

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	DÉPÔT	DATE
	2013 D N° 16242	Vol N
	VEFA	Date : 31/10/2013
HYPOTHEQUES NANTUA	TAXES	Volume : 2013 P N° 8658
Dossier n°	3640	202 341,00 EUR * 0,70 % = 1 416,00 EUR
24 OCT. 2013	Y125	1 416,00 EUR * 2,14 % = 30,00 EUR
REQ :	FOR :	CS1
1er	2e	TOTAL
	CS1 : 242,00 EUR	Droits : 1.446,00 EUR

ACTE : VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT - Résidence Villa Victoria

ENTRE : la société dénommée SCI RHONE II / Mademoiselle

EN DATE du 7 octobre 2013 pour l'acquéreur et le prêteur
et du 14 octobre pour le vendeur et le notaire

100442301
PH/CG/25427

L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE SEPT OCTOBRE pour l'ACQUEREUR et le PRETEUR,
ET LE QUATORZE OCTOBRE pour le représentant du VENDEUR et le
Notaire soussigné,

A FERNEY VOLTAIRE (Ain), 13 chemin du Levant, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,

Maître Pierre HOFFMANN, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Richard PELLIER, Romain ROCHER, Pierre HOFFMANN et
David THILL, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est
à FERNEY VOLTAIRE, 13 chemin du Levant,

Avec la participation de Maître Dominique BREMENS, Notaire à LYON
(69006), conseil du PRETEUR.

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT DE BIENS EN COPROPRIETE à la requête des parties ci-après
identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de
tous impôts, droits et taxes afférents à la présente vente, ainsi que toutes les
interventions éventuelles nécessaires à la perfection de l'acte.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

Pour le Service de la Publicité Foncière,
le Compagnon des Finances Publiques,
Bernard GUYOTIN

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

PARTIE NORMALISEE
IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR"

La Société dénommée, Société Civile de Construction Vente au capital de 1524,49 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 22/24 rue de Bellevue, identifiée au SIREN sous le numéro 314066523 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ladite société constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous signatures privées le 26 janvier 1978

Ladite société représentée aux présentes par Monsieur Olivier SESMAT, Chef d'agence, domicilié professionnellement à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), 8 rue du Mail.

Ci-après désigné dans le corps de l'acte '**LE VENDEUR**' ou '**LA SOCIETE VENDERESSE**', signifiant indifféremment la Société ou son représentant, à moins qu'il ne soit nommément désigné.

"ACQUEREUR"

Mademoiselle _____ i. assistante commerciale,
demeurant à GRAND LANCY (SUISSE) route de Saint Julien 76.

Née à BANGKOK (THAILANDE) le 6 décembre 1982.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité suisse.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci après uniformément dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable '**L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR**' ou '**L'ACQUEREUR**'

"INTERVENANT - PRETEUR"

La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES**, Caisse d'épargne et de prévoyance au capital de 944.856.720,00 €, dont le siège est à LYON (69003), 42 boulevard Eugène Deruelle, identifiée au SIREN sous le numéro 384 006 029 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ci-après dénommée '**LE PRETEUR**'

QUOTITES ACQUISES

Mademoiselle _____ acquiert la pleine propriété.

TERMINOLOGIE

- Le mot « VENDEUR » désigne le vendeur, présent ou représenté.
- Le mot « ACQUEREUR » désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot « EMPRUNTEUR » désigne le ou les acquéreurs-emprunteurs, 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.

S O. M

PNP

- Le mot « PRETEUR » désigne la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES,
- L'ENSEMBLE IMMOBILIER désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes.
- Les « BIENS » désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les « PARTIES » : ensemble, le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

I. DISPOSITIONS GENERALES A LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le VENDEUR, en s'obligeant à toutes les garanties de droit en pareille matière, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, la pleine propriété des BIENS, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 et du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967, tels que codifiés sous les articles L.261-9 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et dont la désignation suit, avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre et tous immeubles par destination pouvant y être attachés.

