), avenue Jean Moulin,

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	384	Avenue Léon Blum	00ha 00a 89ca
B	385	Avenue Léon Blum	00ha 00a 16ca

Identification du propriétaire du fonds dominant : l'Acquéreur

Effet relatif : le présent Acte de vente

Nature de la servitude de passage pour piétons et/ou tous véhicules

A titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de passage pour piétons et/ou tous véhicules.

Assiette de la servitude de Passage pour piétons et/ou tous véhicules

Le passage est matérialisé en hachuré/tirets ascendants bleus sur le plan de division établi le 27 novembre 2019 par SELARL AUGIE Cabinet de Géomètre Expert 19 rue Jean Bleuzen 9217 Vanves sous la référence Dossier n°T18.078B demeuré ci-annexé.

(Annexe n°8. PLAN DE SERVITUDE)

Conditions d'exercice de la servitude de passage carrossable pour piétons et/ou tous véhicules

La servitude s'exerce en tous temps et heures, de jour comme de nuit.

Cette servitude de passage profite au propriétaire du fonds dominant, à ses occupants, employés, techniciens, concessionnaires, clients, fournisseurs, ayants-droit, propriétaires successifs, préposés et d'une manière générale à toutes personnes auxquelles il appartient d'accéder aux locaux édifiés au sein du fonds dominant.

Le propriétaire des fonds servants ne pourra ni obstruer ni fermer l'emprise de ces passages.

Le propriétaire du fonds dominant doit assurer, à ses frais exclusifs et de façon continue, les travaux d'entretien (nettoyage, balayage, remplacement d'éléments vétustes ou dégradés etc.) sur l'ensemble de l'assiette de la servitude de passage.

L'Acquéreur, propriétaire du fonds servant, s'engage à faire le nécessaire pour que le passage soit accessible aux piétons et véhicules dès le jour de la réalisation de la Vente et pendant toute la durée des travaux d'exécution du PC1.

L'Acquéreur s'engage enfin une fois obtenue la conformité administrative de son projet de construction (PC1) à céder l'assiette de la servitude de passage piétons et/ou tous véhicules au propriétaire du fonds dominant moyennant le prix de 1€. Il reportera ledit engagement aux termes du règlement de copropriété à régulariser sur l'immeuble à bâtir ainsi que dans tout acte de vente de biens dépendant du PC1.

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans indemnité. »

Le plan de division matérialisant le passage en hachuré/tirets ascendants bleus établi le 27 novembre 2019 par SELARL AUGIE Cabinet de Géomètre Expert 19 rue Jean Bleuzen 9217 Vanves sous la référence Dossier n°T18.078B est demeuré annexé au dépôt de pièces du programme.

Et tel, au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent et se poursuivent et comportent avec toutes ses aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tous droits et toutes servitudes pouvant y être attachés et toutes augmentations et améliorations à y survenir, sans aucune exception, ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté.

Année de référence : 2024	Département : 93 0	Commune : 010 BONDY	TPES : 018	Numéro communal : U00086
Titulaire(s) de droit(s)				

Numéro propriétaire																										
Propriétés bâties																										
Désignation des propriétés						Identification du local										Évaluation du local										
AN	Sec	N°	C	N°		Code	Bât	Ext	Nat	N°	S	M	AF	HAZ	Car	RE Com	Car	Nat	AN	AN	Fraction	SENC	TX	Car	RE COM	
		Rég	Part	Voie		Rég			port	de	Ty	Ext		OC		Imposable		Ext	Ext	Ext	Ext	Ext	Ext	Ext	Ext	
22		557		4	RUE DE LA PAIX TILLOU	4114	A	03	02	00408	9100724688	0104	C	H	AP	S	3110		C	ND	2025	1 245	40	P	3 150	
22		557		4	RUE DE LA PAIX TILLOU	4114	A	03	02	00408	9100724688	0104	C	H	AP	S	3110		C	ND	2025	1 245	40	P	3 150	
22		557		10	AV. LION BLUM 001 LOT 0000141 3471003000	5122	F	01	01	00141	9211174686	0104	C	H	PA	C	308		C	ND	2025	123	40	P	308	
Total revenu impossible pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale														
3 418 euros(s)						1 368 euros(s)						2 050 euros(s)														

Propriété(s) non bâties																																		
Désignation des propriétés											Évaluation																							
No	Sec	N° Plan	N° Vente	Adresse	Code Reg.	nt Parc Reg.	(y) Ds	S Tar	Sur SUS	CL	Ray cont	Contenance			Revenu cadastral	CSJ	Nat Eco	AN Bec	Fraction AC Eco	MCO	TC	Ligne foncier												
Contenance totale											Total de la part communale																							
HA					A					CA					Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé									
										0										0										0				
Total de la part communale											Total de la part additionnelle																							
HA					A					CA					Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé									
										0										0										0				
Majoration des terrains constructibles																																		
0																																		

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 26/10/2021 au SPF de BOBIGNY 1

Numéro de dépôt : 2021D34746

Volume : 2021P19423

Montant total des droits : 1 593,00

Détails des droits :

Base :	222 860,00	Taux :	0,70	Montant droit :	1 560,00
Base :	1 360,00	Taux :	2,14	Montant droit :	33,00

Salaires/CS1 : 267,00

Total liquidation : 1 860,00

Reçu : Mille huit cent soixante Euros

Copie du document

+++
YF/NF/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DIX-NEUF OCTOBRE
A SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis) - 11, rue des Ursulines, en l'Office Notarial
ci-après nommé,
Maître Pascal MARY, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle
« Yves FRICOTEAUX, Xavier PILLEBOUT et Hugues VAN ELSLANDE », titulaire d'un
Office Notarial à la résidence de SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis), soussigné,**

**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.**

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR"

©AVOVENTES.FR

QUOTITES ACQUISES

acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente.

PRESENCE – REPRESENTATION

• La Société dénommée **NOUE CAILLET** est représentée à l'acte par

Clerc de notaire, demeurant professionnellement à SAINT-DENIS (93200) – 11, rue des Ursulines.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Rachel HANGOUËT, aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 17 décembre 2019, dont l'original est demeuré annexé après mention à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Yves FRICOTEAUX le 19 décembre 2019.

ayant elle-même agi en sa qualité de Directrice juridique, domiciliée professionnellement à PESSAC (33600), 20-24 Avenue de Canteranne, ayant pouvoirs à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS, les 25 juin et 1er juillet 2019, dont une copie est demeurée annexée après mention à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Yves FRICOTEAUX le 19 décembre 2019.

©AVOVENTES.FR

nommé à cette fonction aux termes d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 7 décembre 2012, et renouvelé dans ses fonctions aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 24 juin 2019.

©AVOVENTES.FR

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.
- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- Qu'elles ne sont pas en état de surendettement ;
- 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 de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

.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.

En outre, l'ACQUEREUR déclare ne pas faire et n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation à une peine d'interdiction d'acquérir un bien immobilier, notamment à usage d'habitation, tant à titre personnel qu'en qualité d'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou d'une société en nom collectif.

Conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le notaire soussigné a sollicité un extrait du bulletin n°2 du casier judiciaire de l'ACQUEREUR, dont copie (s) demeure (nt) ci-annexée(s) vierges de toute mention.

EXPOSE

Ainsi qu'il sera plus amplement expliqué en deuxième partie du présent acte, le **VENDEUR** expose qu'il a entrepris sur le territoire de la commune de **BONDY** la réalisation

d'un ensemble immobilier devant comprendre 192 logements destinés à être vendus en l'état futur d'achèvement.

Cet ensemble immobilier répond aux consistance, caractéristiques techniques et aux prescriptions du permis de construire et de son ou ses modificatifs éventuels dont il sera fait état dans la seconde partie du présent acte.

TERMINOLOGIE

- Le mot "VENDEUR" désigne la Société dénommée **NOUE CAILLET**.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne Madame Maité UTSHUDI SHUNGU.
- Le mot "IMMEUBLE" ou "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble assiette de la copropriété, dont dépendent les biens.
- 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,

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

I - Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER :

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à BONDY (SEINE-SAINT-DENIS) 93140 Avenue Léon Blum, avenue Jean Moulin, rue Germaine Tillon, rue Odette Pain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	357	avenue Jean Moulin	00 ha 00 a 15 ca
B	358	avenue Jean Moulin	00 ha 00 a 03 ca
B	370	avenue Jean Moulin	00 ha 28 a 31 ca
B	371	avenue Jean Moulin	00 ha 01 a 43 ca
B	372	avenue Jean Moulin	00 ha 06 a 70 ca
B	376	avenue Léon Blum	00 ha 02 a 23 ca
B	383	avenue Léon Blum	00 ha 23 a 23 ca
B	384	avenue Léon Blum	00 ha 00 a 89 ca

B	385	avenue Léon Blum	00 ha 00 a 16 ca
			Total surface : 00 ha 63 a 13 ca

Divisions cadastrales

- Les parcelles cadastrées section B numéros 357 et 358 sont issues de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée section B numéro 339, dont le surplus est désormais cadastré section B numéro 356.

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1873S publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 17 mai 2018 volume 2018P numéro 3898.

- Les parcelles cadastrées section B numéros 370, 371 et 372 sont issues de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée section B numéro 197, dont le surplus est désormais cadastré section B numéro 373.

La parcelle cadastrée section B numéro 376 est issue de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée section B numéro 249, dont le surplus est désormais cadastrés section B numéros 374 et 375.

Les parcelles cadastrées section B numéros 383, 384 et 385 sont issues de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée section B numéro 250, dont le surplus est désormais cadastrés section B numéros 377, 378, 379, 380, 381, 382 et 386.

Ainsi qu'il résulte d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral établi en date du 18 septembre 2019 par la SELARL AUIGE domicilié à TALENCE 33400 - 220, Cours Gambetta, numéroté en date du 26 novembre 2019 sous le numéro d'ordre 1904X, en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1.

II - Désignation des BIENS

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro quatre cent huit (408)

Dans le bâtiment A3, au 2ème étage, un appartement comprenant une entrée-séjour-cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bain, trois chambresLe droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinq cent trente et un /cent millièmes (531 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante et un (141)

Au 1er sous-sol, un parking couvert.

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) des parties communes générales.

Extrait du tableau de concordance de l'état descriptif de division et règlement de copropriété

lot de copropriété	lot contrat de réservation
408	A3-203
141	PSS 43

Plans des lots et notice descriptive

En outre, demeureront annexées, les pièces suivantes, sur lesquelles les parties reconnaissent leur écriture et leur signature :

- un plan côté de l'appartement vendu comportant l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements ;
- un plan des stationnements ;
- un plan masse ;
- et la notice descriptive - indice 1 indiquant les équipements propres aux locaux.

Etant ici précisé qu'en cas de divergence entre les plans de vente et descriptifs annexés aux présentes et les plans et documents annexés à l'état descriptif de division - règlement de copropriété, les parties conviennent expressément de faire prévaloir les plans de vente et descriptifs ci-annexés à tout autre document.

Information sur la superficie à indiquer en cas de revente

La superficie de l'appartement est exprimée sur les plans annexés au présent acte au sens de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation (surface habitable). L'acquéreur 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 modifiée (Loi « Carrez »), et de l'article 4-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

Conformité à la Réglementation Thermique 2012

Le VENDEUR déclare et garantit que le Programme de Construction en cours de réalisation respectera la réglementation thermique RT 2012.

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 Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS, le 19 décembre 2019 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 20 janvier 2020 volume 2020P numéro 478.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS le 16 janvier 2020 et le 16 janvier 2020, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 20 janvier 2020, volume 2020P, numéro 478.

- puis modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS le 19 mai 2020, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 5 juin 2020, volume 2020P, numéro 2898.

- lequel modificatif a été rectifié aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS le 1er juillet 2020, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 15 juillet 2020, volume 2020P, numéro 3926.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ana LEFORT notaire à PARIS le 19 décembre 2019, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 15 janvier 2020, volume 2020P, numéro 334.

Acte rectificatif à l'acquisition du 19 décembre 2019 suivant acte reçu par Maître VERRIER notaire à PARIS le 9 mars 2020, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 10 juillet 2020, volume 2020P, numéro 3865.

CHARGES

CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale qui seront développées à la suite de la partie normalisée et celles pouvant avoir une incidence fiscale relatives ci-dessous.

Le montant de la charge augmentative du prix ressort à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR) fixée forfaitairement et représentant la quote-part des frais de l'état descriptif de division/règlement de copropriété à la charge de l'ACQUEREUR.

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 ball, sauf accord préalable écrit du VENDEUR.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS vendus se trouve actuellement au stade « Achèvement du plancher bas du premier étage », ainsi qu'il résulte de l'attestation ci-après annexée, délivrée par Monsieur Xavier MONSEGU, en date du 18 janvier 2021.

DELAI D'ACHEVEMENT

Le VENDEUR s'oblige à achever l'immeuble et à livrer les locaux présentement vendus au plus tard à la fin du 3ème trimestre 2022.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse, de **DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (267 000,00 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : **DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (222 500,00 EUR)**,
- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : **QUARANTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (44 500,00 EUR)**.

Il est précisé que le prix Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse s'applique savoir :

- *au lot quatre cent huit (408) (logement) pour : **262 000,00 EUR**
- *au lot cent quarante et un (141) (parking) pour : **5 000,00 EUR**

Il est précisé que la présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 2 janvier 1967 et à l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, établi par acte sous seing privé en date du 27 janvier 2021, pour lequel les prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ont été respectées ainsi que l'ACQUEREUR le reconnaît. Aux termes de ce contrat, le VENDEUR s'est obligé à réserver à l'ACQUEREUR la faculté d'acquérir les BIENS et droits immobiliers présentement vendus moyennant le prix ci-dessus indiqué.

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

Etant précisé qu'en cas de modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix de vente Toutes Taxes Comprises sera modifié conformément aux textes alors applicables et fera la perte ou le profit de l'ACQUEREUR.

Il résulte de la législation actuelle, que le taux de TVA applicable aux présentes est celui en vigueur à la date d'exigibilité de chaque fraction de prix, sauf les dispositions transitoires ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

Paiement de la partie exigible comptant

Le **VENDEUR** déclare que le chantier est ouvert depuis le 18 décembre 2019 conformément à l'ouverture de chantier déposée en Mairie le 18 décembre 2019 dont une copie a été déposée à l'acte de dépôt de pièces du programme.

Compte tenu du stade d'avancement des travaux, le prix est stipulé payable comptant à concurrence de **SOIXANTE (60) POUR CENT** soit :

- **CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (160 200,00 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 **CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (160 200,00 EUR)** au **VENDEUR**, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

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

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Paiement du surplus

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de **CENT SIX MILLE HUIT CENTS EUROS (106 800,00 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.

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.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de **DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (267 000,00 EUR)** sont les suivants :

*60 % à l'achèvement du plancher bas du 1er étage, soit la somme de **CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENTS EUROS**,

ci **160 200,00 €**

*10 % à la mise hors d'eau, soit la somme de **VINGT-SIX MILLE SEPT CENTS EUROS**,

ci **26 700,00 €**

*20 % à l'achèvement des plâtres, soit la somme de **CINQUANTE-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS**,

ci **53 400,00 €**

*5 % à l'achèvement (R.261-1 C.C.H.), soit la somme de **TREIZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS**,

ci **13 350,00 €**

*5 % à la livraison, soit la somme de **TREIZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS**,

ci **13 350,00 €**

TOTAL égal au prix de la vente soit **DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS**,
ci **267 000,00 €**.

Ce prix ne tient pas compte :

- des travaux particuliers demandés par l'**ACQUEREUR**,
- des frais de copropriété de l'**IMMEUBLE** à compter de la date à laquelle le vendeur aura notifié à l'acquéreur l'achèvement des travaux relatifs aux lots privatifs acquis par ses soins,
- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés le cas échéant par l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- 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 dont le montant imputé à l'acquéreur est fixé forfaitairement à 360 euros Toutes Taxes Comprises, par lot principal de copropriété.

Le **VENDEUR** s'engage à rembourser à l'**ACQUEREUR** aux termes des présentes, les intérêts intercalaires, hors assurance et capital, liés à l'emprunt et aux appels de fonds de ladite acquisition à compter du 15ème mois suivant les présentes jusqu'à la date à laquelle les logements et ses annexes sont livrables.

Il est expressément convenu :

Que seuls seront libératoires les paiements effectués au compte ouvert au nom de la société venderesse dans les livres du **CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK** au compte n° 00260577114 à l'exclusion de toute autre modalité de paiement.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1° - Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les **QUINZE (15) jours** de la notification correspondante.

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

2° - Intérêts de retard - Indemnités

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

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

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

3° -Indivisibilité

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

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

En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au VENDEUR, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'ACQUEREUR et indiquant l'intention du VENDEUR de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 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 :

- 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 au CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK compte n° 00260577114.

- 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 chèque créé à l'ordre dudit établissement ou virement et adressé directement à celui-ci.

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'**ACQUIREUR**.

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUIREUR**, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : CENT SIX MILLE HUIT CENTS EUROS (106 800,00 EUR)

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

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1.

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

DECLARATIONS FISCALES

Imposition des plus-values

La vente n'est pas soumise à la réglementation sur les plus-values des particuliers. Le **VENDEUR** est soumis au prélèvement sur les profits de construction conformément à la législation en vigueur.

Il déclare que son siège social est situé à PESSAC (33600), 20-24 avenue de Cantenanne.

Et dépendre pour le dépôt de ses déclarations de résultat de la Recette des Impôts de PESSAC-TALENCE rue Jules Ferry à BORDEAUX Cedex (33090).

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. : 852 678 820 00022,

*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 PESSAC-TALENCE rue Jules Ferry à BORDEAUX Cedex (33090), où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR 02 852 678 820.

Taxe de publicité foncière

La présente mutation se trouve assujettie à la taxe de publicité foncière au taux de 0,70 % et sera perçue sur le prix hors taxes, conformément à l'article 1594 F quinquies A du Code Général des Impôts.

Assiette de la taxe de publicité foncière

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant du prix hors taxe soit DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (222 500,00 EUR).

Augmenté de la somme de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR), représentant la quote-part des frais de l'état descriptif de division/règlement de copropriété à la charge de l'ACQUEREUR.

Soit une base taxable DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS (222 860,00 EUR).

Droits

				Mt à payer
Taxe départementale 222 860,00	x	0,70 %	=	1 560,00
Frais d'assiette 1 560,00	x	2,14 %	=	33,00
TOTAL				1 593,00

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	267 360,00	0,10%	267,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

ELEMENTS PREALABLES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE L'ACQUEREUR

Contrat de réservation

Ainsi qu'il a été dit la présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 3 Janvier 1967 et à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'habitation, établi par acte sous-seing privé en date du 27 janvier 2021, pour lequel les prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ont été respectées ainsi qu'il est dit ci-après.

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

Les conventions résultant des présentes se substituent à toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants, et à tous projets d'acte et tous documents antérieurs. Il en est ainsi notamment, des dispositions du contrat préliminaire et de ses annexes (plans, notices descriptives...) que les comparants annulent expressément ; les parties renonçant à s'en prévaloir pour faire ressortir d'éventuelles contradictions avec les présentes; seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions ci-dessus qu'il accepte expressément et s'interdit d'élever toute contestation à ce sujet.

Délai de rétractation

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de réservation a été adressé à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

Les parties déclarent que l'**ACQUEREUR** n'a pas usé de son droit de rétractation pendant le délai de DIX JOURS qui lui était imparti par la Loi, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec AR lui notifiant l'acte ou du lendemain de la remise contre récépissé dudit contrat.

L'**ACQUEREUR** requiert, en conséquence, le Notaire associé soussigné de bien vouloir recueillir sa signature au présent acte authentique.

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 coté des biens vendus et d'une notice indiquant leurs éléments d'équipements propres.

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

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu ces documents et en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

L'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir accepté la notification du projet d'acte par voie électronique ainsi qu'il ressort du contrat de réservation.

Il reconnaît également avoir été mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes de Maître Yves FRICOTEAUX, Notaire Associé susnommé.

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

Une copie de cette notification, de la preuve de dépôt ou, le cas échéant, de l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

INFORMATIONS SUR LES CONSTRUCTIONS

ENTREPRISES PAR LE VENDEUR

Présentation du programme

Ainsi qu'il sera expliqué au paragraphe «origine de propriété», le VENDEUR a acquis un immeuble sis à BONDY (93140) - avenue Léon Blum, avenue Jean Moulin, rue Odette Pain.

Le VENDEUR a entrepris de réaliser sur ce terrain un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété et devant comprendre 192 logements et 5 commerces. Ledit ensemble immobilier doit être dénommé « LE PATIO ».

Consistance de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera pour les besoins de la publicité foncière subdivisé de la façon ci-après décrite et comprendra à son achèvement sept bâtiments nommés A1, A2, A3, A4, A5, A6 et B édifiés sur la dalle de couverture du parc de stationnement nommé bâtiment P, ainsi que des espaces aménagés en extérieur, savoir :

Cette résidence comprend 192 logements et 5 commerces.

L'ensemble immobilier sera édifié dans les normes définies par la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012).