1. DESIGNATION DES BIENS VENDUS

1.1. DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à A FERNEY-VOLTAIRE (01210), Lieudit « La Fin », Chemin de la Planche Brûlée,

Sur un terrain figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	62	La Fin	00ha 06a 30ca
	AC	104	La Fin	00ha 13a 37ca
	AC	106	La Fin	00ha 01a 31ca
	AC	110	La Fin	00ha 62a 35ca

Total surface : 00ha 83a 33ca

Cet ENSEMBLE IMMOBILIER comprendra à son achèvement, outre le terrain ci-dessus désigné comprenant quatre (4) bâtiments savoir :

1/ D'un bâtiment B à usage d'habitation comprenant TRENTE-HUIT (38) LOTS à usage d'habitation;

2/ D'un bâtiment C1 à usage d'habitation comprenant TRENTE-ET-UN (31) LOTS à usage d'habitation;

3/ D'un bâtiment C2 à usage d'habitation comprenant VINGT-QUATRE (24) LOTS à usage d'habitation;

4/ D'un bâtiment D à usage d'habitation comprenant DIX-SEPT (17) LOTS à usage d'habitation;

- D'un sous-sol sous les bâtiments B, C1, C2 et D comprenant : cent-deux emplacements de stationnements intérieurs non clos dont cinq emplacements de stationnements handicapés intérieurs non clos, soixante-deux caves.

- En surface : cinquante-huit emplacements de stationnements extérieurs dont quatre emplacements de stationnements handicapés extérieurs

§

0.

PNP

17

- les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

Le terrain non couvert par les bâtiments et les parkings ci-dessus décrits sera aménagé en espaces communs.

Telle que ces parcelles de terrain existent, s'étendent et se comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, et tous droits réels y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le tout plus amplement désigné dans l'acte contenant l'état descriptif de division-règlement de copropriété ci-après visé en deuxième partie des présentes.

1.2. DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Il est ici précisé que le mot "BIEN" ou "BIENS" désigne le BIEN ou les BIENS de nature immobilière objet des présentes.

L'ACQUEREUR achète dans l'ensemble immobilier, les BIENS suivants, savoir :

Lot numéro huit (8) :

Un appartement T2 situé au 1er étage du bâtiment B, portant le n° 08, comprenant : une entrée, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau / WC et un balcon.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-huit (128) :

Un emplacement de stationnement intérieur non clos sous les bâtiments B, C1-C2 et D portant le n° 128.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que lesdits lots sont décrits et désignés dans l'état descriptif de division.

Ces biens et droits immobiliers sont vendus tels qu'ils existeront, se comporteront, après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Demeureront annexés aux présentes après mention et après avoir été signés par les parties :

- Plans cotés des BIENS objets de la présente vente,
- Notice descriptive

Le tout plus amplement désigné dans l'état descriptif de division-règlement de copropriété ci-après visé.

NATURE ET QUOTITE

Les BIENS vendus appartiennent en totalité en pleine propriété au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de propriété ».

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

S

PN

CR

PNP

2. REFERENCES DE PUBLICATION NECESSAIRES A LA PUBLICITE FONCIERE

Etat descriptif de division et 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 Pierre HOFFMANN, notaire à FERNEY-VOLTAIRE (Ain), le 9 juillet 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA, le 23 juillet 2012 volume 2012P numéro 6347. *l*

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié suivant acte reçu par Maître HOFFMANN, Notaire à FERNEY-VOLTAIRE (Ain), le 26 octobre 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA le 19 novembre 2012, volume 2012P, numéro 9459. Ce modificatif ne concerne pas les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Dépôt de pièces

Aux termes d'un acte reçu par Maître HOFFMANN, Notaire à FERNEY-VOLTAIRE (Ain), le 9 juillet 2012, le représentant de la société dénommée « SCI RHONE II » a déposé au rang des minutes les pièces relatives à la résidence dénommée « Résidence Villa Victoria ».

EFFET RELATIF

Les biens et droits immobiliers, présentement vendus, appartiennent au VENDEUR comme faisant partie d'un ensemble immobilier qui lui appartient par suite des faits et actes suivants, savoir :

- Le terrain

En ce qui concerne la parcelle AC 110 (ex AC 83p)

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Jean-Marie MONTAZEAUD, Notaire à BOURG-LA-REINE (Hauts-de-Seine) le 26 septembre 2011 dont une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA, le 10 octobre 2011, volume 2011P, numéro 8669.

En ce qui concerne les parcelles AC 62, 104 et 106 (ex AC 64p)

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Pierre HOFFMANN, Notaire à FERNEY-VOLTAIRE (Ain), le 20 décembre 2011 dont une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA, 29 décembre 2011, volume 2011P, numéro 11397.

- **Et les constructions**, pour les faire édifier actuellement, sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneurs, d'ouvriers ou autres.

3. CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DIVERSES

Les conditions diverses de cette vente figurent en deuxième partie des présentes. En outre, le VENDEUR a établi conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation un cahier des charges générales des ventes, de sorte que le présent acte ne comportera que ses indications propres et celles imposées par la loi.

Pour les besoins de la publicité foncière, les comparants déclarent que ces charges et conditions n'ont aucune incidence fiscale.

S

l

M

PNP

4. ETAT DES TRAVAUX - DELAI D'ACHEVEMENT - PRISE DE POSSESSION

4.1. ETAT ACTUEL DES TRAVAUX

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que le bâtiment, dont font partie les locaux présentement vendus, se trouve au stade suivant : « **Le plancher bas du rez-de-chaussée du bâtiment B est achevé** » ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur Bruno PICCINELLI, Maître d'œuvre d'Exécution de l'opération « Villa Victoria » à SEVRIER (74320), 115 route des Grands Vignobles, en date à SEVRIER du 24 juin 2013 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

4.2. DELAI D'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

L'achèvement des biens objets des présentes est prévu **au plus tard dans le courant du 1^{er} trimestre 2015** sauf prorogation conventionnelle prévue ci-après sous le titre "TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS", stipulée en 2^{ème} partie de l'acte. Le tout sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison précisée dans les conditions générales de vente et auxquelles les parties au présent acte se référeront le cas échéant, l'ACQUEREUR en ayant pris connaissance.

4.3. PROPRIETE - JOUISSANCE

Le cahier des charges sus-énoncé prévoit les modalités suivant lesquelles l'ACQUEREUR devient propriétaire des locaux et en prend possession. Aussi, les parties déclarent s'y référer.

5. MONTANT ET PAIEMENT DU PRIX

DETERMINATION DU PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse, de : **DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (242.000,00 EUR)**.

Cette somme comprend :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée soit DEUX CENT DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUATORZE CENTIMES, ci	202.341,14 EUR
- Et la Taxe sur la valeur ajoutée, au taux de 19,60%, sur le prix hors taxe, soit TRENTE-NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES, ci	39.658,86 EUR
TOTAL EGAL AU PRIX PRINCIPAL, DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS, ci	242.000,00 EUR

Le prix ainsi fixé est ferme et définitif.

Il est ici précisé que le prix de vente T.V.A comprise s'applique, savoir :

- au lot n° 8 (appartement) pour DEUX CENT VINGT-NEUF MILLE EUROS (229.000,00 EUR)
- au lot n° 128 (emplacement de stationnement intérieur) pour TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 EUR)

S

M

Q.

PNP

Ce prix ne comprend pas:

- Les frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété et état descriptif de division due par l'ACQUEREUR.
- la quote-part des frais de dépôt de pièces et du cahier des charges des ventes,
- les frais et charges financières des emprunts qui seront éventuellement contractés par l'ACQUEREUR,
- des frais de prise de garantie hypothécaire s'il en existe,
- les travaux particuliers, modificatifs et/ou supplémentaires qui seraient demandés par l'ACQUEREUR,
- les charges et frais de copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à compter de la date à laquelle le VENDEUR lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.
- 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 du contrat de réservation.

L'ACQUEREUR est informé qu'en application des articles 257 et 267 du Code Général des Impôts, la TVA est exigible lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux et que les appels de fonds exigibles de l'acquéreur subiront, le cas échéant, la modification du taux de TVA applicable.

Dans le cas où le taux de TVA serait modifié avant le paiement de la totalité du prix, le prix de vente et/ou les appels de fonds exigibles subiraient automatiquement l'incidence de cette modification, sauf dispositions légales et réglementaires contraires.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE PAYABLE COMPTANT

Compte tenu de l'avancement des travaux, le prix principal de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (242.000,00 EUR) est payable comptant à concurrence de quarante-cinq pour cent (45 %), soit la somme de CENT HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (108.900,00 EUR).