DESIGNATION DU BATIMENT

Bâtiment A1 élevé de six étages sur rez-de-chaussée comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- un hall d'entrée A1 abritant le bloc collectif des boîtes aux lettres des logements du bâtiment, et donnant accès à la cage d'ascenseur A1 desservant les étages supérieurs du bâtiment, à une cage d'escaliers A1 conduisant aux étages supérieurs, à un local poussettes A1 affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement du bâtiment, ainsi qu'à cinq appartements ;
- un local commun pour les vélos accessible depuis l'extérieur et affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement du bâtiment A1 ;

Au premier étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A1 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au deuxième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A1 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au troisième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A1 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au quatrième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A1 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au cinquième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A1 desservant un palier commun et trois appartements ;

Au sixième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A1 desservant un palier commun et un appartement ;

Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

Bâtiment A2 élevé de six étages sur rez-de-chaussée comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- un hall d'entrée A2 abritant le bloc collectif des boîtes aux lettres des logements du bâtiment, et donnant accès à la cage d'ascenseur A2 desservant les sous-sols et les étages supérieurs du bâtiment, à une cage d'escaliers A2 conduisant aux étages supérieurs, à un local poussettes A2 affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement du bâtiment, ainsi qu'à trois appartements ;
- un local commun pour les vélos accessible depuis l'extérieur et affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement du bâtiment A2 ;

Au premier étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A2 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au deuxième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A2 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au troisième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A2 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au quatrième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A2 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au cinquième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A2 desservant un palier commun et quatre appartements dont deux en duplex ;

Au sixième étage :

- l'étage supérieur des deux appartements en duplex desservis par le palier du cinquième étage ;

Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

Bâtiment A3 élevé de six étages sur rez-de-chaussée comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- un hall d'entrée A3 abritant le bloc collectif des boîtes aux lettres des logements du bâtiment, et donnant accès à la cage d'ascenseur A3 desservant les sous-sols et les étages supérieurs du bâtiment, à une cage d'escaliers A3 conduisant aux étages supérieurs, ainsi qu'à deux appartements ;
- un local poussettes A3 accessible depuis l'extérieur et affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement du bâtiment ;
- un local commun pour les encombrants accessible depuis l'extérieur et affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement des bâtiments A1, A2, A3 et A4 ;
- une partie du local vélos commun A3-A4 dont l'accès s'exerce par le bâtiment A4 ;

Au premier étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et trois appartements ;

Au deuxième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au troisième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au quatrième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et trois appartements ;

Au cinquième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et trois appartements dont deux en duplex ;

Au sixième étage :

- l'étage supérieur des deux appartements en duplex desservis par le palier du cinquième étage ;

Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

Bâtiment A4 élevé de six étages sur rez-de-chaussée comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- un hall d'entrée A4 abritant le bloc collectif des boîtes aux lettres des logements du bâtiment, et donnant accès à la cage d'ascenseur A4 desservant les sous-sols et les étages supérieurs du bâtiment, à une cage d'escaliers A4 conduisant aux étages supérieurs, à un local poussettes A4 affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement du bâtiment, ainsi qu'à trois appartements ;
- un local commun pour les vélos accessible depuis l'extérieur et affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement des bâtiments A3 et A4 ;

Au premier étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au deuxième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au troisième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au quatrième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au cinquième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au sixième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A3 desservant un palier commun et deux appartements ;

Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

Bâtiment A5 élevé de six étages sur rez-de-chaussée comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- un hall d'entrée A5 abritant le bloc collectif des boîtes aux lettres des logements du bâtiment, et donnant accès à la cage d'ascenseur A5 desservant les sous-sols et les étages supérieurs du bâtiment, à une cage d'escaliers A5 conduisant aux étages supérieurs, à un local poussettes affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement du bâtiment, ainsi qu'à trois appartements ;
- un local commun pour les vélos accessible depuis l'extérieur et affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement des bâtiments A5 et A6 ;
- un local encombrants accessible depuis l'extérieur et affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement des bâtiments A5, A6 et B ;

Au premier étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A5 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au deuxième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A5 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au troisième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A5 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au quatrième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A5 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au cinquième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A5 desservant un palier commun et trois appartements ;

Au sixième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A5 desservant un palier commun et deux appartements ;

Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

Bâtiment A6 élevé de six étages sur rez-de-chaussée comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- deux locaux commerciaux directement accessibles depuis la rue Odette Pain ;
- un hall d'entrée A6 abritant le bloc collectif des boîtes aux lettres des logements du bâtiment, et donnant accès à la cage d'ascenseur A6 desservant les sous-sols et les

étages supérieurs du bâtiment, à une cage d'escaliers A6 conduisant aux étages supérieurs, à un local poussettes affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement du bâtiment ;

- un sas accessible depuis l'extérieur desservant la cage d'escaliers P2 menant aux sous-sols ;

Au premier étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A6 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au deuxième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A6 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au troisième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A6 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au quatrième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A6 desservant un palier commun et trois appartements ;

Au cinquième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A6 desservant un palier commun et deux appartements ;

Au sixième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur A6 desservant un palier commun et deux appartements ;

Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

Bâtiment B élevé de six étages sur rez-de-chaussée comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- trois locaux commerciaux directement accessibles depuis la rue Odette Pain ;
- un hall d'entrée B2 abritant le bloc collectif des boîtes aux lettres des logements desservis par le hall B2, et donnant accès à la cage d'ascenseur B2 desservant les sous-sols et les étages supérieurs du bâtiment, ainsi qu'à une cage d'escaliers B2 conduisant aux étages supérieurs ;

- un local poussettes accessible depuis l'extérieur affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement desservis par le hall B2 ;

- un hall d'entrée B1 abritant le bloc collectif des boîtes aux lettres des logements desservis par le hall B1, et donnant accès à la cage d'ascenseur B1 desservant les sous-sols et les étages supérieurs du bâtiment, à une cage d'escaliers B1 conduisant aux étages supérieurs, ainsi qu'à un local poussettes affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement desservis par le hall B1 ;

- un local poussettes accessible depuis l'extérieur affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement desservis par le hall B1 ;

- un local commun pour les vélos B1-B2 accessible depuis l'extérieur et affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement du bâtiment B ;
- un sas accessible depuis l'extérieur desservant la cage d'escaliers P1 menant aux sous-sols ;
- deux locaux transformateurs ERDF accessibles depuis l'extérieur et affectés à l'usage de l'ensemble des lots de la résidence ;

Au premier étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur B2 desservant un palier commun et cinq appartements ;
- la cage d'escaliers et d'ascenseur B1 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au deuxième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur B2 desservant un palier commun et cinq appartements ;
- la cage d'escaliers et d'ascenseur B1 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au troisième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur B2 desservant un palier commun et cinq appartements ;
- la cage d'escaliers et d'ascenseur B1 desservant un palier commun et cinq appartements ;

Au quatrième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur B2 desservant un palier commun et trois appartements ;
- la cage d'escaliers et d'ascenseur B1 desservant un palier commun et quatre appartements ;

Au cinquième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur B2 desservant un palier commun et deux appartements ;
- la cage d'escaliers et d'ascenseur B1 desservant un palier commun et trois appartements ;

Au sixième étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur B2 desservant un palier commun et deux appartements ;
- la cage d'escaliers et d'ascenseur B1 desservant un palier commun et trois appartements ;

Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

Bâtiment P en Infrastructure comprenant :

Au premier sous-sol :

- une voie de circulation centrale avec une rampe d'accès au rez-de-chaussée desservant directement l'Avenue Léon Blum. Cet accès sera sécurisé par un portail automatique avec boîtier de télécommande individuel ;
- cent vingt-quatre parkings privatifs dont deux sont de catégorie B ;
- un sas d'accès desservant une cage d'escaliers P1 conduisant à un palier au rez-de-chaussée du bâtiment B menant vers l'extérieur ;
- un sas d'accès desservant une cage d'ascenseur B1 conduisant dans le hall B1 au rez-de-chaussée et dans les étages du bâtiment B ;
- un sas d'accès desservant une cage d'ascenseur B2 conduisant dans le hall B2 au rez-de-chaussée et dans les étages du bâtiment B ;
- un sas d'accès desservant une cage d'escaliers P2 conduisant à un palier au rez-de-chaussée du bâtiment A6 menant vers l'extérieur ;
- un sas d'accès desservant une cage d'ascenseur A6 conduisant dans le hall A6 au rez-de-chaussée et dans les étages du bâtiment A6 ;
- un sas d'accès desservant une cage d'ascenseur A5 conduisant dans le hall A5 au rez-de-chaussée et dans les étages du bâtiment A5 ;
- un local sous-station affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement de la résidence ;
- un local TGBT et un local opérateurs affectés à l'usage de l'ensemble des lots de la résidence ;
- des éléments techniques tels que gaines et grilles de ventilation ;

Au deuxième sous-sol :

- une voie de circulation centrale avec une rampe d'accès au premier sous-sol ;
- un parking commun réalisé au format adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) affecté à l'usage de l'ensemble de la résidence ;
- cent vingt-six parkings privatifs dont deux de catégorie B ;
- un sas d'accès desservant la cage d'escaliers P1 conduisant à un palier au rez-de-chaussée du bâtiment B menant vers l'extérieur ;
- un sas d'accès desservant la cage d'ascenseur B1 conduisant dans le hall B1 au rez-de-chaussée et dans les étages du bâtiment B ;
- un sas d'accès desservant la cage d'ascenseur B2 conduisant dans le hall B2 au rez-de-chaussée et dans les étages du bâtiment B ;
- un sas d'accès desservant la cage d'escaliers P2 conduisant à un palier au rez-de-chaussée du bâtiment A6 menant vers l'extérieur ;
- un sas d'accès desservant la cage d'ascenseur A6 conduisant dans le hall A6 au rez-de-chaussée et dans les étages du bâtiment A6 ;
- un sas d'accès desservant la cage d'ascenseur A5 conduisant dans le hall A5 au rez-de-chaussée et dans les étages du bâtiment A5 ;
- quatre locaux motos affectés à l'usage de l'ensemble des lots de la résidence ;
- des éléments techniques tels que gaines et grilles de ventilation ;

Le surplus du terrain sera aménagé de la façon suivante :

- * des espaces verts communs dont une partie est attribuée en jouissance exclusive aux propriétaires de des logements situés en rez-de-chaussée, à titre de jardin d'agrément ;

* des cheminements piétons desservant depuis la rue Germaine Tillon et l'Avenue Jean Moulin l'ensemble des bâtiments. Ces accès piétons seront sécurisés par des portillons d'entrée.

* une zone de livraison affectée aux commerces située au droit de la rue Germaine Tillon ;

Les accès piétons à l'ensemble immobilier s'exercera directement depuis la rue Germaine Tillon et l'Avenue Jean Moulin.

L'accès véhicules à l'ensemble immobilier s'exercera directement depuis l'Avenue Léon Blum.

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, il a été délivré à la société dénommée **SAVOENTES FR** en arrêté de permis de construire, par Madame le maire de BONDY le 18 avril 2019 sous le numéro **PC 093010 1880072**, autorisant l'édification d'un immeuble de 198 logements et 2 commerces correspondant à une surface de plancher de 11107 m² (habitation) et 717 m² (commerces).

Une copie du permis de construire, est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces du programme.

Affichage des permis de construire

L'obligation d'affichage du permis de construire a été respectée, ainsi constaté par Maître Frédéric COUDIERE, Huissier de justice Associé à AUDENGE (33980), par trois constats d'affichage dressés les 19 avril, 15 mai et 20 juin 2019 et par une attestation délivrée par la Mairie de BONDY le 12 juillet 2019.

Ces pièces demeurent annexées à l'acte de dépôt de pièces du programme.

Absence de recours des tiers

Le VENDEUR déclare que le permis de construire sus visé n'a fait l'objet d'aucun recours, ni d'aucun retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-recours et de non-retrait émanant de la Mairie de BONDY en date du 16 décembre 2019

Copie de ladite attestation est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces du programme.

Permis de construire modificatif

Par arrêté en date du 31 juillet 2019, Madame le Maire de BONDY a délivré sous le numéro **PC 093010 1880072 - M01**, un permis de construire modificatif autorisant, savoir :

- modification des infrastructures et création de nouvelles places de stationnement véhicule et portant le nombre de logements à 196.

Ledit permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi constaté par Maître Frédéric COUDIERE, Huissier de justice Associé à AUDENGE (33980), par trois constats d'affichage dressés les 5 août, 3 septembre et 7 octobre 2019 et d'une attestation délivrée par la mairie de BONDY le 23 octobre 2019.

Le **VENDEUR** déclare que le permis modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait administratif dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-recours et de non-retrait émanant de la Mairie de BONDY en date du 16 décembre 2019.

Les copies de l'arrêté de permis de construire modificatif, des procès-verbaux de constat d'affichage et de l'attestation de non retrait et de non recours à l'encontre dudit permis sont demeurées annexées à l'acte de dépôt de pièces du programme.

Condition particulière du projet de construction

Le **VENDEUR** déclare que la construction de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** s'inscrit dans un projet plus vaste qui consiste en la réalisation de constructions à destination de Logements, commerces, local associatif et places de stationnement, développant une SDP totale de 14 584m².

Ce projet a une emprise foncière séparée en deux par la rue Odette Pain. Au titre des autorisations d'urbanisme, il a donc été obtenu deux autorisations de construire pour réaliser ce projet.

-La première dite « PC1 » constitué en l'arrêté de permis de construire PC 093010 18B0072 et permis de construire modificatif n° PC 093010 18B0072 - M01 sus-visés et dont dépendent les **BIENS** objets des présentes.

-La seconde dite « PC2 » constituée en un arrêté de permis de construire délivré par la commune de Bondy le 4 novembre 2019 sous le numéro PC09301019B0037. Elle a pour objet le projet de construction à édifier sur la parcelle comprise entre la rue Odette Pain, le boulevard Léon Blum, l'avenue Suzanne Buisson, et le projet de contrepartie AFL, décomposé comme suit :

*40 Logements accession libre développant 2392 m² SDP

*1 Commerce développant 168 m² SDP

*1 local associatif développant 200 m² SDP

Il est ici précisé que, parmi les emplacements de stationnement automobiles prévus aux termes du permis de construire PC 093010 18B0072 et permis de construire modificatif n° PC 093010 18B0072 - M01, « dit PC1 », quarante (40) emplacements seront dédiés au projet qui fait l'objet du permis de construire PC09301019B0037, dit « PC2 ».

L'**ACQUEREUR** se reconnaît parfaitement Informé de cette situation et l'accepter sans réserve.

Déclaration d'ouverture du chantier

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été réceptionnée par la Mairie de BONDY le 18 décembre 2019 (chantier ouvert le 18 décembre 2019 pour la totalité des travaux).

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.

Un exemplaire de la déclaration d'ouverture de chantier est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces du programme.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Consistance de la construction projetée

La consistance de l'immeuble dont dépendent les blens et droits immobiliers présentement vendus au sens de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation, résulte des plans, coupes et élévations annexés à l'acte de dépôt de pièces du programme reçu par Maître Yves FRICOTÉAUX, Notaire Associé susnommé.

Consistance et caractéristiques techniques des fractions vendues et du bâtiment qui les comprend :

La consistance et les caractéristiques des fractions vendues et du bâtiment qui les comprend résultent, savoir :

- de la notice descriptive dite mai 68 établie conformément à l'article R 261-13, 3ème alinéa du code de la construction et de l'habitation, dont un exemplaire est demeuré annexé à la minute de l'acte de dépôt de pièces ci-après visé et un autre exemplaire est demeuré ci-annexé après mention ; laquelle notice décrit également les éléments d'équipements extérieurs et réseaux qui s'y rapportent.
- en ce qui concerne les fractions vendues, du plan coté qui est annexé aux présentes, après visa par les parties et mention par le notaire soussigné ; lequel plan comporte un tableau indiquant les surfaces de chacune des pièces et des dégagements du logement.
- en ce qui concerne le bâtiment duquel dépendent lesdites fractions, des plans annexés à l'acte de dépôt de pièces ci-dessus relaté ;
- en ce qui concerne les autres éléments de l'ensemble immobilier et les équipements extérieurs, du plan de masse annexé à l'acte de dépôt de pièces précité.

Le **VENDEUR** se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncées et de les remplacer par des prestations d'une qualité au moins équivalente non inférieure à ce qui est prévu sans avoir besoin de l'accord préalable de l'**ACQUEREUR**.

Il est expressément convenu entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** que seuls les plans et notices auxquels il pourra être fait référence concernant la présente vente, sont ceux annexés au présent acte après mention ; tout plan et notice ayant pu être remis antérieurement à ce jour à l'**ACQUEREUR** notamment ceux remis à la réservation étant ainsi substitués.

En cas de discordance entre la notice sommaire annexée au contrat de réservation et la notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968, cette dernière prévaut.

En cas de discordance entre la notice descriptive et les plans annexés aux présentes, les plans prévaudront en ce qui concerne l'aménagement et la desserte des locaux ; et la notice descriptive prévaudra en ce qui concerne les caractéristiques techniques, la quantité et la qualité des prestations.

En outre, les plans et notices annexés au présent acte prévaudront sur ceux déposés au rang des minutes de Maître Yves FRICOTÉAUX, Notaire Associé susnommé, ainsi qu'il sera dit ci-après.

DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces dont il est fait mention dans le présent acte est demeuré annexé à la minute d'un acte de dépôt de pièces reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, Notaire Associé à SAINT-DENIS, le 19 décembre 2019 et d'un dépôt de pièces complémentaire reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, Notaire Associé à SAINT-DENIS, le 24 décembre 2019, savoir :

-Dépôt de pièces préalable du 19 décembre 2019

I – Le pouvoir conféré par [REDACTED] en date à PARIS du 17 décembre 2019 notamment à l'effet de régulariser les actes ci-après :

. Etat descriptif de division-Règlement de copropriété de l'ensemble immobilier à édifier,

. Dépôt de pièces,

. Tous actes de vente,

. La copie de la délégation de pouvoirs consentie par [REDACTED]

en date des 25 juin et 1er juillet 2019.

II – Le formulaire de dépôt du permis de construire et le dossier complet de demande de permis de construire, notamment les plans du permis de construire établis par l'Atelier d'architecture ADVENTO à MALAKOFF (92240) – 40, avenue Augustin Dumont.

III – La copie de l'arrêté de permis de construire délivré sous le numéro PC 093010 18B0072 par la Mairie de BONDY, le 18 avril 2019.

IV – Les copies des procès-verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Frédéric COUDIERE, Huissier de justice Associé à AUDENGE (33980), en date des 19 avril, 15 mai et 20 juin 2019, attestant l'affichage régulier du permis de construire sur le terrain.

V – Le formulaire de dépôt du permis de construire modificatif et le dossier complet de demande de permis de construire modificatif, notamment les plans du permis de construire modificatif établis par l'Atelier d'architecture ADVENTO à MALAKOFF (92240) – 40, avenue Augustin Dumont.

VI – La copie de l'arrêté de permis de construire modificatif délivré sous le numéro PC 093010 18B0072 – M01 par la Mairie de BONDY, le 31 juillet 2019.

VII – Les copies des procès-verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Frédéric COUDIERE, Huissier de justice Associé à AUDENGE (33980), en date des 5 août, 3 septembre et 7 octobre 2019, attestant l'affichage régulier du permis de construire modificatif sur le terrain.

VIII – La copie du certificat de non-recours et de non retrait administratif à l'encontre du permis de construire n° PC 093010 18B0072 et du permis de construire modificatif n° PC 093010 18B0072 – M01 délivrée par la Mairie de BONDY en date du 16 décembre 2019.

IX – La copie de la déclaration d'ouverture de chantier en date du 16 décembre 2019 (chantier ouvert le 18 décembre 2019) réceptionnée par la Mairie de BONDY en date du 18 décembre 2019.

X – L'attestation d'assurance – numéro de police 146 159 329 - délivrée en date du 5 décembre 2019 par la Société MMA ayant son siège social à LE MANS Cedex 9 (72030) - 14, boulevard Marie et Alexandre Oyon, concernant les garanties "Dommages-Ouvrage", "Constructeurs Non-Réalisateurs" et "Tous Risques Chantier", précisant que les cotisations provisionnelles afférentes à ces contrats ont été acquittées.

• Les conditions générales des contrats "Dommages-Ouvrage", "Constructeurs Non-Réalisateurs", "Tous Risques Chantier", "Responsabilité civile décennale des constructeurs", "Assurance de chantier".

XI – L'original de l'attestation de garantie financière extrinsèque d'achèvement (établi conformément à l'article R 261.21(b) du Code de la Construction et de l'Habitation par la Société dénommée **CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK** ayant son siège social à MONTRouGE (Hauts de Seine) - 12, Place des Etats-Unis en date du 18 décembre 2019.

XII – La notice descriptive de vente type « I » établie conformément aux dispositions de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

XIII – La notice descriptive de vente type « I » établie conformément aux dispositions de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

XIV – Les copies des plans de servitude annexés à l'acte contenant constitution de servitudes entre le DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS et l'OPH SEINE SAINT DENIS en date du 13 décembre 2019, savoir, le plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) en date du 21 octobre 2019 et un plan coupe AA' et coupe BB'.

XV – La copie de l'état des Risques et Pollutions établi à la date du 13 décembre 2019 dressé sur les informations mises à disposition par le Préfet.

XVI – Une copie du rapport d'audit environnemental initial du sous-sol - dossier n° C18 - 11828 / V1 réalisé par la société SEMOFI dont le siège est à VILLENEUVE LE ROI (94290) - 565, rue des Vœux Saint Georges - en date du 17 mai 2019.

XVII – Une copie de l'étude des Niveaux des Plus Hautes Eaux (NPHE) - dossier n° A18157 V1 réalisée par la société STRATEGEO Conseil dont le siège est à GRIGNY (91350) - 22, rue des Carriers Italiens - en date du 7 novembre 2018.

XVIII – Une copie de l'étude géotechnique - G2 AVP - dossier n° 08426 V1 réalisée par la société SAGA Groupe Ingénierie dont le siège est à GRIGNY (91350) - 22, rue des Carriers Italiens - en date du 9 novembre 2018.

XIX – Les consultations des bases de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), BASIAS (Base de données sur les anciens sites industriels et

activités de services), GEORISQUES et IC - Inspections des Installations Classées (Base de données du ministère du développement durable).

-Le courriel de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 24 octobre 2018.

XX – Les copies des documents d'urbanisme, savoir :

- La copie du certificat d'urbanisme d'information numéro CU 09301018B0173 délivré le 19 avril 2018 par le Maire de la commune de Bondy portant sur les parcelles cadastrée section B numéros 197 et 250 ;

- La copie de la note de renseignements d'urbanisme numéro 18B0111 délivré le 17 avril 2018 par le Maire de la commune de Bondy portant sur les parcelles cadastrée section B numéros 197 et 250.

XXI – La copie du courrier adressé par la Direction Départementale des Finances Publiques de la Seine-Saint-Denis, en date du 4 novembre 2019.

XXII – L'extrait Kbis de la Société dénom

-Les statuts de la Société dénommée

-Le certificat négatif de redressement judiciaire, liquidation judiciaire, procédure de sauvegarde et l'état des inscriptions.

-Dépôt de pièces complémentaire du 24 décembre 2019

I – L'ensemble des plans de vente des logements de la phase 1 de l'opération et le plan masse.

II- Le plan de division établi le 27 novembre 2019 par SELARL AUGIE Cabinet de Géomètre Expert 19 rue Jean Bleuzy 9217 Vanves sous la référence Dossier n°T18.078.

III – Le certificat d'urbanisme d'information numéro CU 09301019B0437 délivré le 30 septembre 2019 par le Maire de la commune de BONDY.

IV – La copie de l'attestation du Cabinet ADVENTO, architecte à PESSAC, 20-24 avenue de Canterranne, en date du 24 décembre 2019, attestant du caractère autonome des phases 1 et 2 de l'opération.

V – La copie du courrier de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie Ile-de-France relative à la loi sur l'eau.

VI – La copie du courrier de la Direction régionale des affaires culturelles en date du 28 mai 2019.

-Dépôt de pièces complémentaire du 25 mai 2020

I – La copie de l'attestation de garantie financière extrinsèque d'achèvement (établi conformément à l'article R 261.21(b) du Code de la Construction et de l'Habitation par la Société dénommée CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK ayant son siège social à MONTRouGE (Hauts de Seine) - 12, Place des Etats-Unis en date du 9 mars 2020.

II - L'ensemble des plans de vente des logements de la phase 2 de l'opération, savoir les lots des bâtiments A1, A2, A3 et A4.

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 de la construction et de l'habitation. En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue par ledit article.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application des dispositions de l'article R 4532-97 du Code du travail, le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** objet des présentes est en cours d'édification dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, il s'oblige à veiller à ce que le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail lui soit remis par le coordonnateur et effectuer le dépôt au rang des minutes de l'office notarial du notaire soussigné. Il s'oblige également à en remettre un exemplaire au syndic de la copropriété.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTICS TECHNIQUES - REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Protection de l'environnement

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

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

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

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

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (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 :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (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 ;

Le VENDEUR a fait réaliser une étude des Niveaux des Plus Hautes Eaux (NPHE) par la société Stratégéo Conseil SAS ayant son siège social 22 rue des Carriers Italiens 91350 Grigny sous la référence Rapport n°A18157V1 en date du 7 novembre 2018.

La copie de ce rapport est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces sus-visé.

Il résulte de l'acte de vente par la **COMMUNE DE BONDY** et l'Office public de l'habitat dénommé **SEINE-SAINT-DENIS-HABITAT** à la Société dénommée **NOUE CAILLET** reçu par Maître Ana LEFORT, Notaire à PARIS (8ème) les 18 et 19 décembre 2019, ce qui suit littéralement rapporté :

« La Ville de Bondy a fait réaliser par la société **CAVOVENTES.FR** un **audit environnemental initial du sous-sol** sur la parcelle cadastrée section numéro 235 sous la référence C18-11828 V1 en date du 17 mai 2019, lequel figure au Dossier d'Informations.

Les conclusions dudit audit sont les suivantes :

« La ville de Bondy projette la cession d'un terrain localisé à l'angle entre l'avenue Suzanne Buisson et l'avenue Léon Blum à Bondy (93). D'une surface de 622m², le site est actuellement occupé par un square. Il est prévu par le projet du promoteur la construction d'un bâti-

ment à usage de logements comprenant 4 étages et surmontant 2 niveaux de sous-sol à usage de parking. Afin de sécuriser sa transaction, la ville de Bondy a souhaité qu'une étude environnementale du sous-sol soit réalisée afin de déterminer si des activités historiques ont été à l'origine d'une contamination significative du sous-sol. La ville de Bondy a également souhaité recueillir des informations relatives à l'acceptabilité des terres du site en filières de stockage.

Dans le cadre de notre mission, nous avons réalisé :

- une étude environnementale et historique ;
- une visite de site ;
- l'investigation des sols ;
- une interprétation des résultats à l'échelle du site.

Le contexte géologique du site a mis en évidence la succession lithologique suivante : Alluvions (4m), Masses et Marnes du Gypse (3m), Sables de Monceau (2 m) et Calcaire de Saint-Ouen (10m).

Le contexte hydrogéologique a mis en exergue la présence d'une nappe au sein de la formation du Marno-calcaire de Saint-Ouen, dont le toit est localisé à environ 3m de profondeur avec un sens d'écoulement général théorique vers l'ouest. Cette nappe est considérée comme vulnérable et sensible pour le projet.

Historiquement le site semble accueillir ce type d'usage depuis au moins 1969. Auparavant il semble avoir accueilli en majorité des espaces verts. Toutefois, des traces de constructions qui pourraient s'apparenter à l'aménagement de bases-vies pour les chantiers alentours sont observées dans les années 1960.

On notera que le site n'est pas identifié dans les bases de données BASIAS et BASOL et qu'il n'a pas non plus accueilli d'activité classée ICPE.

Concernant l'environnement du site, l'étude historique montre qu'il présente peu de risque de contamination du site. Toutefois, il sera retenu le risque théorique lié à la présence de sites BASIAS et par le site BASOL situés en amont ou en latéral hydraulique du site d'étude, par le biais des eaux souterraines.

Par ailleurs, il pourrait être retenu la possible présence de remblais superficiels de mauvaise qualité chimique, liés aux aménagements ayant été réalisés sur le site.

Les investigations ont consisté en la réalisation de 3 sondages jusqu'à 7m de profondeur. Par ailleurs, un prélèvement d'eau a été réalisé dans le piézomètre mis en place lors de cette étude. Les sondages ont mis en évidence la présence d'alluvions reposant sur les masses et marnes du Gypse sur l'ensemble du site. Aucun indice suspect n'a été mis évidence dans les sols lors de la remontée des tarières et des prélèvements.

Concernant les sols, les résultats d'analyses ont mis en évidence que les sols sont indemnes de contamination. Ces résultats ne font donc pas suspecter d'incidence de la qualité des sols pour le projet.

Concernant les eaux souterraines, les résultats des analyses ont mis en évidence l'absence de contamination significative.

Au regard de ces informations, notre approche qualitative des risques sanitaires indique que le site est compatible avec le projet développé par le groupe Pichet.

Les préconisations/recommandations ci-dessous sont émises concernant le futur projet d'aménagement envisagé par le groupe Pichet.

Il n'est pas recommandé d'aménagement spécifiques ni de dispositions constructives particulières.

Concernant la gestion des déblais, il apparaît que l'ensemble des terres pourra être évacué en filière ISDI classique sans surcoût.

Dans le cadre d'une démarche d'optimisation, il pourrait être pertinent d'évaluer le potentiel de valorisation sur site et hors site des terres, qui sont de bonne qualité chimique, sous réserve de leur conformité géotechnique. »

Il a fait réaliser diverses études (études historique géotechnique G1 et IC, Estimation des Niveaux des Eaux, suivi piézométrie), lesquels figurent au Dossier d'Informations. »

Le VENDEUR s'oblige à faire procéder à toutes mesures de dépollution ou de réhabilitation du terrain d'assiette qu'implique la réalisation de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes, compte tenu de sa destination à usage d'habitation, de commerce et d'emplacements de stationnements automobiles.

Consultation des bases de données :

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- *La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- *La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- *La base de données GEORISQUES.
- *La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Les copies des extraits des consultations des bases de données BASIAS, ICPE et BASOL sont demeurées annexées après mention à l'acte de dépôt de pièces sus-visé.

Etat des risques et pollutions - réglementation générale

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a

été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

Le **VENDEUR** a réalisé un état des risques et pollutions prescrit par celles-ci, dont copie est demeurée ci-annexée.

Il est rappelé que cet état doit être établi depuis moins de six mois avant la date de l'acte authentique de vente projetée.

Pour permettre au **VENDEUR** d'établir l'état des risques et pollutions, les communes concernées, pour chaque département, font l'objet d'une liste définie par arrêté préfectoral, complétée par un second arrêté indiquant la nature des risques à prendre en compte et leur zonage.

Il a été indiqué pour la Commune de BONDY suivant arrêté préfectoral n° 2018-3333 du 10 janvier 2019, la nature des risques à prendre en compte et leur zonage.

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention de risques naturels (PPRn) :

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué

par anticipation : **non**

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

Les risques naturels pris en considération sont liés à : mouvement terrain-sécheresse.

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué

par anticipation : **non**

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

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

Situation de l'immeuble au regard de plan de prévention des risques technologiques (PPRT) :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé : **non**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit : **non**

L'immeuble est situé en zone de prescription : **non**

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon :

L'immeuble est situé dans une zone à Potentiel Radon : **zone I (faible)**.

Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) : **non**.

Localisation :

- arrêté préfectoral n° 2018-3333 du 10 janvier 2019 et cartes annexes

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare que depuis son acquisition, le **BIEN** objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique et qu'il n'en a pas été informé lors de son acquisition.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Archéologie préventive

La loi numéro 2003-707 du 1er avril 2003 modifiant la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 portant sur l'archéologie préventive, et ses décrets d'application ont défini notamment les procédures administratives en matière d'archéologie préventive.

Il résulte d'une lettre adressée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles Ile-de-France, en date du 28 mai 2019 :

« Après examen du dossier, je vous informe que, en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive. »

La copie de cette lettre est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces complémentaires susvisé.

Vestiges archéologiques - avertissement

Il est également rappelé à l'**ACQUEREUR**, les dispositions de l'article 552 du code Civil :

« 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.

Loi sur l'eau

Le **VENDEUR** déclare avoir déposé un dossier de déclaration « loi sur l'Eau » concernant la réalisation du projet immobilier et avoir reçu du Préfet des prescriptions à ce titre, ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie Ile-de-France en date du 8 novembre 2019.

Le **VENDEUR** s'oblige à respecter lesdites prescriptions dans le cadre de son Projet de construction.

Copie du courrier est demeurée à l'acte de dépôt complémentaire ci-avant visé.

PCB

Il est rappelé qu'il résulte de l'article R. 543-25 du Code de l'Environnement, Issu du décret numéro 87-59 du 2 février 1987, ce qui suit :

« Dans le cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm3 de PCB et quel qu'en soit l'usage public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil, et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse. »

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas connaissance de présence d'appareils contenant du PCB.

Etude géotechnique

Une étude géotechnique - G2 AVP - dossier n° 08426 V1 a été réalisée par la société SAGA Groupe Ingénierie dont le siège est à GRIGNY (91350) - 22, rue des Carriers Italiens - en date du 9 novembre 2018.

Une copie de ce rapport est demeurée annexée après mention à l'acte de dépôt de pièces sus-visé.

Loi du 30 mars 1999

Le VENDEUR ajoute qu'à sa connaissance le BIEN objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune exploitation minière susceptible d'entraîner l'existence d'un plan de prévention des risques miniers (Loi n° 99-245 du 30 Mars 1999).

Diagnostic de performance énergétique

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance des articles du Code de la construction et de l'habitation et du décret n° 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 "consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est "accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance."

Selon l'article L. 271-44-7°, 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."

A cet égard, le VENDEUR déclare que l'immeuble dont dépendent les biens objets de la présente vente a fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 30 juin 2007.

En conséquence, il est soumis aux dispositions de l'article L. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation, qui impose au maître de l'ouvrage de faire établir un diagnostic et de le remettre au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

Toutefois, et à compter de l'achèvement des travaux, un diagnostic de performance énergétique devra être établi à l'occasion de toute revente pouvant intervenir dans le présent programme, et ce à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR est spécialement informé du fait qu'il devra établir et annexer ce diagnostic lorsqu'il revendra les biens acquis aux termes des présentes.

Il est précisé que son acquéreur ne pourra se prévaloir à son encontre des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Engagement d'achever les travaux

Le VENDEUR s'oblige à achever l'immeuble dont dépendent les locaux vendus et à installer ceux des éléments d'équipement communs prévus, conformément aux énonciations de la notice descriptive propres à l'immeuble, qui présenteront de l'utilité pour ces locaux, le tout conformément aux règles de l'Art, afin que les biens vendus soient achevés et livrés au plus tard à la fin du 3ème trimestre 2022, soit au plus tard le 30 septembre 2022, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Observation étant ici faite que le délai prévisionnel d'achèvement des constructions des bâtiments A5, A6 et B, est prévu au deuxième trimestre 2022.

Le VENDEUR s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend :

- d'une part, tel qu'il est défini à l'alinéa 1er de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

" 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."

- d'autre part, par la réalisation des travaux tels qu'ils sont décrits aux termes des notices techniques et plans de l'immeuble ci-annexés, ainsi que par l'installation des éléments d'équipement communs prévus, conformément aux énonciations de la notice descriptive propres à l'immeuble, qui présenteront de l'utilité pour ces locaux, le tout conformément aux règles de l'art.

Conditions d'exécution des travaux

Pour l'exécution des travaux restant à faire et ci-dessus définis, le **VENDEUR** s'oblige à se conformer aux plans et à la notice descriptive visée ci-dessus.

Il est convenu que les différences de moins de cinq pour cent (5%) des surfaces ou cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation, étant entendu que ces superficies seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

En cas de pluralité de locaux de même nature compris dans la même vente, il y aura éventuellement compensation entre eux.

Si la surface habitable totale était inférieure de plus de 5% par rapport aux surfaces exprimées sur les plans demeurés ci-annexés après mention, le **VENDEUR** devra supporter, à la demande de l'**ACQUEREUR**, une diminution du prix de vente, au prorata de la surface habitable manquante au-delà de la tolérance.

La surface habitable à prendre en compte étant celle définie par l'article R 111.2 (2ème alinéa) du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le **VENDEUR** pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, seront admises de plein droit, toutes modifications de structure et d'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, de se conformer aux préconisations des services concessionnaires, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées par le **VENDEUR** en accord avec l'architecte au cours des travaux.

Le **VENDEUR** pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

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 et aux divers intervenants à l'opération de construction.

Délai d'exécution des travaux

Le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments définis ci-dessus soient achevés et les locaux objets des présentes livrés dans les délais ci-dessus visés en première partie du présent acte.

Ce délai serait différé en cas de force majeure ou d'une autre cause légitime.

Pour l'application de cette disposition pourraient notamment être considérées comme causes légitimes de suspension de ce délai :

- les Intempéries retenues par le maître d'œuvre, gênant les travaux ou l'exécution du corps d'état considéré, et dûment justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche de l'immeuble,

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises ou ses sous-traitants travaillant sur le chantier),

- la cessation de paiement, la procédure de sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprise effectuant les travaux (même postérieure à la fin des travaux dans la mesure où les événements ayant conduit à la mise en œuvre de ces procédures auront provoqué la cessation ou l'interruption du marché de travaux par cette ou ces entreprises,

- les jours de retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'Entrepreneur défaillant,

- les jours de retard entraînés par la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,

- les difficultés d'approvisionnement,

- la résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'entreprise, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Maître d'ouvrage),

- les jours de retard consécutifs à l'intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autres administrations en cas de découverts de vestiges archéologique dans le terrain,

- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, les accidents de chantier, inondations, incendies,

- les retards de la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides,

- les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, découvert de site archéologique, de poche d'eau, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou particulières, découverte d'une pollution du sous-sol) et plus généralement tous les éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,

- injonction administratives ou judiciaires de suspendre les travaux,

- retard de paiement de l'**ACQUEREUR** tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser. Ce cas sera justifié par le seul constat du non-paiement d'une fraction exigible du prix à l'échéance,

- l'incidence des éventuels travaux complémentaires ou modificatifs demandés par l'**ACQUEREUR** et acceptés par le **VENDEUR**,

- Les épidémies, infections endémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention des diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison.

IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE COVID 19

Dans le contexte actuel de la crise sanitaire, les Parties reconnaissent qu'il est impossible à ce jour d'apprécier l'impact de l'épidémie de COVID 19 sur l'activité des sociétés et entreprises, et particulièrement sur le déroulement normal des travaux de construction de l'ensemble immobilier qui doit être édifié par le vendeur.

Tant que les effets de cette crise sanitaire et les nouvelles mesures qui pourraient être prises pour y remédier, notamment par le gouvernement, ne sont pas totalement connues, les parties conviennent que le délai de livraison prévu ci-dessus, pourra être décalé et que l'épidémie actuelle de COVID 19 et ses conséquences constituent une cause légitime de suspension du délai de livraison.

S'il survenait en 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 du double pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

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'acquéreur, dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

Déclaration d'achèvement des travaux - Conformité

Conformément aux articles L 462-1 et L 462-2 et R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme, le **VENDEUR**, dès l'achèvement des travaux autorisés par le permis de construire ci-dessus analysé, s'oblige :

- à transmettre par lettre recommandée ou par courrier électronique à l'administration, la déclaration d'achèvement des travaux attestant de leur réalisation en conformité avec le permis de construire.
- à solliciter de l'administration, à l'expiration du délai de trois mois à compter de la date de réception de la déclaration, et au préfet à défaut de réponse, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée.
- à transmettre au syndic de copropriété une copie de l'attestation de conformité dans le mois de sa délivrance, ou, si celle-ci n'était pas obtenue en raison du silence de l'administration concernée, les obligations du vendeur au titre de la conformité administrative seront satisfaites par la production de l'ensemble des justificatifs de demandes d'attestation effectuées tant auprès du Maire qu'auprès du Préfet.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit de faire effectuer dans les locaux vendus après sa prise de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation, telle que prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme. Il s'oblige à imposer pareille obligation à ses ayant droit et/ou ayants cause, et notamment à ses locataires.

Si des travaux exécutés par l'**ACQUEREUR** devaient être à l'origine d'une contestation de l'autorité compétente portant sur la conformité des travaux au permis, l'**ACQUEREUR** s'oblige, à première demande du **VENDEUR** et à ses frais exclusifs, à faire le nécessaire pour remettre les locaux concernés en état initial ou effectuer la modification des travaux effectués par lui permettant la délivrance de l'attestation prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme.

Au cas de contestation de la conformité des constructions et aménagement avec le permis de construire, le **VENDEUR** s'oblige suivant le cas :

- soit à déposer un permis de construire modificatif, dans les meilleurs délais à compter de la mise en demeure qui lui aura été notifiée par l'administration et dès son

obtention à faire procéder aux affichages dans les conditions prévues par la loi de manière à ce que ce permis modificatif soit purgé de tous recours.

- soit à mettre en conformité les travaux et/ou aménagements avec le permis de construire dans un délai compatible avec leur nature à compter de la mise en demeure qui lui aura été notifiée par l'Administration.

L'ensemble Immobilier dont il s'agit comprend des bâtiments dont la réalisation pourrait ne pas être simultanée. En conséquence, l'ACQUEREUR supportera les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive fin du chantier pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la livraison des locaux.

Travaux modificatifs ou complémentaires

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 maîtres d'œuvre et entrepreneurs.

Pour le cas où l'ACQUEREUR, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées à sa construction ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au livraison VENDEUR, lequel appréciera si les modifications demandées sont réalisables.

Le cas échéant, le VENDEUR établira en accord avec l'ACQUEREUR, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications ou travaux complémentaires à réaliser, leur coût, leurs conditions de paiement et l'incidence de ces travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

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

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires sera indépendant du prix de vente fixé ci-dessus, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

En tout état de cause, l'ACQUEREUR s'interdit, sur les lots privés, de procéder ou de faire procéder à tous travaux modificatifs avant que le VENDEUR ait pu obtenir l'attestation de non contestation de la conformité de l'immeuble.

QUALITE ET POUVOIRS DU VENDEUR

En contrepartie des obligations contractées par le VENDEUR et afin de le rendre en mesure de remplir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

1) Qualité de Maître d'Ouvrage

Le VENDEUR conserve et conservera, malgré la présente vente, la qualité de MAÎTRE DE L'OUVRAGE vis-à-vis de tous tiers et notamment vis-à-vis des architectes, bureaux techniques, entrepreneurs, techniciens et hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services publics concédés ou non.

En conséquence, seul le VENDEUR restera qualifié pour donner toutes instructions nécessaires à la continuation et à l'achèvement des travaux et pour prononcer la réception des ouvrages.

Il conservera cette qualité vis-à-vis de l'ACQUEREUR jusqu'à la réception des locaux vendus.

2) Mandat – Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier et mise en état d'habitabilité

L'ACQUEREUR donne pouvoir au VENDEUR de passer toutes conventions nécessaires à la construction de l'immeuble et à sa mise en état d'habitabilité et, notamment celles suivantes :

Conventions avec Electricité de France et Gaz de France, l'Administration des Postes et Télécommunications, le Service des Eaux et tous autres services publics concédés ou non,

Conventions utiles à la desserte de l'immeuble projeté ou à celles de ses éléments d'équipements.

A cette fin, le VENDEUR pourra constituer toutes servitudes de passage, consentir tous baux ou toutes cessions de terrains, dans la mesure où les parties privatives comprises dans la présente vente n'en seront pas affectées.

En outre, l'ACQUEREUR confère au VENDEUR, de manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

Pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,

Pour satisfaire aux obligations imposées par le Permis de Construire,

Pour assurer la desserte de l'immeuble et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Pour déposer tout permis de construire modificatif et autres autorisations administratives nécessaires.

L'ACQUEREUR donne au VENDEUR, tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vue de droit de passage de terrains et d'une manière générale, à l'effet d'effectuer toutes acquisitions quel que soit l'objet ou la forme et qui seront nécessaires ou utiles à la réalisation de l'ensemble immobilier ou à sa desserte.