Etant ici 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.

Laquelle somme a été payée par l'ACQUEREUR au VENDEUR, savoir :

1° - à concurrence de CENT SIX MILLE NEUF CENTS EUROS (106.900,00 EUR) ce jour même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Le vendeur donne quittance à l'ACQUEREUR de ladite somme dont le paiement vient d'être constaté.

Il donne ordre au notaire soussigné d'adresser la somme payée par sa comptabilité auprès de la banque CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTMENT BANK, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE (92920) PARIS LA DEFENSE, 9, Quai du Président Paul Doumer au compte centralisateur n° 00010 / 00 216 045 190.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

8

Q

PMP PM

2°- à concurrence de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR), directement et hors la comptabilité du Notaire soussigné, au titre du dépôt de garantie fixé dans le contrat préliminaire en date du 18 mars 2013.

Il est ici rappelé que le dépôt de garantie, sus-visé, a été consigné sur un compte spécial ouvert au nom de l'ACQUEREUR, auprès de la banque CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTMENT BANK, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE (92920) PARIS LA DEFENSE, 9, Quai du Président Paul Doumer au compte séquestre. Par les présentes, l'ACQUEREUR donne ordre irrévocable à ladite banque de virer cette somme au compte centralisateur ouvert, dans le même établissement au compte n° 00010 / 00 216 045 190.

Soit ensemble la somme de CENT HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (108.900,00 EUR).

Ce que reconnaît le VENDEUR qui en donne bonne et valable quittance d'autant à l'ACQUEREUR.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

MANDAT

Le VENDEUR donne mandat irrévocable au Notaire soussigné de verser la fraction du prix de vente ci-dessus payée par sa comptabilité, sur le compte ouvert au nom de la société "SCI RHONE II », à la banque CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTMENT BANK, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE (92920) PARIS LA DEFENSE, 9, Quai du Président Paul Doumer au compte centralisateur n°00010 / 00 216 045 190.

PARTIE PAYABLE A TERME

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de CENT TRENTE-TROIS MILLE CENT EUROS (133.100,00 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,

L'échelonnement du prix de vente conformément à l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation est le suivant :

- 35 % au stade achèvement des fondations,
- 70 % au stade mise hors d'eau,
- 95 % au stade achèvement de l'immeuble.

Conventionnellement entre les parties, les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (242.000,00 EUR) sont les suivants :

Le surplus du prix est stipulé payable par fractions échelonnées en fonction de l'avancement des travaux, au compte centralisateur ouvert au CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTMENT BANK compte n° 00010 / 00 216 045 190, savoir :

- 10 % au stade « plancher bas du 4^{ème} étage », soit VINGT-QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS, ci 24.200,00 EUR
- 15 % au stade « hors d'eau », soit TRENTE-SIX MILLE TROIS CENTS EUROS, ci 36.300,00 EUR
- 10 % au stade « menuiseries extérieures », soit VINGT-QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS, ci 24.200,00 EUR

Q

S

ANP

M

- 10 % au stade « plâtres et cloisons », soit VINGT-QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS, ci	24.200,00 EUR
- 5 % au stade « achèvement », soit DOUZE MILLE CENT EUROS, ci	12.100,00 EUR
- 5 % au stade « livraison », soit DOUZE MILLE CENT EUROS, ci	12.100,00 EUR
Total égal au surplus du prix payable à terme, soit la somme de CENT TRENTE-TROIS MILLE CENT EUROS	<u>133.100,00 EUR</u>

Etant ici précisé que, pour être libératoires, tous les paiements devront être faits par chèques établis à l'ordre de la Banque CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTMENT BANK, compte n° 00010 / 00 216 045 190 ainsi qu'il résulte de l'acte sous seing privé de Garantie Financière d'Achèvement, en date à PARIS, du 28 juin 2012, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Etant ici précisé, que pour être libératoire, la dernière fraction du prix de vente payable le jour de la signature du procès verbal de livraison devra impérativement être versée au moyen d'un chèque de banque (chèque émis par une banque).