L'ACQUEREUR confère au VENDEUR le pouvoir de déposer tous permis modificatifs et d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division toutes modifications qu'il jugera utiles.

Toutefois, les modifications ne devront ni porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR, tant sur ses parties privatives que sur les parties communes, ni accroître les obligations de l'ACQUEREUR.

De plus, ces modifications ne devront pas avoir pour objet ou pour effet de modifier la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

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. Ils expireront lors de la délivrance d'une attestation certifiant que la conformité des travaux réalisés avec le permis de construire délivré n'a pas été contestée.

Les pouvoirs ainsi conférés au VENDEUR se transmettront de plein droit aux ayants droit ou ayants cause de l'ACQUEREUR.

En application de l'article 1993 du Code civil, le **VENDEUR** devra rendre compte à l'**ACQUEREUR**. Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers en cas notamment, d'achats de servitudes, de mitoyenneté, de vue, de droits de passage, d'acquisition des terrains, de soultes d'échanges et d'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'**ACQUEREUR**.

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

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

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

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 logements non vendus, construire de façon différente les autres lots de la même gamme que ceux présentement vendus, modifier les implantations 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 logements, mais sous réserve des autorisations administratives que le vendeur devrait alors solliciter, et se réserve la faculté d'étendre son objet social pour commercialiser les lots de terrains viabilisés.

Le **VENDEUR** se réserve également la faculté de différer la construction des autres logements ou de modifier le nombre de lots, sans que cela porte atteinte à la réalisation dans les conditions convenues aux présentes du lot présentement vendu et à ses possibilités d'accès.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, et le cas échéant, des plantations (réalisation en période de prise des végétaux), pour achever les parties communes extérieures et d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les documents descriptifs contractuels, de sorte que le non parachevement des dits ouvrages ne peut constituer pour l'**ACQUEREUR** un motif de refus de livraison.

L'**ACQUEREUR** s'engage à ne pas entraver la réalisation des travaux d'achèvement et de parachevement. Il supportera sans indemnité les nuisances éventuelles et s'interdit d'interester tous recours contre la société vendeuse pour privation de jouissance des éléments non encore achevés.

L'**ACQUEREUR** s'oblige, sans pouvoir prétendre à quelque indemnité que ce soit, à livrer l'accès des biens objets des présentes à l'Architecte, au **VENDEUR** et aux entreprises et techniciens de ce dernier, afin de permettre la réalisation de tous travaux nécessaires

ou simplement utiles à la finition de l'immeuble, à la levée des réserves ou à l'obtention de la conformité.

Le délai ci-dessus visé tiendra compte le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation du programme immobilier.

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 souffrira ces travaux sans indemnité.

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

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions suivantes :

LE VENDEUR notifiera à l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini.

Par la même lettre, le VENDEUR invitera, au moins dix jours à l'avance, l'ACQUEREUR à constater la réalité de cet achèvement à jour et heures fixes.

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

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

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, il sera procédé à la remise des clefs 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.

Le procès-verbal relatera les constatations, réserves, contredits, remise des clefs et paiement du solde du prix.

Si l'ACQUEREUR le demande, le procès-verbal constatant l'achèvement et la remise des clefs sera à ses frais déposé au rang des minutes du notaire soussigné.

En cas de contestation sur les réserves, le VENDEUR et l'ACQUEREUR conviennent de s'en remettre au maître d'œuvre ou à l'architecte de l'opération. Celui-ci sera chargé de déterminer le bien-fondé de la réserve contestée et, le cas échéant, de préciser la nature des travaux nécessaires à sa levée et la durée à l'issue de laquelle ils devront avoir été réalisés. La même procédure sera appliquée en cas de contestation sur la levée d'une réserve, que celle-ci ait été contestée à l'origine ou non.

Suite à la première invitation de prendre possession, 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'ACQUEREUR du solde du prix, le VENDEUR pourra sommer l'ACQUEREUR par une seconde lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre les clés, de verser le solde du prix et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

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

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

En cas de contestation sur l'achèvement, les parties conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord, ou à défaut d'un tel accord par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi par la partie la plus diligente, dans les conditions prévues à l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Dans cette hypothèse, la date d'achèvement sera soit la date portée sur l'attestation précitée établie par l'architecte, soit la date à laquelle l'achèvement aura été constaté à dire d'expert, mais dans le cas seulement où ce dernier aurait infirmé la décision de l'architecte.

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 prévus au paragraphe intitulé « **dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme** ».

En tout état de cause, l'**ACQUEREUR** ne pourra prendre possession des lieux qu'autant qu'il aura préalablement payé au **VENDEUR** :

- la totalité du prix de la présente vente,
- et en outre, s'il y a lieu, les pénalités de retard qui pourraient être dues par application des stipulations qui précèdent et le prix des éventuels travaux modificatifs et/ou supplémentaires demandés par l'**ACQUEREUR** dans les conditions ci-dessus.

En outre, l'**ACQUEREUR** devra supporter sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date d'achèvement des travaux au sens de l'article R261-1 du Code de la construction et de l'Habitation.

LEVÉE DES RESERVES - REPRISE DES MALFAÇONS

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

L'**ACQUEREUR** accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence, sur simple demande des Intéressés, des représentants du **VENDEUR**, des architectes, entrepreneurs, experts, 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 déterminés par ces dernières.

L'ACQUEREUR s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant 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, sans que cette attestation préjuge de la qualité de l'exécution des travaux.

RECEPTION DES TRAVAUX

Le VENDEUR, Maître de l'Ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux, s'engage à recevoir l'ouvrage dans les conditions prévues dans le premier alinéa de l'article 1792.6 du Code civil ci-après relaté :

Article 1792-6 alinéa 1 :

"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".

SYNDIC

La société **PICHET IMMOBILIER SERVICES**, dont le siège est 20-24 avenue de Canteranne 33600 PESSAC aura la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

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

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

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

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pu en désigner un, un ou plusieurs copropriétaires, ou plusieurs membres du conseil syndical devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR PRENDRE LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES

L'ACQUEREUR donne, en outre, tous pouvoirs au syndic provisoire 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 annexés à l'acte de dépôt de pièces du programme.

GARANTIES DUES PAR LE VENDEUR

1°) GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

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

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

Article R 261-17

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

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

Article R 261-21

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

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

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

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

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

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article R.460-1 du Code de l'urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie de la part du **CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK**, société anonyme au capital de 7 851 636 342 euros, dont le siège social est au 12 Place des Etats Unis CS 70052 92547 MONTROUGE CEDEX, identifiée sous le numéro 304 187 701 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, concernant les travaux de construction, d'une caution solidaire d'achèvement.

Ladite caution consentie pour la phase du programme relative aux bâtiments A1, A2, A3 et A4 aux termes d'un acte sous seing privé en date à PESSAC du 9 mars 2020, dont une copie est annexée à l'acte de dépôt de pièces complémentaire ci-dessus visé et ici intégralement et littéralement rapporté :

**« GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT VALANT ATTESTATION AU SENS DE L'ARTICLE L261-
II) DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION SOUS FORME DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE**

LES SOUSSIGNES :

CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, société anonyme au capital de EUR
7 851 636 342 dont le siège social 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,
Représentée par Madam : , dûment habilités,

ci-après dénommée la "Banque" ou " **CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT
BANK**" de première part,

représentée par sa gérante :

ci-après dénommée le "Vendeur" ou le « Client » de seconde part,

ci-après dénommée « la Caution », de troisième part,
ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Le Vendeur a, conformément à son objet social, décidé de réaliser en 2 tranches une opération
Immobilière dénommée « Le Patio » composée de 2 bâtiments de type R+4 à R+6 comprenant
192 logements collectifs, 251 places de stationnement élevées sur 2 niveaux de sous-sol ainsi

que 2 commerces d'une surface de plancher de 717 m2 (ci-après « l'Opération Immobilière ») sur un terrain lui appartenant, situé à BONDY (93140) rue Odette Pain, avenue Léon Blum et rue Germaine Tillon cadastré section B n°357, 358, 370 à 372, 376 et 383 à 385 lieudit « Avenue Jean Moulin » d'une contenance totale de 6.313 m2, qu'il se propose de vendre en l'état futur d'achèvement aux acquéreurs (ci après le ou les « Acquéreur(s) »).

En vue de la réalisation de l'Opération Immobilière visée ci-après, le Maire de BONDY a délivré en faveur du Vendeur un permis de construire valant autorisation de travaux n° PC 093010 1880072 suivant arrêté en date du 18 avril 2019, modifié sous le n° PCM 093010 1880072 M01 suivant arrêté en date du 31 juillet 2019 (ci-après « les Autorisations Administratives »).

Il résulte de 2 lettres en date des 12 juillet 2019 et 23 octobre 2019, du Maire de BONDY que les Autorisations Administratives n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux.

Le Vendeur déclare qu'il n'a reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux, qu'à sa connaissance les Autorisations Administratives n'ont fait l'objet d'aucun retrait ni de déféré préfectoral et qu'en conséquence les Autorisations Administratives sont devenues définitives.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier aurait un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique, le Vendeur a, au préalable, exécuté et reçu toutes les formalités prescrites par la législation Loi sur l'eau.

2. Le Vendeur entreprend la réalisation de la deuxième tranche de l'Opération Immobilière. Cette deuxième tranche, seul objet du présent acte, sera composée des cages 1 à 4 du Bâtiment A, de type R+6 comprenant 99 logements collectifs (ci-après « l'Ensemble Immobilier »).

Cet Ensemble Immobilier sera édifié dans les conditions techniques définies à la notice descriptive établie conformément au modèle annexé à l'arrêté du 10 mai 1968 (JO du 29 juin 1968 page 6096, pris en application du décret 67-1166 et qui sera annexée aux actes de vente en l'état futur d'achèvement (la « Notice »).

Il est prévu, et le Vendeur s'engage à faire respecter ce délai, que les constructions seront achevées au plus tard le 30 septembre 2022.

3. Le présent contrat a pour objet de fournir à la tranche dudit programme ainsi définie la garantie financière d'achèvement prévue par l'article R 261-21 du code de la construction et de l'habitation (ci après la "GFA") afin de garantir à chacun des Acquéreurs pour ce qui le concerne l'achèvement de

l'Ensemble Immobilier conformément à l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation (« l'Achèvement »), la vente en l'état futur d'achèvement et la GFA étant des contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération (au sens de l'article 1186 du code civil).

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Engagement de la Banque

1.1 Stipulation 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 de lots dépendant de l'Ensemble Immobilier, 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 bénéficiaire 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 de consentir un droit d'appel de la présente GFA, selon les conditions stipulées à l'article 2 des présentes, à la Commune de BONDY, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Seine Saint Denis, dont le siège est à BONDY (93140) Hôtel de Ville, Esplanade Claude Fuzier, identifiée sous le numéro SIREN 219.300.100 (ci-après dénommée « l'**Appelant 2** »).

Les Acquéreurs de l'Ensemble Immobilier et l'Appelant 2 sont ci-après dénommés ensemble les « **Titulaires de l'Appel de la GFA** ».

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 au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation, correspondant aux travaux à exécuter en conformité à la Notice annexée au contrat de vente en l'état futur d'achèvement déposé au rang des minutes de Maître Yves FRICOTEAUX, Notaire Associé à SAINT DENIS (93200) 11 rue des Ursulines, à l'exclusion de tout versement destiné à couvrir :

-les modifications apportées au programme immobilier tel qu'autorisé par les Autorisations Administratives et la Notice,

-les modifications apportées aux caractéristiques techniques de l'Ensemble Immobilier,

-les 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,

-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 u 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

A.Par les Acquéreurs

2.1.1Le présent engagement de la Banque ne pourra être mis en jeu par le ou les Acquéreurs tant que ceux-ci 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.

2.1.2Pour appeler la GFA, l' Acquéreur devra adresser à la Banque une lettre recommandée avec accusé 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 au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

La présente GFA pourra être appelée à plusieurs reprises.

B.Par l'Appelant 2

Dans l'hypothèse où un acquéreur ne procéderait pas à l' appel de la GFA (le défaut d'appel par un acquéreur étant justifié par la Banque sur demande de l' Appelant 2) alors que la Société est en Défaillance Financière, l' Appelant 2 pourra procéder à l'appel de la GFA.

La GFA pourra être appelée en une ou plusieurs fois et sa mise en jeu devra être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Banque en son siège social, faisant état de la Défaillance Financière de la Société.

C.Conditions communes d'appel de la GFA par les Titulaires du Droit d'Appel

Seuls les Titulaires du Droit d' Appel de la GFA pourront mettre en jeu la GFA en cas de défaillance financière du Client dans les conditions reprises aux présentes.

Chacun des Titulaires du Droit d'Appel de la GFA pourra exiger la mise en œuvre de la présente GFA de manière autonome de tout autre Titulaire du Droit d'Appel de la GFA.

2.2 Paiements par la Banque

En cas de mise en jeu 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 dans les conditions visées aux Article 1 et 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 Paiements par les Acquéreurs des prix des ventes 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° 00.260.577.114 ouvert au nom du Vendeur dans les livres de la Banque, (ii) soit pas 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 CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK (dont le RIB est joint en Annexe I 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 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 œuvre 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 déposer la présente GFA au rang des minutes de Maître Yves FRICOTEAUX, Notaire susnommé 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, 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 œuvre 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 au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation et, plus particulièrement, pouvoir de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à cet objet, y compris celui de mettre en œuvre 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.

4.1.3Le 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.

4.1.4Le 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 aux Articles 3.1 et 3.2 des présentes.

-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.

Chaque acte de vente devra se référer expressément à la stipulation précédente, qui devra être formellement acceptée par chaque Acquéreur.

En cas de vente publique de l'un des lots dépendant de l'Ensemble Immobilier susvisé, le cahier des charges devra comporter les clauses et stipulations ci-dessus.

4.1.5Le 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.

4.1.6Il 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 défailiants, 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 prévisionnel 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 établissements 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 du contrat 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 (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 (étant entendu que ce terme désigne tout jour entier, à l'exception des jours fériés, du samedi et du dimanche, où les banques sont ouvertes toute la journée à Paris et où, pour toute date de paiement d'une somme libellée en euros, fonctionne le système TARGET) 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 déboursier 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;

(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 l'Acquéreur (ou tout autre bénéficiaire de la GFA) ou (b) entre la Banque et l'Acquéreur (ou tout autre bénéficiaire de la GFA).

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 EONIA majoré de 450 (quatre cent cinquante) 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.

« EONIA »: (Euro OverNight Index Average) désigne le taux des opérations au jour le jour exprimé en taux annuel pour la zone euro, administré par l'Institut Européen des Marchés Monétaires.

En cas de modification notamment des caractéristiques de l'EONIA ou de sa méthodologie de calcul, des modalités de sa publication ou de l'organisme le publiant, le taux issu de cette modification s'appliquera de plein droit à la présente GFA et toute référence à l'EONIA sera réputée être une référence à ce taux.

En cas de non publication, temporaire ou définitive, de l'EONIA, l'ESTR majoré de 8,5 points de base (0,085%) l'an s'appliquera de plein droit à la présente GFA et toute référence à l'EONIA sera réputée être une référence à ce taux.

« **ESTR** » : (Euro Short Term Rate) désigne le taux des opérations au jour le jour de la zone euro, exprimé en taux annuel, publié chaque jour TARGET par la Banque Centrale Européenne (BCE).

En cas de modification notamment des caractéristiques de l'ESTR ou de sa méthodologie de calcul, des modalités de sa publication ou de l'organisme le publiant, le taux issu de cette modification s'appliquera de plein droit à la présente GFA et toute référence à l'ESTR sera réputée être une référence à ce taux.

En cas de non publication, temporaire ou définitive, de l'ESTR, le taux applicable sera:

i. le taux désigné par l'Autorité de Régulation Compétente (étant entendu que ce terme désigne notamment la Banque Centrale Européenne, le Groupe de Travail sur les Taux d'intérêts Sans Risque de la Zone Euro (Working Group on Euro Risk-Free Rates), l'Autorité des Services et Marchés Financiers belge (FSMA), l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA), le Conseil de Stabilité Financière (FSB), toute autre autorité compétente pour émettre des normes applicables aux indices de référence concernés ou tout comité constitué par l'une de ces entités), en ce compris tout écart de taux ou ajustement y afférent, ou

ii. si il n'existe pas de taux ainsi désigné, le taux d'intérêt de la facilité de dépôt au jour le jour (Eurosystem deposit facility rate) utilisé par les banques au sein de la zone euro et publié par la Banque Centrale Européenne sur son site, (majoré d'un écart (spread) représentant la moyenne arithmétique de la différence quotidienne, si elle est positive, entre (x) l'ESTR et (y) le taux d'intérêt de la facilité de dépôt, telle que déterminée sur la période des 30 derniers jours Ouvrés précédant la date à laquelle l'ESTR a cessé d'être publié).

Etant entendu que si l'ESTR est à nouveau publié, l'ESTR sera appliqué à compter de la date à laquelle il est publié à nouveau.

Dans le cas où ce taux serait inférieur à zéro (0), il sera réputé être égal à zéro (0).

Pour tout calcul sur la base de ce taux à une date qui ne serait pas un jour Ouvré, le taux retenu sera celui publié le jour Ouvré précédent.

4.5.411 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 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 des Autorisations Administratives 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 consenti 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.

En outre, le Vendeur s'engage

-dans le cadre de ses déclarations au titre de la prévention de la corruption ou du blanchiment d'argent telle que stipulée à l'Article 4.11 des présentes, 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 au titre d'une vente d'immeuble à construire de l'Ensemble Immobilier.

-à ne pas utiliser directement ou indirectement la présente GFA (a) dans le but de financer ou faciliter toute activité ou opération d'une (ou avec une) Personne sous Sanctions ou dans un Pays sous Sanctions ou (b) d'une quelconque manière qui entraînerait une violation de toute Sanction par l'une quelconque des parties,

-à ne financer aucun paiement au titre de l'Article 4.5.3 des présentes directement ou indirectement (a) à partir de fonds provenant d'une activité ou d'opérations avec une Personne sous Sanctions ou provenant d'un Pays sous Sanctions ou (b) de toute autre manière qui entraînerait une violation de toute Sanction par l'une quelconque des parties, et à respecter toute Sanction et à mettre en œuvre et maintenir des politiques et dispositifs de protection adéquats destinés à respecter cette obligation.

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 Garanties

a) 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 13.889.000 Euros (treize millions huit cent quatre-vingt-neuf 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 ou 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.

b) Cautionnement solidaire

La société dénommée **CAUTION SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE** pour le paiement de toutes les sommes qui peuvent ou pourront être dues par le Client à la Banque au titre de la GFA à concurrence de la somme de

13.889.000 Euros (treize millions huit cent quatre-vingt-neuf mille euros) en principal, à majorer de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, frais, indemnités de réemploi, accessoires et pénalités selon les termes et conditions ci-après.

1. La Caution sera tenue de payer à la Banque, sur simple demande de celle-ci, toute somme due par le Client au titre de la GFA, et ce sans qu'aucune formalité particulière n'ait à être effectuée par la Banque.

2. La Caution renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division.

3. La Caution déclare avoir entière connaissance de la GFA.

4. La Caution restera tenue envers la Banque tant que des sommes seront dues ou susceptibles d'être dues au titre de la GFA.

5. La Caution s'interdit d'invoquer toutes subrogations et de prendre toutes mesures qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec la Banque, tant que celle-ci ne sera pas remboursée de la totalité de ses créances sur le Client.

6. Toutes les dispositions du Cautionnement conserveront leur plein effet quelle que soit l'évolution de la situation (juridique, financière ...) du Client ou des rapports existant entre ce dernier et la Caution ; il en sera de même quelles que soient les modifications de la structure et de la personnalité juridique de la Banque. Le cautionnement bénéficiera de plein droit à toute entité qui viendrait à être substituée à la Banque, par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, soumis ou non au régime des fusions, ou par toute autre voie.

7. La Caution connaît et suivra personnellement la situation du Client ; elle dispense la Banque de toute information concernant la situation de ce dernier ainsi que de celle de toute autre caution.

8. Il y aura solidarité et indivisibilité entre toutes les personnes venant aux droits et obligations de la Caution pour l'exécution du cautionnement.

9. Le cautionnement n'emporte pas novation aux droits et actions de la Banque mais s'y ajoute.

10. Le fait que la Banque n'exerce pas l'un quelconque des droits qu'elle tient du cautionnement ne vaudra pas renonciation de sa part à celui-ci.

11. La Caution reconnaît et accepte que les informations recueillies dans le cautionnement ne seront utilisées que pour les seules nécessités de la gestion interne de la Banque ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Dans le cadre de la réglementation applicable aux données à caractère personnel, ces informations pourront donner lieu à exercice du droit d'accès, de rectification, d'opposition et de suppression dans les conditions applicables, par l'intermédiaire des services de la Banque les ayant recueillies.

12. Tous les frais, impôts, droits, taxes, pénalités et honoraires, taxables ou non, auxquels donneront lieu le cautionnement et son exécution, seront supportés par la Caution qui s'y oblige.

13. Lorsque la Caution garantit des concours à une entreprise, la Banque est tenue, conformément aux dispositions du Code monétaire et financier de lui faire connaître chaque année les principales modalités des engagements garantis.

A cet égard, la Banque et la Caution conviennent que la production du double des lettres envoyées par la Banque constituera, pour l'année concernée, la preuve de l'envoi de la lettre notamment lorsque celui-ci est effectué par courrier simple.

14. La Caution consent expressément à ce que la Banque puisse librement céder sa qualité de partie ou titre du cautionnement et/ou tout ou partie de ses droits et obligations en découlant (y compris par voie de fusion, apport partiel d'actifs ou toute autre opération emportant

transmission universelle de patrimoine) à tout établissement de crédit faisant partie du Groupe Crédit Agricole auquel la Banque appartient (dont sa société-mère). S'il y a lieu (sans être réalisé par voie de fusion, apport partiel d'actifs ou toute autre opération emportant transmission universelle de patrimoine), cette cession sera constatée par écrit et devra être notifiée par la Banque à la Caution.

La Caution consent expressément à ce qu'une telle cession libère la Banque pour l'avenir, à due concurrence, le cas échéant, des droits et obligations cédés.

Pour les besoins de la présente clause, « Groupe Crédit Agricole » : désigne : (1) Crédit Agricole S.A. et (2) tout établissement de crédit contrôlé (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), directement ou indirectement, par Crédit Agricole S.A.

c) Autres Garanties

La présente GFA est, en outre, garantie par les sûretés suivantes conférées à la Banque par le Client et/ou ses associés et/ou un tiers parant par actes séparés :

- Engagement de la société nommée de ne pas céder les parts sociales qu'elle détient dans le capital du Client sans l'accord préalable et écrit de la Banque.

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 CORPORA TE 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 acquise 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 ce qui suit et convient que ces déclarations seront réputées réitérées pendant toute la durée de la GFA:

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 contre-
viennent, 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, hypo-
thèque, 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 ni aucune de ses filiales ni, dans l'exercice de leurs fonctions, aucun de ses/leurs
dirigeants, associés ou administrateurs 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. En outre, le Vendeur a institué et main-
tient en vigueur des procédures et politiques pour assurer la prévention de la violation de ces
lois et réglementations : 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 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 réglemen-
taires 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.

k) ni le Vendeur ni aucune de ses filiales ni aucun de ses/leurs dirigeants, associés ou adminis-
trateurs n'est une personne (ci-après une « **Personne sous Sanctions** ») qui (i) figure, ou est
détenue ou contrôlée (tels que ces termes sont définis par l'Autorité de Sanctions concernée)
par, ou qui agit pour le compte de, une ou plusieurs personnes figurant, sur toute liste de
personnes désignées ou faisant l'objet de mesures restrictives tenue par une Autorité de San-
ctions ou (ii) fait autrement l'objet de Sanctions (le terme « **Sanctions** » désigne : toute loi, régle-
mentation, embargo ou autre mesure restrictive relative à des sanctions financières, écono-
miques ou commerciales, adoptée, édictée, appliquée et/ou mise en œuvre par l'Organisation
des Nations Unies, l'Union européenne (ou l'un de ses Etats membres), la France, le Royaume-
Uni, les Etats-Unis d'Amérique et tout organisme ou agence de l'un de ces Etats ou institutions
en ce compris le Bureau de contrôle des actifs étrangers aux Etats-Unis du Département du
Trésor Américain (OFAC) et la Direction Générale du Trésor (chacune ci-après une « **Autorité de
Sanctions** »).

l) ni le Vendeur ni aucune de ses filiales ni aucun de ses/leurs dirigeants, associés ou adminis-
trateurs n'est localisé, organisé ou réside d'un pays ou territoire qui fait, ou dont le gouvernement

fait, l'objet de Sanctions générales ou étendues à de tels pays, territoire ou gouvernement (ci-après un « Pays sous Sanctions »).

m) 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 à l'article R 261-1 dudit Code.

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 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'actif à laquelle CREDIT 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 libérera 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 parfaite connaissance des conditions résultant de la garantie d'achèvement relatée ci-dessus,
- et s'engager à l'entière exécution des conditions le concernant, et notamment à verser le prix au compte ouvert dans les livres du CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK au nom de la Société dénommée NOUE CAILLET SCCV sous le numéro 00260577114, IBAN : FR7631489000100026057711447, BIC: BSUIFRPPXXX.

2) GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHÈVEMENT, 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-G 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'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

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

"Article 1646-1

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

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

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

"Article 1648, alinéa 2

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

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

Concernant la garantie des vices et défauts de conformité apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices et défauts de conformité avec les engagements contractuels, qui, à la fois :

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

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

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

Concernant la garantie des vices cachés

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

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-3 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

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

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

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

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

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

D/ - Le VENDEUR rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage". Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

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

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

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

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

Tableau récapitulatif de la durée des garanties

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

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices et défauts de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	1 mois pour dénoncer les vices et défauts 1 an pour introduire une action	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil

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

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 :

I- 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**.

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 locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

Il est ici rappelé les servitudes constituées aux termes d'un acte reçu en date du 12 décembre 2019 par Maître LATOUR, Notaire à NOISY LE SEC, dont une copie authentique est en cours de publication au servie de la publicité foncière de BOBIGNY 1, ci-après littéralement retranscrits, savoir :

« I- CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAU D'ASSAINISSEMENT/ NON AEDIFI-CANDI/ DE PASSAGE

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant est propriété du **DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT DENIS**, ses ayants cause et ayants droit.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Propriétaire du fonds servant : **SEINE SAINT DENIS HABITAT**, comparant aux présentes.

DESIGNATION

A BONDY (SEINE-SAINT-DENIS) 93140 Avenue Léon Blum.

Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment dénommé Raymond Aubrac et un bâtiment dénommé Léon Blum.

Figurant ainsi au cadastre :

Total surface: 01 ha 27 a 79 ca

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES notaire à PANTIN le 31 mai 2012, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 18 juin 2012, volume 2012P, numéro 4358.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 juillet 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Acte rectificatif de l'acte sus-visé suivant acte reçu par Maître BOUTON HUGUES notaire à PANTIN le 21 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 9 juillet 2013, volume 2013P, numéro 3901.

RAPPEL DE DIVISION

La parcelle cadastrée **section B numéro 197** provient de la division d'une parcelle de plus grande importance originellement cadastrée section B numéro 129 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1256 en date du 9 janvier 1967 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 20 janvier 1967 volume 7652 numéro 9.

La parcelle cadastrée **section B numéro 250** provient de la division d'une parcelle de plus grande importance originellement cadastrée section B numéro 246 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1544 en date du 13 février 1987 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 13 février 1987 volume 1987 P numéro 797.

La parcelle cadastrée **section B numéro 246** provient elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section B numéros 128 et 236 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1483 en date du 7 novembre 1986 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 7 novembre 1986 volume 1986 P numéro 6138.

La parcelle cadastrée section B numéro 236 provient elle-même de la division d'une parcelle originellement cadastrée section B numéro 198 ainsi constaté aux termes d'un acte reçu par Maître BOSSY, Notaire à NOISY-LE-SEC le 25 septembre 1973 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 23 novembre 1973 volume 1137 numéro 10.

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS SERVANT

Les parcelles ci-dessus désignées appartiennent à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SEINE-SAINT-DENIS devenu depuis l'office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH" par suite de l'acquisition qu'il en a faite avec d'autres parcelles, du :

DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, collectivité territoriale dont le siège est à BOBIGNY (93000), Hôtel du Département, 3 Esplanade Jean Moulin BP193, identifiée au SIREN sous le numéro 229300082.

Suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES, Notaire Associé à PANTIN, le 31 mai 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix global de 14.192.326,00 euros stipulé payable de la façon suivante :

- comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique à hauteur de 4.135.668,00 euros,
- quant au surplus, soit la somme de 10.056.658,00 euros, par reprise de prêts.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 18 juin 2012, volume 2012P, numéro 4358.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 juillet 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Un acte rectificatif de l'acte sus-visé a ensuite été établi suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES notaire à PANTIN le 21 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 9 juillet 2013, volume 2013P, numéro 3901.

L'état hypothécaire sur formalités sur cette publication n'a pas été représenté au notaire sous-signé.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les servitudes ci-après constituées sont consenties au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et ses ayants droit et acceptés par ce dernier par suite de la présence de l'ouvrage départemental d'assainissement et d'eaux pluviales situé en tréfonds des parcelles cadastrées section B numéro 250 et section B numéro 197 (collecteur unitaire).

A- SERVITUDE D'OCCUPATION DU SDUS-SDL (SERVITUDE DE RESEAU D'ASSAINISSEMENT)

Madame Caroline DUDEK, es-qualités, agissant au nom de l'office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH", consent à titre de servitude réelle et perpétuelle, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, une servitude de passage de réseau d'assainissement correspondant au passage en tréfonds du collecteur unitaire départemental d'assainissement et d'eaux pluviales sur une emprise d'une superficie de 167 mètres carrés, allant de la rue Germaine Tillon à l'avenue Léon Blum.

Ladite servitude identifiée en hochuré ocre au plan intitulé « Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) » établie par la SELARL AUIGE, société de géomètres-experts située à VANVES

(92170) 19 rue Jean Bleuzen en date du 21 octobre 2019, dossier numéro T 18.078, Fichier ELA-servitudes.dwg.

Une copie dudit plan est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. •
(Annexe n°7)

1- Caractéristiques du réseau

Le collecteur est de forme ovoïdale de 2,23 mètres de hauteur sur 1,38 mètre de largeur, selon les indications du gestionnaire dudit réseau (cf. coupe de principe identifiée sur le plan de servitudes).

L'écoulement dudit réseau s'effectue d'Est en Ouest de la cote NGF 43.83m à 43.41m.

2- Caractéristiques de la servitude :

La servitude d'occupation du sous-sol, autrement nommée servitude de réseau d'assainissement, est d'une emprise de 167 m² et s'applique au droit du réseau, à savoir :

- en planimétrie : 1 mètre de part et d'autre du fil d'eau, soit 2 mètres de large ;
- en altimétrie :

- o Cote altimétrique supérieure : cote NGF du fil d'eau + 2,60 mètres - selon indication du gestionnaire

- o Cote altimétrique inférieure : cote NGF du fil d'eau - 0,30 mètre - selon indication du gestionnaire

Le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS (Direction de l'Eau et de l'Assainissement - DEA), ses ayants cause et/ou ses ayants droits, assureront l'entretien dudit réseau et de son ouvrage à leurs frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du bénéficiaire de la servitude, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Il supportera de plein droit la responsabilité de tous dommages pouvant survenir aux personnes (propriétaires, ayant-cause ou tiers étranger) du fait de l'ouvrage, sous réserve que lesdites personnes (propriétaires, ayant-cause ou tiers étranger) ne soient pas à l'origine du dommage affectant l'ouvrage d'assainissement départemental.

A l'inverse, toute détérioration apportée à la canalisation départementale du fait du ou des propriétaires du fonds servant, ses ayants-droits ou ses ayant-cause devra être indemnisée par ces derniers, moyennant un remboursement intégral des frais de réparation sur présentation de la facture correspondante par le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, bénéficiaire de la servitude.

En cas de désaccord sur la personne physique ou morale à l'origine du dommage, les Parties s'en référeront à une décision judiciaire, dont la procédure sera diligentée par l'une ou l'autre des parties.

Ladite servitude est consentie à titre gratuit.

B - SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET TOUTS VEHICULES

Madame Caroline DUDEK, es-qualités, agissant au nom de l'office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH", consent à titre de servitude réelle et

perpétuelle, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, une servitude de droit de passage dont les caractéristiques sont les suivantes :

1- Caractéristiques de la servitude :

Une servitude de passage piétons et véhicules techniques d'une emprise de 332 m² établie sur une bande d'une largeur totale de 4 mètres, allant de la rue Germaine Tillion à l'avenue Léon Blum, en surface du collecteur unitaire départemental d'assainissement et d'eaux pluviales.

2- Conditions d'exercice de la servitude de passage :

La présente servitude de passage sera exercée dans les conditions ci dessous.

La présente servitude est constituée pour permettre l'exécution de tous les travaux nécessaires à l'implantation, la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, la protection et/ou l'enlèvement de tout ou partie du réseau départemental situé en tréfonds.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droit qui l'accepte, un droit de passage en tout temps et heures (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7), de piétons et/ou avec tout véhicule technique et toutes personnes attachées aux services compétents pour l'entretien dudit réseau d'assainissement.

L'emprise de la servitude de passage de 332 mètres carrés est figurée en hachuré Bleu au plan intitulé « Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) » établie par la SELARL AUIGE, société de géomètres-experts située à VANVES (92170) 19 rue Jean Bleuzen en date du 21 octobre 2019, ci-dessus visé et formant l'annexe numéro 7.

Etant précisé que l'emprise de cette servitude s'étend de la rue Germaine Tillion à l'Avenue Léon Blum, en surface de l'ensemble du collecteur unitaire départemental.

Ceci afin de permettre l'accès et l'exécution de tous travaux nécessaires à l'implantation, à la construction, à l'exploitation, à la surveillance, à l'entretien, au renforcement, à la réparation, la protection et/ou l'enlèvement de tout ou partie du réseau.

Le passage devra être libre accessible au propriétaire du fond dominant ou toute entité ou personne mandatée par lui 24h/24 et 7 jours sur 7, que deux accès, depuis l'Avenue Léon Blum et depuis la rue Germaine Tillion, sont/seront fermés par badge sécurisé. Toutefois, le propriétaire du fond servant s'engage à libérer ce passage à la demande du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droits autant que de besoins. Cette demande sera effectuée au moins 24 heures à l'avance en cas d'intervention non urgente.

Toutefois, afin d'anticiper tout cas d'intervention urgente, le ou les propriétaires du fonds servant s'engage à transmettre au DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, dès que possible à compter de la signature des présentes,

L'ensemble des modalités d'accès ou de modification des aménagements légers existants, afin de permettre le passage sans attendre des équipes techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) du DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT-DENIS.

Le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droits, devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état ou il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du bénéficiaire de la servitude, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Il supportera de plein droit la responsabilité de tous dommages pouvant survenir aux personnes (propriétaire, ayant cause ou tiers étranger) du fait de l'ouvrage, sous réserve que

lesdites personnes (propriétaires, ayant cause ou tiers étranger) ne soient pas à l'origine du dommage affectant l'ouvrage d'assainissement départemental.

A l'inverse toute détérioration apportée à la canalisation départementale du fait du ou des propriétaires du fonds servant, ses ayants-droits ou ayants cause devra être indemnisée par ces derniers moyennant un remboursement intégral des frais de réparation sur présentation de la facture correspondante par le DÉPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS, bénéficiaire de la servitude en sa qualité de fonds dominant.

En cas de désaccord sur la personne physique ou morale à l'origine du dommage, les Parties s'en référeront à une décision judiciaire, dont la procédure sera diligentée par l'une ou l'autre des parties.

Ladite servitude est consentie à titre gratuit.

C - SERVITUDE DE NON AEDIFICANDI

S-qualités, agissant au nom de l'office public de l'habitat dénommé SEINE SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH", consent à titre de servitude réelle et perpétuelle, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, une servitude de non aedificandi dont les caractéristiques sont les suivantes :

1- Caractéristiques de la servitude :

Ladite servitude s'exercera sur une emprise de 193 mètres carrés telle qu'elle est identifiée en hachuré pointillé rouge au plan intitulé « Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) » établie par la SELARL AUIGE, société de géomètres-experts située à VANVES (92170) 19 rue Jean Bleuzen, en date du 21 octobre 2019, dossier numéro T 18.078, Fichier ELA-servitudes.dwg, ci-dessus visé et formant l'annexe numéro 7.

Ladite servitude est également identifiée sur un plan coupe AA et coupe BB dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. (Annexe n°8)

2- Conditions d'exercice :

Cette servitude de non aedificandi interdit strictement:

-l'édification de toutes sortes de constructions, même enterrées, quelles qu'en soient la destination et la superficie, y compris la modification du profil du terrain et plantation d'arbres, arbustes à hautes tiges, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontable ou non, ainsi que l'installation de voiries, emplacement de stationnement, à l'exception des aménagements extérieurs prévus au permis de construire numéro PC 093 010 14 B 0043 et permis de construire modificatif numéro PC 093 010 14 B 0043 M01 délivrés respectivement à Seine-Saint-Denis Habitat les 6 février 2015 et 9 avril 2018, et au permis de construire numéro PC 093 010 18 B 0072 et permis de construire modificatif numéro PC 093 010 18 B 0072 M01 délivrés respectivement à la Commune de Bondy les 18 avril 2019 et 31 juillet 2019 par les services de la

Commune de Bondy.

Une copie desdits arrêtés de permis de construire est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. (Annexe n°9)

-d'ancrer tout ouvrage en deçà du niveau NGF du fil d'eau du réseau d'assainissement augmenté de 3,30 mètres sur une largeur de 2,00 mètres de part et d'autre du fil d'eau, soit 4 mètres de largeur.

Pour le cas où le bâtiment d'habitation construit et géré par Seine-Saint-Denis Habitat sur la parcelle cadastrée section B numéro 250 et/ou le bâtiment prévu pour être construit sur

*la parcelle cadastrée section B numéro 197, implantés pour partie en surface du collecteur unitaire départemental, viendraient à être démolis, la servitude de non oedificandi s'exercerait sur la totalité de la bande de terrain située en surface du passage du réseau d'assainissement, correspondant à l'emprise de la servitude de passage de 332 m2 ci-dessus visée, sauf en cas de reconstruction à l'identique par suite d'un sinistre.
Cette servitude est consentie à titre gratuit*

II - CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant est la propriété du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT DENIS, ses ayants cause et ayants droit.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

DESIGNATION

A BONDY (SEINE-SAINT-DENIS) 93140 Avenue Léon Blum.

Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment dénommé Raymond Aubrac et d'un bâtiment dénommé Léon Blum.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
B	250	avenue Léon Blum	00 ha 89 a 88 ca

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES notaire à PANTIN le 31 mai 2012, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 18 juin 2012, volume 2012P, numéro 4358.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 juillet 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Acte rectificatif de l'acte sus-visé suivant acte reçu par Maître BOUTON HUGUES notaire à PANTIN le 21 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 9 juillet 2013, volume 2013P, numéro 3901.

RAPPEL DE DIVISION

La parcelle cadastrée section B numéro 250 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance originellement cadastrée section B numéro 246 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1544 en date du 13 février 1987 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 13 février 1987 volume 1987 P numéro 797.

La parcelle cadastrée section B numéro 246 provient elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section B numéros 128 et 236 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1483 en date du 7 novembre 1986 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 7 novembre 1986 volume 1986 P numéro 6138.

La parcelle cadastrée section B numéro 236 provient elle-même de la division d'une parcelle originellement cadastrée section B numéros 198 ainsi constaté aux termes d'un acte reçu par

Maître BOSSY, Notaire à NOISY- LE- SEC le 25 septembre 1973 publie au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 23 novembre 1973 volume 1137 numéro 10.

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS SERVANT

Les parcelles ci-dessus désignées appartiennent à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SEINE-SAINT-DENIS devenue depuis l'office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH" par suite de l'acquisition qu'il en a faite avec d'autres parcelles, du :

DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, collectivité territoriale dont le siège est à BOBIGNY (93000), Hôtel du Département, 3 Esplanade Jean Moulin BP 193, identifiée au SIREN sous le numéro 229300082,

Suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES, Notaire Associé à PANTIN, le 31 mai 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix global de 14.192.326,00 euros stipulé payable de la façon suivante :

- comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique à hauteur de 4.135.668,00 euros,
- quant au surplus, soit la somme de 10.056.658,00 euros, par reprise de prêts.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1ER le 18 juin 2012, volume 2012P, numéro 4358.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 juillet 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157,

Acte rectificatif de l'acte sus-visé suivant acte reçu par Maître BOUTON HUGUES notaire à PANTIN le 21 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 9 juillet 2013, volume 2013P, numéro 3901.

L'état hypothécaire sur formalités sur cette publication n'a pas été représenté au notaire sous-signé.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

La servitude ci-après constituée est consentie au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et ses ayants droit et acceptée par ce dernier par suite de la présence de l'ouvrage départemental d'assainissement et d'eaux pluviales (collecteur unitaire) situé en tréfonds des parcelles cadastrées section B numéro 250 et section B numéro 197.

SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET TOUS VEHICULES

es-qualités, agissant au nom de l'office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, par abréviation "SSDH", consent à titre de servitude réelle et perpétuelle, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, une servitude de droit de passage dont les caractéristiques sont les suivantes :

1- Caractéristiques de la servitude :

Cette seconde servitude de passage est établie depuis l'avenue Jean Moulin, sur une emprise d'une largeur de 4 mètres sur 26,65 mètres de long environ, soit une emprise de 108 m2.

L'emprise de la servitude de passage de 108 mètres carrés est figurée en hachuré et pointillé Bleu au plan intitulé « Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) » établie par la SELARL AUIGE, société de géomètres-experts située à VANVES (92170) 19 rue Jean Bleuzen en date du 21 octobre 2019, ci-dessus visé et formant l'annexe numéro 7.

2.- Conditions d'exercice de la servitude de passage :

La servitude de passage sera exercée dans les conditions ci-dessous.

La présente servitude est constituée pour permettre l'exécution de tous les travaux nécessaires à l'implantation, la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, la protection et/ou l'enlèvement de tout ou partie du réseau départemental situé en tréfonds

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droit qui l'accepte, un droit de passage en tout temps et heures (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7), de piétons et/ou avec tout véhicule technique et toutes personnes attachées aux services compétents pour l'entretien dudit réseau d'assainissement.

Le passage devra être accessible au propriétaire du fond dominant ou toute entité ou personne mandatée par lui 24h/24 et 7 jours sur 7.

Etant ici précisé que ledit passage dessert également les commerces situés sur la parcelle B 197 et qu'il est fermé par une barrière levante depuis l'avenue Jean Moulin. Afin d'anticiper tout cas d'intervention urgente, le ou les propriétaires du fonds servant s'engagent à transmettre au DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, dès que possible à compter de la signature des présentes, l'ensemble des modalités d'ouverture de cette barrière levante et de l'informer de toute modification d'accès qui l'affecterait.

Le ou les propriétaires du fonds servant s'engage dans l'absolu à sensibiliser en amont les commerces utilisant ce passage sur l'importance de ne pas stationner leurs véhicules dans l'allée ainsi qu'au droit d'accès du réseau d'assainissement.