Ces sommes seront appelées en fonction et au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon les modalités indiquées ci-après et seront payables en fonction de l'avancement des travaux ci-dessus stipulé, ainsi que l'ACQUEREUR s'y oblige expressément.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX STIPULEES PAYABLE A TERME

Pour toutes les clauses relatives aux fractions du prix stipulées payables à terme, les parties déclarent expressément se référer au cahier des charges qui les prévoit expressément.

Pour les appels de fonds, l'ACQUEREUR fait élection de domicile à l'adresse indiquée aux présentes.

Etant notamment précisé que conformément à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, toute somme formant partie du prix ou de ses accessoires qui ne serait pas payée à son exacte échéance, serait de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, passible d'une pénalité au taux de 1% par mois, tout mois commencé étant pris dans son entier et le versement d'une telle pénalité ne pouvant être considérée comme valant accord de délai de règlement de la part du VENDEUR.

Par la présente, l'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au VENDEUR de faire directement les appels de fonds auprès de la banque dénommée « La Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Rhône Alpes », auprès de laquelle l'ACQUEREUR a souscrit un prêt d'un montant de 336.017,00 CHF (Franc suisse) destiné à financer le prix de la présente acquisition.

Lorsque le VENDEUR aura notifié un appel de fonds à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec AR le mettant en demeure de procéder au paiement correspondant et en cas de défaillance de l'ACQUEREUR passé un délai de 10 jours à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée avec AR au domicile ci-après élu par l'ACQUEREUR, le VENDEUR procédera audit appel de fonds directement auprès de l'organisme Prêteur. L'organisme Prêteur s'engage

S

Q

PMP

M

irrévocablement à verser les sommes correspondant aux appels de fonds, effectués dans les conditions précitées, à l'ordre du CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTMENT BANK ainsi qu'il résulte de l'acte sous seing privé de Garantie Financière d'Achèvement précité et dont les dispositions sont rapportées en seconde partie du présent acte. Les pénalités de retard seront opposables au PRETEUR dans les mêmes conditions qu'à l'ACQUEREUR lui-même.

6. GARANTIE DU VENDEUR - PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE - TITRE EXECUTOIRE

6.1. Garantie du vendeur - privilège de vendeur

La garantie du VENDEUR pour le paiement du solde du prix de la vente, en principal, intérêts et accessoires, est constituée par un privilège de VENDEUR, indépendamment de l'action résolutoire expressément réservée à son profit qu'il s'engage également expressément à ne pas exercer, sans l'accord préalable du PRETEUR susnommé.

L'inscription de ce privilège, avec réserve de l'action résolutoire, sera requise lors de l'accomplissement des formalités des présentes, au profit du VENDEUR, avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : CENT TRENTE-TROIS MILLE CENT EUROS (133.100,00 EUR)

Durée : 1 an à compter de la date prévisionnelle de livraison.

Date de péremption de l'inscription : 31 mars 2016

Le VENDEUR pourra renouveler son privilège de vendeur aux frais de l'ACQUEREUR, avant la date de péremption de l'inscription, dans les conditions des articles 2374 et 2434 du Code civil.

6.2. Action résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de tout ou partie du prix aux échéances convenues, la vente serait résolue de plein droit, si bon semble au VENDEUR, UN mois après un commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile ci-après élu par l'ACQUEREUR et indiquant l'intention du VENDEUR de se prévaloir de la présente clause.

En cas de résolution de la vente faute de paiement du prix ou en cas de mise en vente forcée engagée par le VENDEUR pour recouvrer tout ou partie du prix de la présente vente, celui-ci aura droit en sus des pénalités de retard ci-dessus fixées à une indemnité forfaitairement fixée à dix pour cent (10 %) du prix stipulé aux présentes dès que le vendeur aura dû faire assignation.

6.3. Titre exécutoire

Le VENDEUR pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'ACQUEREUR, une copie exécutoire du présent acte, lui permettant d'entreprendre des mesures d'exécution (saisie attribution, etc.) sans jugement préalable.