Le propriétaire du fond servant s'engage par ailleurs à libérer ce passage à la demande du DEPARTEMENT de la Seine-Saint-Denis, ses ayants cause et/ou ses ayants droits autant que de besoins en cas de présence de véhicules obstruant le passage. Cette demande de libération pourra être effectuée au moins 24 heures à l'avance auprès du propriétaire du fond servant en cas d'intervention non urgente. Toutefois, afin d'anticiper tout cas d'intervention urgente ou toute situation d'obstruction constatée sur place, le ou les propriétaires du fonds servant s'engagent à transmettre au DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, dès que possible à compter de la signature des présentes, les coordonnées complètes d'un ou de plusieurs interlocuteurs de référence joignables à toute heure ainsi que des utilisateurs de ce passage, afin de ne pas compromettre sa libération. Etant précisé que le ou les propriétaires du fonds servant restera toutefois garant de la bonne libération du passage en cas de besoin d'intervention du DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS.

Ceci afin de permettre l'accès et l'exécution de tous travaux nécessaires à l'implantation, à la construction, à l'exploitation, à la surveillance, à l'entretien, au renforcement, à la réparation, la protection et/ou l'enlèvement de tout ou partie du réseau.

Le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, ses ayants cause et/ou ses ayants droits, devront remettre à leurs frais le fonds servant dans l'état ou il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du bénéficiaire de la servitude, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Il supportera de plein droit la responsabilité de tous dommages pouvant survenir aux personnes (propriétaire, ayant cause ou tiers étranger) du fait de l'ouvrage, sous réserve que lesdites personnes (propriétaires, ayant-cause ou tiers étranger) ne soient pas à l'origine du dommage affectant l'ouvrage d'assainissement départemental.

A l'inverse, toute détérioration apportée à la canalisation départementale du fait du ou des propriétaires du fonds servant, ses ayants-droits ou ses ayant-cause devra être indemnisée par ces derniers, moyennant un remboursement intégral sans délai des frais de réparation sur présentation de la facture correspondante par le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS, bénéficiaire de la servitude en sa qualité de fonds dominant.

En cas de désaccord sur la personne physique ou morale à l'origine du dommage, les Parties s'en référeront à une décision judiciaire, dont la procédure sera diligentée par l'une ou l'autre des Parties.

Ladite servitude est consentie à titre gratuit.

CHARGES ET CONDITIONS

La constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatives aux présentes. »

Les copies des plans de servitude suivants sont demeurées annexées au dépôt de pièces sus-visé :

- Plan de servitude de réseau d'eau unitaire (Ovoïde) en date du 21 octobre 2019,
- plan coupe AA' et coupe BB'.

- Aux termes d'un acte reçu en date des 18 et 19 décembre 2019 par Maître Ana LEFORT, Notaire à PARIS, contenant vente du terrain objet de l'opération immobilière « LE PATIO » au profit du Maître de l'Ouvrage, il a été constitué une servitude dans les termes ci-après littéralement retranscrits, savoir :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Servitude de passage pour les commerces

Identification du fonds dominant et du fond servant

Fonds dominant

Sur la commune de Bondy (93140), avenue Jean Moulin,

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	378	Avenue Léon Blum	00ha 01a 73ca
B	379	Avenue Léon Blum	00ha 10a 91ca

Identification du propriétaire du fonds dominant : l'établissement Seine-Saint-Denis habitat, Vendeur aux Présentes

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, notaire à Pantin, le 31 mai 2012 publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er bureau, le 18 juin 2012 volume 2012P numéro 4358,

Suivi d'une attestation rectificative en date du 17 juillet 2012 publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er bureau, le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Suivi d'un acte rectificatif a été établi par ledit Notaire le 21 mai 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 9 juillet 2013 volume 2013P numéro 3901.

Fonds servant

Sur la commune de Bondy (93140), avenue Jean Moulin,

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	384	Avenue Léon Blum	00ha 00a 89ca
B	385	Avenue Léon Blum	00ha 00a 16ca

Identification du propriétaire du fonds dominant : l'Acquéreur

Effet relatif : le présent Acte de vente

Nature de la servitude de passage pour piétons et/ou tous véhicules

A titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de passage pour piétons et/ou tous véhicules.

Assiette de la servitude de Passage pour piétons et/ou tous véhicules

Le passage est matérialisé en hachuré/tirets ascendants bleus sur le plan de division établi le 27 novembre 2019 par SELARI AUGIE Cabinet de Géomètre Expert 19 rue Jean Bleuzen 9217 Vanves sous la référence Dossier n°T18.078B demeuré ci-annexé.

(Annexe n°8. PLAN DE SERVITUDE)

Conditions d'exercice de la servitude de passage carrossable pour piétons et/ou tous véhicules

La servitude s'exerce en tous temps et heures, de jour comme de nuit.

Cette servitude de passage profite au propriétaire du fonds dominant, à ses occupants, employés, techniciens, concessionnaires, clients, fournisseurs, ayants-droit, propriétaires successifs, préposés et d'une manière générale à toutes personnes auxquelles il appartient d'accéder aux locaux édifiés au sein du fonds dominant.

Le propriétaire des fonds servants ne pourra ni abstruer ni fermer l'emprise de ces passages.

Le propriétaire du fonds dominant doit assurer, à ses frais exclusifs et de façon continue, les travaux d'entretien (nettoyage, balayage, remplacement d'éléments vétustes ou dégradés etc.) sur l'ensemble de l'assiette de la servitude de passage.

L'Acquéreur, propriétaire du fonds servant, s'engage à faire le nécessaire pour que le passage soit accessible aux piétons et véhicules dès le jour de la réalisation de la Vente et pendant toute la durée des travaux d'exécution du PC1.

L'Acquéreur s'engage enfin une fois obtenue la conformité administrative de son projet de construction (PC1) à céder l'assiette de la servitude de passage piétons et/ou tous véhicules au propriétaire du fonds dominant moyennant le prix de 1€. Il reportera ledit engagement aux termes du règlement de copropriété à régulariser sur l'immeuble à bâtir ainsi que dans tout acte de vente de biens dépendant du PC1.

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans indemnité. »

Le plan de division matérialisant le passage en hachuré/tirets ascendants bleus établi le 27 novembre 2019 par SELARL AUGIE Cabinet de Géomètre Expert 19 rue Jean Bleuzen 9217 Vanves sous la référence Dossier n°T18.078B est demeuré annexé au dépôt de pièces du programme.

C/ - Contrats d'Abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, 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 locaux 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 locaux 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 locaux à la disposition de l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

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

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurait 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 l'**ACQUEREUR**, sauf si le prix est stipulé contrat en mains.

De même, l'ACQUEREUR supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), s'élevant forfaitairement à 360,00 € TVA incluse ainsi qu'il a été dit.

II - CONDITIONS PARTICULIERES

A/- Règlement de copropriété

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

B/- Paiement des Charges de Copropriété

L'ACQUEREUR supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le VENDEUR aura notifié à l'ACQUEREUR l'achèvement des travaux relatifs aux lots privatifs acquis par ses soins.

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

C/- Visite du Chantier

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

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

D/- Commercialisation du programme - Affichage

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

L'ACQUEREUR reconnaît en outre que son attention a été attirée sur le fait qu'en raison de la réalisation par tranches successives de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus aux présentes, il est possible que la circulation d'engins de chantiers, ou que la réalisation des travaux de la tranche suivante puisse provoquer des désagréments vis-à-vis des occupants des logements déjà vendus.

L'ACQUEREUR déclare en outre renoncer à tous recours de ce chef contre le VENDEUR et les intervenants sur la construction.

GARANTIE D'EVICITION

Le VENDEUR sera tenu de délivrer à l'ACQUEREUR un immeuble libre de toutes charges réelles, hypothécaires ou autres. Il devra, à ses frais, et par ses soins, déferer à cette obligation dans un délai maximal de six mois à compter du jour de la dénonciation qui lui en sera faite de l'existence des charges en question.

TRANSMISSION DE BIENS VENDUS

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'**ACQUEREUR** des droits qu'il tient en vertu des présentes, substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers le **VENDEUR**. Les mandats ci-dessus conférés se poursuivent entre le cessionnaire éventuel et la société **VENDERESSE**.

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

En conformité des articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances, le **VENDEUR** a souscrit :

- une assurance garantissant sa responsabilité pouvant naître de la garantie décennale à laquelle il est tenu ainsi qu'il est dit ci-dessus.
- ainsi que l'assurance dommages ouvrage.

Cette assurance a été souscrite auprès de la Société dénommée **MMA**, dont le siège social à **LE MANS Cedex 9 (72030) - 14**, boulevard Marie et Alexandre Oyon, sous le numéro de police **146 159 329** et relève du contrat signé avec le **VENDEUR**.

L'original de l'attestation d'assurance au profit de la société dénommée délivrée par la **MMA** en date du **5 décembre 2019**, laquelle contient quittance des primes afférentes au contrat, est demeuré annexé à la minute de l'acte de dépôt de pièces visé ci-dessus avec les conditions générales des contrats "Dommages-Ouvrage", "Constructeurs Non-Réalisateurs", "Tous Risques Chantier", "Responsabilité civile décennale des constructeurs", "Assurance de chantier".

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance des obligations mises à la charge des copropriétaires par l'assureur dommage ouvrage et s'engage à les respecter.

Information de l'ACQUEREUR

Pour l'information de l'**ACQUEREUR**, le notaire soussigné lui a rappelé qu'aux termes du premier alinéa de l'article L 242-1 du Code des assurances, sa qualité d'**ACQUEREUR** emporte celle d'assuré quant à l'assurance dommages-ouvrage.

Du fait des présentes, il bénéficiera de toutes les prérogatives attachées à cette qualité. Il pourra se faire remettre tous documents juridiques ou techniques se rattachant à la construction.

Déclaration de dommages

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

Obligation du VENDEUR

Le **VENDEUR**, tant qu'il conservera la qualité de Maître de l'Ouvrage en vertu de la Loi, sera tenu envers l'entreprise d'assurance de lui déclarer la réception des travaux, de lui adresser un dossier technique comprenant plan et devis descriptifs, dans le mois de l'achèvement des travaux, de lui déclarer tous arrêts dans les travaux excédant trente

jours, de dénoncer les sinistres dans les cinq jours, de permettre à l'assureur ou à toute personne mandatée par ce dernier d'accéder au chantier et de lui fournir, à première demande, la preuve de l'existence des contrats d'assurance-responsabilité professionnelle du **VENDEUR** et des divers intervenants à la construction.

Le **VENDEUR** fournira, à première demande de l'**ACQUEREUR**, toutes les justifications afférentes aux obligations qui précèdent.

Après la réception des locaux par l'**ACQUEREUR**, ce dernier sera tenu de toutes les obligations attachées à la qualité d'assuré.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter régulièrement de ses obligations, le **VENDEUR** lui fournira ou fournira au Syndic de l'immeuble toutes les indications et justifications utiles.

ELEMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT

APPLICATION DES ARTICLES L 312-17 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

INDICATION RELATIVE AU FINANCEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** déclare, en application des dispositions de l'article L.312.5 du Code de la Consommation, que le financement de la présente acquisition est assuré en totalité au moyen d'un prêt sous signatures privées, d'un montant de DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT DIX EUROS (268 410,00 EUR), que LE CREDIT LYONNAIS LCL lui a consenti.

Ledit prêt ayant été obtenu et accepté par l'**ACQUEREUR** dans les formes et délais prévus par la loi.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt, cette condition étant d'ores et déjà réalisée.

L'**ACQUEREUR** déclare que l'emprunt énoncé aux présentes lui suffit et qu'il n'aura pas recours à d'autres prêts pour le paiement de la présente acquisition.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

En application des dispositions de l'article 1317-1 du Code Civil, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt.

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE-CONVENTION SUR L'EXERCICE DE L'ACTION RESOLUTOIRE.

Au sujet du privilège de vendeur, Il est expressément convenu que par application des dispositions de l'article 2424 nouveau du Code Civil, tous prêteurs ayant consenti un prêt à l'**ACQUEREUR** en vue de payer tout ou partie du prix de la présente vente, viendront avec antériorité sur le **VENDEUR**, pour l'exercice de tous les droits et actions du privilège de prêteur de deniers ou d'hypothèque conventionnelle leur appartenant contre l'**ACQUEREUR**.

En conséquence, ils seront colloqués par préférence et antériorité au **VENDEUR**, dans tous ordres et distributions qui auraient pour objet le prix de vente des biens dont s'agit.

Par suite, l'inscription prise au profit du **VENDEUR** sera primée par celles que pourront prendre tous prêteurs de deniers ayant pour seul objet le prix de vente des **BIENS**, soit en même temps, soit ultérieurement.

Le **VENDEUR** renonce, en outre, à exercer l'action résolutoire lui profitant sans l'accord des prêteurs tant que dureront les causes des prêts.

Pour le cas de résolution de la présente vente, à la diligence du **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** donne irrévocablement pouvoir au **VENDEUR** de rembourser tout crédit particulier qui aurait pu être obtenu par l'**ACQUEREUR** directement en vue de la présente acquisition.

En contrepartie de cette cession de rang et de renonciation à l'action résolutoire, l'**ACQUEREUR** s'engage à employer en priorité ses fonds propres et donner ordre irrévocable à la banque de verser directement les fonds d'emprunt entre les mains du **VENDEUR** (au compte centralisateur ci-dessus indiqué).

Mention :

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie authentique ou d'un extrait des présentes pour signer tout acte et faire mentionner s'il y avait lieu, la cession d'antériorité promise en marge de l'inscription du privilège de vendeur qui sera prise au profit du **VENDEUR**.

Certification :

Le Notaire associé soussigné certifie conformément à l'article 2441 alinéa 2 du Code Civil l'état, la qualité et la capacité du **VENDEUR** et de son représentant, résultant des actes et décisions sus énoncées.

ASSURANCE INCENDIE

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

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

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

Toutefois, l'**ACQUEREUR** aura la faculté qui lui est conférée par le **VENDEUR** de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix

déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

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

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

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**.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** ne sont grevés d'aucune inscription de Privilège ou Hypothèque quelconque en cours de validité, tel que cela résulte d'un renseignement en cours de validité délivré par le service de la publicité foncière de BOBIGNY 1.

ORIGINE DE PROPRIETE

DU CHEF DE LA SOCIETE "NOUE CAILLET"

L'**IMMEUBLE** appartient à la Société dénommée **NOUE CAILLET**, savoir :

- **Les constructions**, pour les faire édifier en vertu du permis de construire ci-dessus énoncé,

- **Et le terrain**, par suite de l'acquisition qu'elle en a réalisée :

1- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B numéros 357 et 358, de :

La **COMMUNE DE BONDY**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine Saint Denis, dont l'adresse est à BONDY (93140), Hôtel de Commune, Esplanade Claude Fuzier, identifiée au SIREN sous le numéro 219300100.

2- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B numéros 370, 371, 372, 376, 383, 384 et 385, de :

L'Office public de l'habitat dénommé **SEINE-SAINT-DENIS-HABITAT**, par abréviation « SSDH », Établissement public local à caractère industriel ou commercial dont le siège est à BOBIGNY (93000), 10 rue Gisèle Halimi boîte postale 72, identifiée au SIREN sous le numéro 279300198 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Ana LEFORT, Notaire à PARIS (8ème) les 18 et 19 décembre 2019.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage.

La copie authentique de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 15 janvier 2020, volume 2020P, numéro 334.

Ledit acte de vente a été suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître VERRIER, notaire à PARIS le 9 mars 2020 en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1.

Il est ici littéralement rapporté une clause telle qu'elle figure à l'acte de vente par la **COMMUNE DE BONDY** et l'Office public de l'habitat dénommé **SEINE-SAINT-DENIS-HABITAT** à la Société dénommée **SAVOVENTES** reçu par Maître Ana LEFORT, Notaire à PARIS (8ème) les 18 et 19 décembre 2019:

« Clause d'intéressement en cas d'augmentation, postérieurement à l'Acte de Vente, des surfaces de plancher construites

En cas d'augmentation des Surfaces de Plancher du Programme de Construction postérieurement à ce jour et ce dans un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte de Vente, il devra être acquitté, par le maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées, un intéressement dont le montant sera déterminé au regard des surfaces complémentaires considérées et sur la base du Prix unitaire par mètre carré de Surface de plancher déterminé comme suit :

Prix Unitaire : 296 €HT par m² de Surface de Plancher à destination de type logement.

Ce prix unitaire sera indexé sur la variation de l'indice INSEE du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC) : l'indice de base étant le dernier indice connu au jour de la signature de la Promesse de vente, soit 2018 T2 – 1699 pari le 19 septembre 2018, et l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature de l'acte complémentaire visé ci-après.

L'Acquéreur s'oblige à insérer aux actes de vente qu'il viendrait à consentir, les dispositions ci-dessus, à titre de stipulation pour autrui, ses sous-acquéreurs devant s'obliger à respecter lesdites dispositions au profit du Vendeur, de telle sorte que l'Acquéreur ne puisse pas être inculqué au recherché à cet égard par le Vendeur, sauf manquement à cette obligation d'insertion.

Les parties Intéressées devront régulariser, dans les soixante (60) jours calendaires suivant l'obtention d'un permis de construire ou permis de construire modificatif devenu définitif, un acte complémentaire contenant liquidation de l'intéressement et constatant l'octroi de la Surface de Plancher supplémentaire.

Les Frais de cet acte complémentaire seront supportés par le pétitionnaire du permis de construire ou permis de construire modificatif définitif constituant le fait générateur dudit intéressement.

En tant que de besoin, les Parties précisent qu'il n'existe pas d'intéressement en cas d'augmentation des surfaces de plancher construites autre que le logement.

GARANTIE LIEE A LA REALISATION DU PROJET ET AU MAINTIEN DES ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR DANS LE TEMPS : MAINTIEN DE LA PROGRAMMATION (DESTINATION ET/OU AFFECTATION) INTEGRANT NOTAMMENT LES INNOVATIONS Y RELATIVES

La sélection sur la base d'un Projet

L'Appel à Projets a permis à l'Acquéreur d'être sélectionné à l'issue d'un processus de consultation sur la base du Projet qu'il a présenté et qui comprend le programme suivant, compte tenu des évolutions programmatiques intervenues en concertation avec le Porteur de projet depuis la désignation du Lauréat :

Sur le « PC1 » :

***196 Logement accession libre développant 11 107 m² SDP**
***2 Commerces développant 717 m² SDP**
***Places de stationnement : 196**

Sur le « PC2 » :

***40 Logements accession libre développant 2392 m² SDP**
***1 Commerces développant 168 m² SDP**
***1 local associatif développant 200 m² SDP**

Du fait de ce processus d'Appel à Projets, la commune de Bondy a un intérêt sérieux et légitime à apporter, pendant une durée limitée, des restrictions à la jouissance des locaux à usage autre que d'habitation, qui seront devenus la propriété de l'Acquéreur.

Principe de la restriction d'usage

L'Acquéreur s'oblige envers la commune de Bondy à affecter pendant une durée de DIX (10) ans à compter de l'achèvement du Projet (lequel s'entend du dépôt de la déclaration réglementaire d'achèvement et de conformité au sens du Code de l'urbanisme) lesdits locaux selon la programmation précisée ci-dessus.

Cette restriction d'affectation constitue une règle contractuelle qui s'appliquera, pendant toute la période susvisée, à l'Acquéreur, à tous ses ayants-droits successifs, tout titulaire de droit réel, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, de tout ou partie des locaux concernés.

En conséquence, aucune modification de l'affectation, destination ou usage ci-dessus défini ne pourra être décidée sans l'accord préalable et écrit de la commune de Bondy.

Toutefois, en cas d'impossibilité de faire perdurer l'affectation, le propriétaire pourra demander à la commune de Bondy de procéder au changement d'affectation du local concerné en produisant les justificatifs nécessaires. La commune de Bondy pourra accepter moyennant une délibération du Conseil Municipal de Bondy et à des conditions notamment financières à déterminer entre l'Acquéreur et la commune de Bondy. En cas de changement de destination, un intéressement sera dû en fonction des prix unitaires indexés joints à l'offre.

Mise en œuvre

La commune de Bondy devra être informée, selon les cas, soit par l'Acquéreur soit par ses ayants droit concernés, de la consistance et des modalités de la convention ou de l'opération et de la nature du commerce ou de l'activité dont l'exploitation est projetée.

L'Acquéreur ou son ayant-droit responsable de l'exploitation adressera ces informations à l'attention de Madame la Maire à l'adresse suivante : Hôtel de Commune - Esplanade Claude Fuzier à Bondy.

En outre, en cas d'intention de changement d'affectation au sens de la présente clause, et dès lors que le commerce ou l'activité aura un usage n'entrant pas dans les restrictions objet du Projet de l'Acquéreur, l'Acquéreur ou son ayant-droit joindra à sa demande adressée à la commune de Bondy d'une dérogation à la restriction objet de la présente clause, tous les éléments justificatifs de l'impossibilité de faire perdurer l'affectation initiale.

Madame la Maire disposera d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours ouvrés à compter de la réception de toutes les informations ci-dessus visées, pour accepter de soumettre la demande au Conseil Municipal de la commune de Bondy.

Le silence de la commune de Bondy, à l'expiration de ce délai de quatre-vingt-dix (90) jours ouvrés, équivaudra à un refus de soumettre la demande au Conseil Municipal de la commune de Bondy.

L'Acquéreur s'oblige, pendant toute la période susvisée, à rappeler, et à faire prendre par ses ayants-droits et ayants-cause successifs, l'engagement de respecter la présente clause dans tous les actes de mutation à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels etc.) concernant tout ou partie du Bien en question, ainsi que dans les actes de location, mise à disposition etc., à quelque titre et sous quelque forme que ce soit.

En conséquence, en cas de transfert desdits locaux sous quelque forme que ce soit, chaque nouveau propriétaire ou titulaire de droits sur l'immeuble ou la partie de l'immeuble concernée devra prendre un engagement direct envers la commune de Bondy pour lui et ses ayants-droit d'exécuter ce qui précède.

Une copie de ces actes de transfert devra ensuite être notifiée à la commune de Bondy, par le cédant, dans un délai d'un mois à compter de la signature des actes, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sanction

La méconnaissance de l'un quelconque des engagements de la présente clause de restriction d'affectation pourra être sanctionnée, à la demande de la commune de Bondy, par le rétablissement, sous astreinte journalière de l'ancienne affectation :

- 1/3.000ème du Prix calculé au prorata des Surfaces de Plancher pour les locaux de commerces, de bureaux, ou d'activités ;
- 500 euros pour les autres surfaces (jardins, fermes biologiques, poulaillers, serres, etc.) ;

Sauf accord de l'Acquéreur et ses ayant-droits successifs, l'Acquéreur et ses ayant-droits successifs ne seront garants solidaires du respect de cette obligation par leurs ayant-droits s'ils leur en ont imposé la charge.

Ils resteront toutefois responsables à l'égard de la commune de Bondy du non-respect de ladite obligation par leur cessionnaire s'ils avaient omis de lui en imposer la charge.

Cette indemnité deviendra exigible un mois après une mise en demeure par exploit d'huissier de la commune de Bondy de cesser l'activité non autorisée exprimant la volonté de se prévaloir de la présente clause restée sans effet, et ce jusqu'à la cessation complète de l'activité non autorisée.

Ce qui précède ne préjudicie pas au droit de la commune de Bondy de demander tous dommages-intérêts, ni à celui de faire cesser l'activité exercée sans autorisation. »

Observation étant ici faite qu'il résulte de l'acte de vente par la COMMUNE DE BONDY et l'Office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS-HABITAT à la Société dénommée NOUE CAILLET reçu par Maître Ana LEFORT, Notaire à PARIS (8ème) les 18 et 19 décembre 2019 l'information suivante relative au déclassement des parcelles :

« déclassement

Biens cédés par la commune de Bondy

« La commune de Bondy déclare que les biens cédés par elle sont affecté à l'usage direct du public comme voies communales et font donc partie du domaine public communal conformément à l'article L2111-1 du code général des propriétés des personnes publiques.

Conformément à l'article L.3111-1 du code général des propriétés des personnes publiques, les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles. Par suite, les Parties conviennent que la vente des biens objets des présentes appartenant à la commune de Bondy ne peut intervenir qu'après que la délibération ayant constaté la désaffectation et prononcé le déclassement et celle ayant autorisé la vente auront acquis un caractère définitif.

La commune de Bondy rappelle qu'en application de l'article L.141-3 du code de la voirie routière, l'opération envisagée n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par les voies publiques à déclasser, la délibération concernant le déclassement ne doit pas être précédée d'une enquête publique.

Dans le cadre des dispositions de l'article L2141-2 du code général des personnes publiques, la commune de Bondy a décidé de procéder au déclassement par anticipation des biens dépendant de son domaine public objets des présentes.

Ainsi, aux termes de la délibération n°1015 du conseil municipal de la commune de Bondy en date du 17 mai 2018, figurant au Dossier d'information, il a été délibéré ce qui suit littéralement rapporté :

« APRES EN AVOIR DELIBERE

DECIDE la désaffectation de la parcelle B n°235 et d'une partie de la parcelle B n°339 au jour de la signature de l'acte de vente.

PRONONCE le déclassement anticipé de la parcelle B n°235 et d'une partie de la parcelle B n°339.

PRECISE que la promesse de vente devra spécifier les conditions de libération du site.

AUTORISE Madame la Maire à signer toutes pièces et documents se rapportant à ce dossier. »

Ladite délibération qui a fait l'objet d'une télétransmission en préfecture le 25 mai 2018 est devenue définitive comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la commune le 23 octobre 2018 figurant au Dossier d'information.

Par exploit de Maître Marie-Caroline DUCROCQ, huissier de justice à AULNAY-SOUS-BOIS, il a été constaté la désaffectation des biens déclassés par anticipation aux termes de la délibération du 17 mai 2018 ci-dessus relatée. Une copie dudit constat de désaffectation est demeurée ci-jointe.

Biens cédés par Seine-Saint-Denis-habitat

Aux termes du Bureau de Seine-Saint-Denis-habitat du 21 mars 2019 dont une copie du procès-verbal figure au Dossier d'information, il a été délibéré ce qui suit littéralement rapporté :

« Article 1 – Constate la désaffectation des parcelles B197p, 249p et 250p d'une superficie totale de 7 060 m² justifiée par constats d'huissier des 25 février et 15 mars 2019.

Article 2 - Prononce le déclassement du domaine public de Seine-Saint-Denis habitat des parcelles cadastrées B197p, 249p et 250p, pour les faire entrer dans son domaine privé. »

Ladite délibération qui a fait l'objet d'une transmission en préfecture le 27 mars 2019 est devenue définitive comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, ainsi déclaré.

Précision étant ici faite que les procès-verbaux de constat d'huissier des 25 février et 15 mars 2019 figurent au Dossier d'Informations comme annexés au procès-verbal de la délibération du Bureau de Seine-Saint-Denis-habitat du 21 mars 2019. »

Observation étant également faite que, par suite de la division foncière sus-relatée de la parcelle cadastrée originairement section B numéro 250, il y a eu lieu de procéder au dégrèvement des parcelles nouvellement cadastrées section B numéros 383, 384 et 385 de diverses conventions conclues en application de l'article L 353-1 du Code de la construction et de l'habitation (convention d'APL), ainsi qu'il résulte de l'acte de vente par la COMMUNE DE BONDY et l'Office public de l'habitat

dénommé SEINE-SAINT-DENIS-HABITAT à la Société dénommée NOUE CAILLET reçu par Maître Ana LEFORT, Notaire à PARIS (8ème) les 18 et 19 décembre 2019:

« REQUISITION DE CANTONNEMENT

Il est ici précisé que des constructions édifiées sur parcelle cadastrée section B numéro 250 dont sont issues les parcelles cadastrées section B numéros 383, 384 et 385 objets des Présentes ont fait l'objet de diverses conventions conclues en application de l'article L 353-1 du Code de la construction et de l'habitation (convention d'APL), savoir :

- Convention n°93/2018/2011-1191/032 : aux termes d'un acte en date du 6 avril 2018 publié au bureau des Hypothèques de BOBIGNY 1 le 24 septembre 2018 volume 2018P numéro 7332, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 11 mars 2019 volume 2019P numéro 2049.

- Convention n°93/2018/2011-1191/033 : aux termes d'un acte en date du 6 avril 2018 publié au bureau des Hypothèques de BOBIGNY 1 le 24 septembre 2018 volume 2018P numéro 7333, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 11 mars 2019 volume 2019P numéro 2050.

- Convention n°93/2018/2011-1191/034 : aux termes d'un acte en date du 6 avril 2018 publié au bureau des Hypothèques de BOBIGNY 1 le 24 septembre 2018 volume 2018P numéro 7334, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 11 mars 2019 volume 2019P numéro 2051.

Par suite de la division foncière constatée aux termes des Présentes, il y a lieu de procéder au dégrèvement des parcelles nouvellement cadastrées, savoir :

Section	N°	Lieudit	Contenance
B	383	Avenue Léon Blum	00ha 23a 23ca
B	384	Avenue Léon Blum	00ha 00a 89ca
B	385	Avenue Léon Blum	00ha 00a 16ca

Précision étant ici faite que lesdites parcelles numérotées 383, 384 et 385 sont issues de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 250 en dix (10) nouvelles parcelles cadastrées section B numérotées de 377 à 386.

Ainsi, par suite de la présente cession, les conventions sus-relatées portent désormais uniquement sur les parcelles restant appartenir à SEINE SAINT DENIS HABITAT et nouvellement cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Contenance
B	377	Avenue Léon Blum	00ha 24a 90ca

B	378	Avenue Léon Blum	00ha 01a 73
B	379	Avenue Léon Blum	00ha 10a 91ca
B	380	Avenue Léon Blum	00ha 05a 36ca
B	381	Avenue Léon Blum	00ha 11a 35ca
B	382	Avenue Léon Blum	00ha 10a 98ca
B	386	Avenue Léon Blum	00ha 00a 24ca

SEINE SAINT DENIS HABITAT requiert les services de la publicité foncière de procéder au cantonnement de charge et s'engage à régulariser en tant que de besoin un avenant aux conventions sus-visées, de sorte que lesdites conventions modifiées soient en conformité avec le cantonnement auquel il a été procédé pour les besoins de la publicité foncière. »

Il résulte également de l'acte de vente par la COMMUNE DE BONDY et l'Office public de l'habitat dénommé SEINE-SAINT-DENIS-HABITAT à la Société dénommée NOUE CAILLET la stipulation suivante :

« RESPECT DES INNOVATIONS DE GESTION EN PHASE DE REALISATION ET DANS LE CADRE DES USAGES FUTURS

Ainsi qu'il a été expliqué dans l'exposé, les Présentes s'inscrivent dans le cadre d'une démarche particulière des Organismes et de la commune de Bondy à laquelle l'Acquéreur a adhéré. Cette démarche, l'Appel à Projets, a permis à l'Acquéreur d'être sélectionné à l'issue d'un processus de consultation sur la base du Projet qu'il a présenté et qui comprend notamment les innovations suivantes :

- Préfiguration avec les riverains au cours du chantier ;
- Concertation avec l'équipe projet ;
- Gestion avec les associations du quartier »

Étant ici précisé que, parmi ces innovations, celles relevant de la construction du futur immeuble et qui figurent dans la Notice « Mise en œuvre des innovations et Protocole de suivi et d'évaluation des innovations » de l'Offre, n'entrent pas dans le champ du présent Article, leur mise en œuvre étant couverte par la garantie financière d'achèvement stipulée aux présentes.

Le respect par l'Acquéreur des innovations présentées dans son Projet a constitué pour la commune de Bondy et le Vendeur une condition essentielle de leur décision de lui vendre les Biens. En conséquence, la commune de Bondy entend que le non-respect par l'Acquéreur de ses engagements au titre des innovations soit sévèrement sanctionné par des dommages-intérêts exemplaires qui tiendront compte des efforts financiers consentis par le Vendeur pour favoriser les appels à projets, ce que l'Acquéreur accepte.

L'Acquéreur s'oblige, pendant toute la période susvisée, à rappeler, et à faire prendre par ses ayants-droits et ayants-cause successifs, l'engagement de respecter la présente clause dans tous les actes de transfert de droits à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels etc.) concernant tout ou partie de l'immeuble,

ainsi que dans les actes de location, mise à disposition etc., à quelque titre et sous quelque forme que ce soit.

Une copie de ces actes de transfert devra ensuite être notifiée à la commune de Bondy, par le cédant, dans un délai d'un mois à compter de la signature des actes, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sauf accord de l'Acquéreur et ses ayant-droits successifs, l'Acquéreur et ses ayant-droits successifs ne seront pas garants solidaires du respect de cette obligation par leurs ayant-droits s'ils leur en ont imposé la charge.

Mais ils resteront responsables à l'égard de la commune de Bondy du non-respect de ladite obligation par leur ayant-droit s'ils avaient omis de lui en imposer la charge. »

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B numéros 370, 371, 372, 376, 383, 384 et 385, de :

Les Biens appartenant à **l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis** pour les avoir acquis avec d'autres biens, alors qu'il était dénommé OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SEINE-SAINT-DENIS, de :

Département de la Seine-Saint-Denis, collectivité territoriale, identifiée au SIREN sous le numéro 22930008200018, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à Bobigny 93006 cedex, Hôtel du Département,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Elisabeth BOUTHON-HUGUES, notaire à Pantin, le 31 mai 2012,

Moyennant un prix total de 14 192 326,00 euros payé partie comptant et quittancée audit acte et partie par reprise d'emprunts.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 18 juin 2012 volume 2012P numéro 4358,

Suivi d'une attestation rectificative en date du 17 juillet 2012 publiée audit bureau le 19 juillet 2012 volume 2012P numéro 5157.

Suivi d'un acte rectificatif a été établi par ledit Notaire le 21 mai 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 9 juillet 2013 volume 2013P numéro 3901.

Antérieurement, les Biens appartenant au Département de la Seine-Saint-Denis :

L'assiette foncière par suite du transfert qui lui en a été fait par le **Département de la Seine** suivant procès-verbal de transfert en date à Paris du 19 juillet 1971 publié au 1er bureau des hypothèques de Bobigny le 10 septembre 1971 volume 246 numéro 13.

-Et les constructions par suite de la remise qui lui en a été faite par la SEMIDEP à l'expiration du terme du bail emphytéotique du 18 mai 1962, ce terme étant intervenu le 31 mai 2012.

Ledit bail emphytéotique reçu par Maître Jacques MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, notaire à Paris, le 18 mai 1962 dont une expédition a été publiée au Sème bureau des hypothèques de la Seine le 5 juillet 1962 volume 5936 numéro 18, et aux termes duquel le Département de la Seine a donné à bail emphytéotique dans le quartier de « la Noue Caillet » de Bondy à la SEMIDEP pour une durée de 50 ans à compter du 18 mai 1962 soit jusqu'au 17 mai 2012 et pour un loyer de un centimes de francs par mètres carrés, avec l'obligation de construire sur ces terrains dans le délai maximum de cinq (5) ans et dans les conditions prévues à la convention du 16 septembre 1955 et son avenant du 10 avril 1959, des immeubles destinées à la location dont elle conservera la propriété pendant toute la durée du bail ; les constructions ne devant devenir la propriété du Département de la Seine qu'à l'arrivée du bail emphytéotique.

Et ladite convention du 16 septembre 1955 ayant pour objet la participation du Département de la Seine à concurrence de 65% au capital d'une société d'économie mixte à constituer dénommée SEMIDEP en vue de (i) la construction par cette dernière d'un programme de 1000 logements économiques et familiaux et de (ii) déterminer les rapports entre le Département de la Seine et cette société.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B numéros 357 et 358, provenant de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 339 de :

Historique des divisions cadastrales

Pour une meilleure compréhension il est procédé au préalable à un rappel des divisions cadastrales intervenues :

Les parcelles cadastrées section B numéros 357 et 358 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 339 suivant un procès-verbal du cadastre numéro 1873 S en date du 15 mai 2018 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, en date du 17 mai 2018, volume 2018P, numéro 3898.

La parcelle alors cadastrée section B numéro 339 provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 338 en deux nouvelles parcelles numérotées 339 et 340 suivant procès-verbal de cadastre numéro 1828C publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1ER le 1er avril 2015 volume 2015P numéro 1882.

La parcelle alors cadastrée section B numéro 338 provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 327 en deux nouvelles parcelles numérotées 337 et 338, ladite division publiée à l'appui d'un acte reçu par Maître Arnaud TRUBERT, Notaire à BONDY le 11 octobre 2012 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1er le 14 novembre 2012 volume 2012P numéro 7393.

La parcelle alors cadastrée section B numéro 327 provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 313 en deux nouvelles numérotées 327 et 328 suivant procès-verbal de cadastre numéro 1769 H publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1ER le 17 février 2012 volume 2012P numéro 1669.

La parcelle alors cadastrée section B numéro 313 provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 134 en quatre nouvelles parcelles numérotées de 310 à 313 aux termes d'un acte reçu par Maître DUBREUIL, Notaire à NOISY LE SEC le 13 septembre 2000 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NOISY LE SEC les 17 octobre et 6 novembre 2000 volume 2000P numéro 6451.

Origine de propriété

Les parcelles cadastrées section B numéros 357 et 358 appartenaient à la **COMMUNE DE BONDY** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite à titre gratuit alors qu'elle était cadastrée section B numéro 313, avec d'autres biens, de :

La Société dénommée **L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE** de la **COMMUNE DE BONDY**, dont le siège est à BONDY (93140), 15 Place Albert Thomas, constitué définitivement par décret du 29 novembre 1929.

Suivant acte reçu par Maître Hervé DUBREUIL, Notaire à NOISY-LE-SEC (93130), le 13 septembre 2000,

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1ER le 17 octobre 2000, volume 2000P, numéro 6465.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative en date du 3 novembre 2000, publiée audit service le 6 novembre 2000, volume 2000P, numéro 6862.

Origine antérieure

Ledit BIEN appartenait à l'OPHLM pour l'avoir acquis avec d'autres biens de :

La **COMMUNE DE BONDY**,

Suivant acte reçu par Maître BOSSY, Notaire à NOISY LE SEC (93130), le 31 août 1961.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS TROIS CENT DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT CINQ FRANCS (2.302.425 FRF) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème Bureau des Hypothèques de la SEINE, le 31 octobre 1961, volume 5758, numéro 13.

Et complément d'origine de propriété des immeubles faisant l'objet de la vente ci-dessus publiée, établi par Maître BOSSY, Notaire à NOISY LE SEC (93130), le 16 octobre 1961, publié au 5ème bureau des hypothèques de la Seine, le 31 octobre 1961 volume 5758 numéro 14.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

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 de destination 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 habitations et les communes situées dans les Hauts de Seine, Seine Saint Denis et Val de Marne).

L'ACQUEREUR ne pourra cependant pas modifier l'affectation des BIENS avant la délivrance du certificat de conformité, ce qui est expressément accepté par ce dernier.

TAXE FONCIERE

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

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

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire nominative des présentes sera délivrée au VENDEUR à première demande.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties attestent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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.

Et, spécialement, pour les inscriptions à prendre, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

Notifications:

Sauf stipulation contraire, toute notification sera valablement faite, aux domiciles ci-dessus élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en main propre contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun et entendent se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 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 électorique de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Le **CONSTITUANT** affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Il reconnaît avoir été informé 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 : cli@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 lu) a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant,
avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé
au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

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.



CONTRAT DE LOCATION

LOGEMENT NU

Soumis au titre de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015

Contrat rédigé avec BailFacile.fr

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

©AVOVENTES.FR

Désigné(s) ci-après le « **Bailleur** » ;

ET

©AVOVENTES.FR

Désigné(s) ci-après le « **Locataire** » ;

Le Bailleur et le Locataire étant désignés ensemble ci-après les « **Parties** ».

Il a été convenu de ce qui suit :

Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions stipulées dans le présent contrat.

II. OBJET DU CONTRAT

A. Localisation du bien

Le logement est situé **67 Avenue Notre-Dame-Des-Anges, 93370, Montfermeil**

Complément d'adresse : **HALL 3, 5eme Etage, Appt 351**

B. Description du bien

Type d'habitat : **collectif**

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

Période de construction : **depuis 2005**

Numéro fiscal : _____

Surface habitable : **95,56 m²**

Nombre de pièces principales : **5**

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

Type de chauffage : **chauffage individuel**

Type d'eau chaude : **eau chaude collective**

Modalités de répartition de l'eau chaude : tantième

Niveau de performance du logement : **B**

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

- En France métropolitaine :
 - A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
 - A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
 - A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.
- En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :
 - A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
 - A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

Surfaces non-habitable :

- Parking (BALCON 12 M2, TERRASSES 45M2, PARKING SS N 23)
- Balcon
- Terrasse

Equipements du logement :

- Cuisine équipée
- Installations sanitaires (Plaque de cuisson, four, hotte aspirante, meubles)

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

- Raccordement TV
- Raccordement Internet
- Raccordement fibre optique

Equipements et services à usage commun :

- Ascenseur
- Local à vélo
- LOCAL POUBELLE, PARKING SOUS SOL

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 : **804 €**.

Cette estimation est basée sur les prix de l'énergie en **2023**.

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

A. Date et durée du bail

Date de prise d'effet du contrat : **01/09/2024**

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**, après avoir avisé 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.

Le cas échéant, si le bien loué est situé en zone tendue, le délai de préavis est raccourci à **un mois** selon les mêmes modalités.

Par le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance après avoir donné congé. Ce congé devra être signifié 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 lettre de congé par le Locataire.

Ce congé peut être donné par le Bailleur 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

A défaut 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**.

Dans le cadre de cette offre, le Bailleur peut :

- Soit proposer d'établir un nouveau contrat d'une durée réduite (**au moins égale à un an**)

pour raisons professionnelles ou familiales justifiées.

- Soit réévaluer le loyer dans le cas où celui-ci serait manifestement sous-évalué, le contrat étant 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 de 'commissaire 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. Décès 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**

A. Loyer

Loyer mensuel hors charges : **1 650,00 €/mois**

Valeur de l'IRL et trimestre de référence : **145.17 au 2e trimestre 2024**

Date de révision du loyer : **1er du mois suivant l'anniversaire**

B. Informations relatives au dernier locataire

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

Montant du dernier loyer : **1 650,00 €/mois**

Date de versement du dernier loyer : **05/08/2024**

Date de dernière révision du loyer : **__/__/__**

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 **1 650,00 €**. 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 sortie révèle 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% pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas applicable si l'origine du retard de paiement résulte de l'absence de transmission par le Locataire de sa nouvelle adresse.

VI. HONORAIRES DE LOCATION

Il est rappelé les dispositions légales de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3, lorsque le contrat est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du Bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du Locataire, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le Bailleur et le Locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au Locataire pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au Bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le Bailleur et le Locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au Locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au Bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable

chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

A. Montant des plafonds applicables

Plafond applicable aux honoraires liés aux visites, à la constitution du dossier du Locataire et à la rédaction du bail imputables au Locataire : €/m²

Plafond applicable aux honoraires liés à l'établissement de l'état des lieux d'entrée imputables au Locataire : €/m²

B. Honoraires à la charge du Bailleur

Prestations liées aux visites, à la constitution du dossier du Locataire et à la rédaction du bail :

1 200,00 €

Prestation liée à l'établissement de l'état des lieux d'entrée : **800,00 €**

C. Honoraires à la charge du Locataire

Prestations liées aux visites, à la constitution du dossier du Locataire et à la rédaction du bail :

1 200,00 €

Prestation liée à l'établissement de l'état des lieux d'entrée : **800,00 €**

VII. 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.

VIII. CONDITIONS PARTICULIERES

A. Clause résolutoire

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

- Six semaines 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.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- Pour troubles du voisinage constatés par décision de justice et qui subsistent un mois après commandement.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra quitter immédiatement les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

B. Clause d'indexation du loyer

Le loyer sera révisé chaque année selon l'indice de référence des loyers, à la date stipulée dans le présent contrat.