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de **CENT SIX MILLE NEUF CENTS EUROS (106.900,00 EUR)** provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par Maître HOFFMANN, Notaire soussigné, le 7 octobre 2013, auprès de la Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES, Caisse d'épargne et de prévoyance au capital de 632356720 €, dont le siège est à LYON (69003), 42 boulevard Eugène Deruelle, identifiée sous le numéro SIREN 384006029 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

OR.

S

PNP

M

Savoir :

Prêt dit « PH EN DEV CHF ECHEANCE CONSTANTE », d'un montant de 336.017,00 CHF d'une contre-valeur de 242.000,00 euros remboursable en 300 mois, au taux d'intérêt fixe de 2,850 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 10 janvier 2017 et celui de la dernière échéance le 10 octobre 2041.

PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGES

Aux termes d'un acte reçu par Maître HOFFMANN, Notaire soussigné, le 7 octobre 2013, contenant prêt par la Société dénommée « CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES », ci-après dénommé « **PRETEUR** », au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes, ce dernier s'est engagé à employer la somme de **CENT SIX MILLE NEUF CENTS EUROS (106.900,00 EUR)** provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de **CENT SIX MILLE NEUF CENTS EUROS (106.900,00 EUR)** lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires et est subrogé de plein droit à concurrence de **CENT SIX MILLE NEUF CENTS EUROS (106.900,00 EUR)** conformément à l'article 1250-2° du code civil dans tous les droits, actions et privilège du **VENDEUR** en ce compris l'action résolutoire.

Les privilèges bénéficiant au **PRETEUR** seront, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservés par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai légal.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE

PREALABLEMENT à l'affectation hypothécaire complémentaire, les parties exposent ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre HOFFMANN, Notaire soussigné, le 7 octobre 2013, la banque dénommée « CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES » a consenti un prêt dont les caractéristiques sont ci-dessus rappelées, au profit de Mademoiselle I

Aux termes de cet acte il a été consenti la promesse d'affectation hypothécaire ci-après littéralement retranscrite :

« PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non couverte par le privilège de prêteur de deniers, soit la somme de CENT TRENTE-CINQ MILLE CENT EUROS (135.100,00 EUR) et ce en principal, frais, indemnités et autres accessoires, l'EMPRUNTEUR promet d'affecter et hypothéquer au profit du PRETEUR qui accepte, les bien acquis. »

S

Q

M

PNP

CECI EXPOSE, il est passé à l'affectation hypothécaire complémentaire :

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie de toutes les sommes qui pourront être dues au **PRETEUR** à raison des présentes, ainsi que de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, mais dans la limite de la somme de **CENT TRENTE-CINQ MILLE CENT EUROS (135.100,00 EUR)** formant le surplus du prêt consenti à l'**EMPRUNTEUR** non débloqué sur le prêt global de **DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (242.000,00 EUR)** en principal,

L'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque spécialement au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant es-qualité, l'ensemble, sans aucune exception ni réserve, des **BIENS** objets des présentes, à concurrence de **CENT TRENTE-CINQ MILLE CENT EUROS (135.100,00 EUR)**.

Aux présentes et à l'instant est intervenue :

La Société dénommée « **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES** » représentée par Mademoiselle Caroline GONZALEZ ainsi qu'il est dit ci-dessous,

LAQUELLE es-qualités, après avoir pris connaissance des présentes, déclare *accepter expressément l'affectation hypothécaire ci-dessus consentie, à son profit.*

DUREE DES INSCRIPTIONS

Les inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai de d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au 10 octobre 2042.

ELECTION DE DOMICILE POUR L'INSCRIPTION

Pour l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile spécial est élu en l'office notarial dénommé en tête des présentes.

7. DECLARATIONS FISCALES

La vente objet des présentes a été précédée d'un contrat de réservation sous signatures privées, ci-après visé, en date à **FERNEY VOLTAIRE (01210)** du 18 mars 2013.

L'**ACQUEREUR** est informé qu'en application des articles 257 et 267 du Code Général des Impôts, la TVA est exigible lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux et que les appels de fonds exigibles de l'acquéreur subiront, le cas échéant, la modification du taux de TVA applicable.

Dans le cas où le taux de TVA serait modifié avant le paiement de la totalité du prix, le prix de vente et/ou les appels de fonds exigibles subiraient automatiquement l'incidence de cette modification, sauf dispositions légales et réglementaires contraires.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus est actuellement en cours de construction,
- que la présente 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 à la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts

②.