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 faciliter l'organisation des visites.

D. Clause d'interdiction des chiens dangereux

La détention au sein du logement de chiens de première catégorie telle que définie par l'article L211-12 et suivants du Code rural et de la pêche maritime est interdite.

Conformément à la législation, la détention d'animaux domestiques est autorisée, à condition qu'elle ne cause ni 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 autre communication par lettre recommandée électronique (LRE).

IX. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur est tenu des obligations suivantes :

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- Délivrer au Locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- 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 des lors que ces dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Veiller tout au long de l'occupation du logement du bon fonctionnement et de l'entretien du détecteur de fumée.
- Ne pas transformer sans accord écrit 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 ainsi chaque année, à la demande du Bailleur. En cas de colocation, le Bailleur

peut choisir 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 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 céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. 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 ait communiqué ces documents.
- Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- Remettre au Bailleur à son départ toutes les clefs des locaux loués.

XI. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, les Parties font élection de domicile, le Bailleur en son domicile ou celui de son Mandataire et le Locataire dans les lieux loués.

XII. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions du décret 2015-587 du 29 mai 2015, un dossier de diagnostics techniques est annexé au contrat et comprend les éléments suivants :

A. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

B. Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Le Bailleur remet au Locataire un Etat des Risques et Pollutions (ERP) de la zone dans laquelle est situé le bien loué, conformément aux dispositions L 125-5, L 125-6 et L 125-7 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement.

C. Diagnostic termite

Le cas échéant, si le bien est situé dans une commune régie par un arrêté préfectoral concernant la présence de termites, le Bailleur remet au Locataire un diagnostic termite datant de moins de six mois précédant la signature du présent contrat qui certifie de la bonne santé du bâti du logement.

XIII. AUTRES ANNEXES

Outre un dossier de diagnostics techniques, sont annexées au contrat les pièces suivantes :

- Un état des lieux.
- Une attestation d'assurance contre les risques locatifs.
- L'extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- Le cas échéant, une note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques.
- Le décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables
- Le décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- La notice d'information dite « Alur » annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement

localitif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relai, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et refécation des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible :

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et refécation d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage plézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramontage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

a) Jardins privatifs :

b) Auvents, terrasses et marquises :

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage :

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage :

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage :

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que l'alcane, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification :

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

a) **Canalisations d'eau :**

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz :

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries :

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets :

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets :

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

CONTENU DE LA NOTICE D'INFORMATION DITE "ALUR"

Préambule.

1. Etablissement du bail.
 - 1.1. Forme et contenu du contrat.
 - 1.2. Durée du contrat.
 - 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
 - 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
 - 1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
 - 2.1. Obligations générales du bailleur.
 - 2.2. Obligations générales du locataire.
 - 2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
 - 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
 - 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Départ du conjoint victime de violences.
5. Règlement des litiges locatifs.
 - 5.1. Règles de prescriptions.
 - 5.2. Règlement amiable et conciliation.
 - 5.3. Action en justice.
 - 5.3.1. Généralités.
 - 5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 5.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
 - 5.4. Prévention des expulsions.
 - 5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative.
 - 5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 5.4.1.2. La commission de surendettement.
 - 5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
 - 5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO).
 - 5.6. Procédure d'expulsion.
6. Contacts utiles.

Préambule.

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges. Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location. Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). La liste de ce mobilier est fixée par décret (1). Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1 [2]).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret (3). Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire ...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles. Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable (4) et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1). Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4). Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique incluant le DPE (diagnostic de performance énergétique) (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association). A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10). Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise

du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial (article 17)

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat.

Toutefois, depuis le 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (logements généralement qualifiés de passoires thermiques ou passoires énergétiques), aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée à la nouvelle location.

En outre, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret (5).

a) Logements situés dans des zones de tension du marché locatif (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret (6) fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif. Il en est de même pour les logements qui sortent d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour lesquels la fixation du loyer est libre sauf pour les « passoires énergétiques » (art. 18-1).

b) Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers agréé (article 17 et article 140 de la loi dite ELAN) :

Un mécanisme complémentaire a été introduit à titre expérimental, par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il prévoit que, dans les zones tendues et dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeur sur lequel s'applique le dispositif, lorsqu'il existe un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ; un niveau de loyer médian élevé ; un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable, lequel varie notamment selon le nombre de pièces du logement, la période de construction de l'immeuble et le caractère meublé ou non de la location.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois, à partir de la signature du bail, pour contester ce complément de loyer en saisissant au préalable et obligatoirement la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Des sites internet sont généralement mis à disposition des locataires et bailleurs par l'Etat ou les collectivités afin de leur permettre de connaître les loyers de références applicables au logement.

La liste des communes concernées par ce dispositif expérimental est disponible ici : <https://www.ecologie.gouv.fr/encadrement-des-loyers>.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1)

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail.

Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à réviser le loyer.

Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible, le bailleur étant alors présumé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1)

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à procéder à une majoration du loyer.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doivent fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Toutefois, depuis le 24 août 2022, aucune réévaluation de loyer ne peut être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G (passoires thermiques ou énergétiques).

A l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice (anciennement appelé huissier de justice) ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 I) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Il s'agit d'un cas de saisine préalable obligatoire de la commission avant saisine du juge. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec

rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge du tribunal judiciaire n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier (ou une SCI familiale), ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale (hors SCI familiale). Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Pour les logements meublés, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones de tension du marché locatif, un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail (art. 18). Le loyer ne peut être réévalué que si le loyer est manifestement sous-évalué et dans les limites fixées par ce décret (7) ;

En outre, le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi ELAN prévoit que dans les zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

Pour le règlement des litiges liés à ces deux situations, comme pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers au renouvellement du bail en zones de tension du marché locatif, la saisine de la commission départementale de conciliation constitue également un préalable à la saisine du juge.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (8) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;

- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur ...) ;

- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire, dans des conditions normales, l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). Depuis le 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant fixe et non révisable ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes. Elle ne peut être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé et que le logement ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives. Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer, hors charges (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Aucun dépôt de garantie ne peut être versé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

Le terme caution désigne la personne qui, dans un document écrit appelé Acte de cautionnement, s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement ...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

Lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'acte de cautionnement doit être écrit et signé par la caution. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'acte de cautionnement doit obligatoirement comporter certaines informations : il doit faire apparaître le montant du loyer, les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, et comporter la mention suivante : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ».

En outre, la caution doit apposer elle-même la mention prévue par l'article 2297 du code civil selon laquelle elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi selon les modalités définies par décret (9). Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. 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. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit sur support papier ou sous forme électronique contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire, au moment de la signature. 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. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un commissaire de justice pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais de commissaire de justice sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés tous les deux ans par arrêté (10).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Un décret (11) détermine le critère de performance énergétique à respecter et les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

A partir du 1er janvier 2023, et jusqu'au 1er janvier 2025, en France métropolitaine, ce critère de performance énergétique minimale est défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (12).

A compter du 1er janvier 2025, le logement doit répondre à un niveau de performance minimal compris, au sens de l'art. L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique ;

2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris :

a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Le logement mis en location qui ne répond pas aux critères précités aux échéances fixées est considéré comme non décent.

Ces échéances sont résumées dans le tableau suivant (France métropolitaine uniquement) :

Echéance	1er janvier 2023	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2034
Critère ou niveau de performance énergétique minimal	Consommation en énergie finale < 450 kWhEF/ m ² / an	Classe DPE F	Classe DPE E	Classe DPE D
Textes de référence	Article 17, loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2023) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021	Article 160, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2025)		
Application	Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.			

Le logement doit également assurer le clos et le couvert, disposer d'un gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, protéger le locataire contre l'humidité et les infiltrations d'eau et d'air parasites, permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés au regard des conditions d'occupation du logement et du fonctionnement des équipements, disposer de dispositifs de retenue dans un état conforme à leur usage, comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires, disposer de réseaux, de branchements et d'équipements électriques et de gaz en bon état, être muni d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire conforme aux règles et normes de sécurité et être en bon état d'usage et de fonctionnement, disposer d'une aération et d'un éclairage suffisant.

Il doit disposer d'éléments d'équipements et de confort minimaux.

Il doit également disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Des adaptations particulières de ces critères ont été définies pour certains départements et régions d'outre-mer.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. Cette saisine est facultative. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2023, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale lorsque le logement est en copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal. Au 1er janvier 2025, il ne peut également ordonner de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire ...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage (art. 6-1).

Informations relatives à la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire (art. 6-2) ainsi qu'à la qualité de l'eau (article 6-3) :

Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables, le bailleur transmet au locataire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif, selon des modalités précisées par décret.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

-le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;

-le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble (s'il existe), lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement) ;

-en copropriété, le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant notamment la destination de l'immeuble comme la jouissance et l'usage des parties privatives et communes. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;

-le locataire doit respecter la destination prévue par le contrat de location (à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation). Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ou professionnelle ;

-le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

-le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures ...). Il ne

peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation ou exiger la remise en état des lieux. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge. Toutefois, le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique, sans autorisation expresse du bailleur. Dans ces deux hypothèses, le locataire en fait la demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur, et sans réponse dans un délai de deux mois, le silence du bailleur vaut accord. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état (la liste des travaux concernés est fixée par décrets [13]) :

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours). A noter qu'en copropriété, les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives doivent être notifiés au bailleur (et non au locataire) par le syndic de l'immeuble au moins huit jours avant leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer doit être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (14) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Dans ce cas, les réparations incombent au bailleur ;

- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime. Si le locataire n'arrive pas à trouver une assurance habitation, il peut se rapprocher du Bureau central de tarification afin de désigner un assureur le garantissant au titre de sa responsabilité civile (Bureau central de tarification, 1, rue Jules-Lefebvre, 75009 Paris, 01-53-21-50-40, bct @ agira. asso. fr).

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles

Au titre de ses obligations en matière de décence du logement, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (art. 6). A ce titre, le bailleur est tenu de maintenir le logement en état de décence tout au long du bail.

Afin d'éviter l'infestation de son logement par des punaises de lit, le locataire est cependant invité à suivre les recommandations et mesures préventives consultables sur le site internet stop-punaises. gouv. fr.

En cas d'infestation du logement en cours de bail, une action rapide est nécessaire. Dans ce cas, le locataire est invité à adopter les gestes simples recommandés pour traiter et endiguer l'infestation et à contacter immédiatement le bailleur afin de lui demander de procéder au traitement des lieux ou s'entendre avec lui pour sa prise en charge financière.

En cas de désaccord ou de silence du bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation en application des dispositions de l'art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués pour les travaux nécessaires à la désinsectisation par la société mandatée pour intervenir. Il doit également suivre les recommandations données pour traiter la situation et maintenir le logement exempt d'infestation.

Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur que le locataire peuvent contacter notamment le numéro de téléphone 0806 706 806, qui leur permettra d'échanger avec un conseiller d'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des zones de tension du marché locatif ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social, violences familiales lorsque le locataire est bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou lorsque son conjoint, partenaire ou concubin fait l'objet de poursuites ou d'une condamnation. Le locataire doit alors préciser dans tous les cas le motif permettant de bénéficier de la réduction du délai de préavis et le justifier à l'occasion de la notification de congé. A défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire). Dans ce cas, il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Dans le cas d'un logement non meublé (art. 15 II), le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage du commissaire de justice. La notification contient le motif du congé et les mentions obligatoires en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

-si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

-si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

-sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

En cas de litige relatif au dépôt de garantie, la commission départementale de conciliation pourra être saisie.

4. Départ du conjoint victime de violences (art. 8-2)

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux.

5. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec de résolution amiable du litige, le tribunal compétent peut être saisi pour le trancher.

5.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision. En effet, à défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, celui-ci est réputé avoir renoncé à la clause de révision.

5.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestations du complément de loyer, action en diminution ou en réévaluation de loyer au renouvellement du bail) et pour ceux relatifs aux loyers déterminés en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers dans les zones tendues.

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des charges locatives, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

5.3. Action en justice

5.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige localif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail qui pourra ensuite déboucher sur l'expulsion du locataire. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'un commissaire de justice, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (cf. § 5.4.1.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 5.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant ou à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

L'objectif du commandement de payer est de permettre au locataire en situation d'impayé de loyer de rembourser sa dette locative dans l'intervalle de deux mois qu'il lui est accordé, afin d'éviter la résiliation de son bail et l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion par son bailleur. Pour apurer sa dette locative, le locataire peut saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département et/ou la commission de surendettement de son lieu de résidence. L'obtention d'une décision de prise en charge de la dette locative par l'un de ces dispositifs ou le remboursement effectif de la dette par tout autre moyen avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer permet au locataire de conserver son bail et de se maintenir dans le logement. En revanche, si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

5.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail et procéder ensuite à l'expulsion du locataire. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge lorsque le bailleur souhaite procéder à l'expulsion de son locataire. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un commissaire de justice, par lequel le demandeur (le bailleur) prévient la partie adverse (le locataire) qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui afin de procéder à son expulsion.

Le bailleur personne morale, autre que les sociétés immobilières familiales, ne peut assigner à cette fin son locataire qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (cf. § 5.4.2). Cette saisine est considérée comme réalisée lorsque le bailleur a effectué préalablement un signalement à la CAF/MSA afin d'assurer le maintien des aides au logement de son locataire.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par le commissaire de justice au préfet de département deux mois avant l'audience judiciaire. Ce délai de deux mois est prévu afin de permettre la réalisation par le locataire de démarches visant à prévenir son expulsion. Il permet notamment la réalisation du diagnostic social et financier de la situation du locataire par un intervenant social ou juridique dans le cadre d'un entretien dédié, auquel il est important que le locataire participe. Ce diagnostic social et financier est transmis au juge avant l'audience afin qu'il puisse disposer des éléments nécessaires à la prise de sa décision : compréhension des éléments à l'origine de la dette locative, démarches réalisées par le locataire pour apurer sa dette, pour accéder à d'éventuelles prestations sociales ou rechercher un nouveau logement.

Le délai de deux mois avant l'audience permet également au locataire de solliciter l'assistance d'un avocat et, au besoin, si ses revenus ne le lui permettent pas, le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin de pouvoir bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais d'avocat par l'Etat.

A l'issue du délibéré qui suit l'audience, le juge peut :

- accorder au locataire des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans, pour régler sa dette locative, s'il est en mesure de reprendre le paiement du loyer au jour de l'audience et qu'il dispose d'une capacité de remboursement. En plus d'une reprise effective du paiement du loyer, le dépôt d'une demande de logement social ainsi que la saisine préalable d'un dispositif d'apurement de la dette locative (FSL, surendettement) pourra être pris en compte par le juge pour décider de l'octroi de ces délais de paiement. Si le locataire s'acquitte chaque mois sans défaut du remboursement de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, en plus du paiement régulier de son loyer, le bail n'est pas résilié et l'expulsion n'est pas réalisée. Tout retard ou défaut de paiement de l'intégralité du loyer et de la dette entraîne à l'inverse la résiliation du bail et la reprise immédiate de la procédure d'expulsion ;
- ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (article L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution). La décision de justice est signifiée au locataire après le délibéré, par un commissaire de justice.

5.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative

5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers ...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement.

L'aide au maintien permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement. En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par

exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).

L'aide « apurement-relogement » permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur logement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel. Cette aide doit être mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé ;

-des impayés de factures d'eau et d'énergie. Cette aide permet la prise en charge des impayés de charges, d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services sociaux de son conseil départemental.

5.4.1.2. La commission de surendettement

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités efficaces de prise en charge de la dette locative : plan d'apurement, effacement (plan de rétablissement personnel), effacement partiel, moratoire (suspension de l'exigibilité des créances).

La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer. Rappels :

-la dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances ;
-une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de trois mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande.

5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée de l'existence d'un impayé de loyer dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 5.3.2.1) puis de son évolution au stade de l'assignation, du commandement de quitter les lieux et enfin de la réquisition du concours de la force publique par le bailleur. En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO)

Le risque d'expulsion que représente tout impayé locatif, quelles que soient les démarches engagées pour y remédier, ou toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail doit être anticipé par le locataire qui doit engager le plus tôt possible des démarches de relogement dans le parc privé mais aussi dans le parc social. A cette fin, le locataire peut déposer une demande de logement social en ligne ou auprès des services sociaux de son lieu de domicile dès que sa capacité de maintien dans son logement est compromise, notamment en raison d'une inadéquation de son loyer avec ses ressources. Le dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire ouvre entre autre la possibilité pour le locataire de déposer ultérieurement, uniquement après réception de la décision judiciaire et dans le cas où le juge prononce l'expulsion du locataire, un recours amiable dans le cadre du DALO afin d'être reconnu prioritaire au titre de celui-ci.

En effet, si le locataire dispose d'une demande de logement social valide et que le juge ordonne son expulsion, il peut déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation de son département afin d'être reconnu prioritaire et à reloger d'urgence par l'Etat dans le cadre du DALO. La décision de justice prononçant l'expulsion doit impérativement être jointe au recours amiable afin de démontrer l'existence d'une menace effective d'expulsion.

5.6. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un commissaire de justice. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice d'expulsion, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un commissaire de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

A l'issue du commandement de quitter les lieux, si le locataire n'a pas quitté son logement, le commissaire de justice qui le constate dresse un procès-verbal et sollicite les services du préfet afin de procéder à l'exécution de la décision de justice avec le concours de la force publique. L'Etat est en effet tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. Le préfet dispose de deux mois pour rendre sa décision. Au cours de ce délai, le locataire est susceptible d'être convoqué au commissariat de police ou à la gendarmerie de son lieu de résidence afin de transmettre toutes les informations susceptibles d'éclairer la prise de décision du préfet.

En cas de refus du préfet d'octroyer le concours de la force publique, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

-d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ;

-ou d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

6. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
 - l'Union pour le développement du logement intermédiaire (UDLI) ;
 - la Fédération des entreprises immobilières (FEI) ;
 - l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) ;

-organisations nationales représentatives des locataires :
-la Confédération nationale du logement (CNL) ;
-la Confédération générale du logement (CGL) ;
-la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
-la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
-l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.
Information administrative :

-ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires/ ministère de la transition énergétique : <https://www.ecologie.gouv.fr/rapports-entre-propreitaires-et-locataires> ;

Pour constituer un dossier de location : le service « DossierFacile », le dossier de location numérique de l'Etat, propose aux candidats locataires du parc privé une aide pour la constitution d'un dossier de location conforme et sécurisé, et offre aux propriétaires la possibilité de faire vérifier les dossiers de leurs candidats locataires (<https://www.dossierfacile.fr/>).

-site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
-numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : service gratuit, coût de l'appel selon opérateur).

- (1) Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.
- (2) Sauf indication contraire, les articles entre parenthèses mentionnés dans la présente notice renvoient à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- (3) Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.
- (4) Définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.
- (5) Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.
- (6) Modification annuelle du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.
- (7) Articles 5 et 7 du décret du 27 juillet 2017 susvisé.
- (8) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.
- (9) Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.
- (10) Articles A444-10 à A444-52 du code de commerce.
- (11) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.
- (12) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.
- (13) Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire et décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.
- (14) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

Fait le 16 février 2023.

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

Signatures

© AVOVENTES.FR



Document Details

Title	Contrat de location
File Name	Contrat de location
Document ID	0ba5bfe16cea408ea0a2e5c368828fd3
Fingerprint	c7ee16e3aa0c8de840fab7abab66fe47
Status	Completed

Document History

Document Created	Document Created by Signature électronique - BailFacile (contact@bailfacile.fr) Fingerprint: facc8ebb6f32a461b157113a5fda12b8	19.08.2024 11:41PM Europe/Paris
Document Sent	Document Sent to	19.08.2024 11:41PM Europe/Paris
Document Sent	Document Sent to	19.08.2024 11:41PM Europe/Paris
Document Sent	Document Sent to	19.08.2024 11:41PM Europe/Paris
Document Viewed	Document Viewec IP: 88.163.64.104	19.08.2024 11:42PM Europe/Paris
Document Viewed	Document Viewec IP: 88.163.64.104	20.08.2024 08:04AM Europe/Paris
Document Viewed	Document Viewec IP: 192.232.16.71	20.08.2024 08:04AM Europe/Paris
Document Viewed	Document Viewec IP: 88.163.64.104	20.08.2024 08:41AM Europe/Paris



Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 23.228.131.7

0.08.2024
08:42AM
irope/Paris

Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 88.163.64.104

0.08.2024
04:57PM
irope/Paris

Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 154.161.48.225

0.08.2024
09:23PM
irope/Paris

Document
Signed

Document Signed b
IP: 154.161.48.225

0.08.2024
09:25PM
irope/Paris

Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 172.58.27.104

1.08.2024
12:05PM
irope/Paris

Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 88.163.64.104

1.08.2024
12:06PM
irope/Paris

Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 88.163.64.104

1.08.2024
12:06PM
irope/Paris

Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 88.163.64.104

1.08.2024
12:07PM
irope/Paris

Document
Signed

Document Signed b
IP: 88.163.64.104

1.08.2024
12:12PM
irope/Paris

Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 172.58.27.104

1.08.2024
12:12PM
irope/Paris

Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 172.58.27.104

1.08.2024
12:13PM
irope/Paris

Document
Viewed

Document Viewed t
IP: 172.58.27.104

1.08.2024
12:18PM
irope/Paris

©AVOVENTES.FR

Document
Signed

21.08.2024
12:23PM
Europe/Paris

Document
Completed

21.08.2024
12:23PM
Europe/Paris