5

M PMP

comme étant exonérée des droits d'enregistrement,

- que la société vendeuse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 31406652300023,

- que la taxe à la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** sur imprimés CA3, à la Recette des Impôts de BOULOGNE BILLANCOURT NORD (Hauts de Seine), 115 Boulevard Jean Jaurès et que le numéro d'identification d'identification TVA INTRACOMMUNAUTAIRE qui lui a été attribué est le numéro FR 72 31 40 66 523.

La présente vente est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de DIX NEUF virgule SOIXANTE pour cent (19,60 %).

Le prix de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (242.000,00 EUR) est stipulé taxe comprise.

Taxe de publicité foncière

Conformément aux dispositions du bulletin officiel de la direction générale des impôts, référence 7 C 10 71, les parties demandent que la taxe de publicité foncière ne soit perçue que sur le montant hors taxe du prix de vente. Etant observé que les présentes seront publiées au service de la publicité foncière de NANTUA.

Assiette de la taxe de publicité foncière

L'assiette de la taxe de publicité foncière est constituée par le prix hors taxe de la présente vente soit DEUX CENT DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUATORZE CENTIMES (202.341,14 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale 202.341,14	x 0,70 %	=	1.416,00
Frais d'assiette 1.416,00	x 2,14 %	=	30,00
TOTAL			1.446,00

Ladite taxe sera supportée par l'acquéreur qui s'y oblige.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

<u>Type de contribution</u>	<u>Assiette</u>	<u>Taux</u>	<u>Montant</u>
Contribution proportionnelle taux plein	242.000,00	0,10%	242,00 euros

8. PROFITS DE CONSTRUCTION – IMPOTS SUR LA PLUS-VALUE

Le VENDEUR est une société de construction vente, répondant aux conditions de l'article 239 ter du Code général des impôts, ayant pour objet la construction d'immeubles neufs destinés à la vente.

Son représentant s'oblige à remplir les formalités nécessaires à la liquidation de l'impôt sur les profits de construction déclarant que tous les associés sont domiciliés en France.

§

§

PNP

§

En conséquence, le profit éventuellement dégagé par la présente vente a le caractère d'un profit de construction et la présente vente n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts définissant le régime applicable aux plus values des particuliers.

Le VENDEUR déclare qu'il relève pour la présente opération du régime d'imposition des plus values professionnelles.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Q.

S
PMP

M

DEUXIEME PARTIE

PARTIE DEVELOPPEE

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

Le VENDEUR a établi conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, suivant acte reçu par l'un des membres de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, un cahier des charges générales des ventes indiquant, outre les caractéristiques de l'opération de construction projetée et les servitudes grevant le terrain d'assiette dudit ensemble immobilier les conditions constantes sous lesquelles auront lieu, d'une part, les ventes en état futur d'achèvement et, d'autre part les ventes après achèvement, de sorte que le présent acte ne comportera que ses indications propres et celles imposées par la loi.

I. DECLARATIONS - PUBLICITE ET STIPULATIONS DIVERSES

IA - DECLARATIONS DES PARTIES

1) DECLARATIONS SUR LEUR ETAT CIVIL

Le VENDEUR et L'ACQUEREUR confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre :

- Ne faire l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et n'être pas en état de cessation de paiement.

- Ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité respective ou leurs pouvoirs.

2) DECLARATION SUR LES BIENS VENDUS

Le représentant du VENDEUR déclare que les biens vendus ne sont grevés d'aucun privilège, ni d'aucune inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

IB - PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au service de la publicité foncière de NANTUA.

IC - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile :

- pour le VENDEUR : en son siège social.

- pour l'ACQUEREUR : en son domicile sus-indiqué.

- pour le PRETEUR : en son siège social.

- pour la validité des inscriptions à prendre au service de la publicité foncière de NANTUA et pour le renvoi des pièces et la correspondance : au vendeur et au prêteur, en l'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes.

L'ACQUEREUR s'engage à informer le VENDEUR et LE PRETEUR de tous changements concernant son domicile par lettre recommandée avec AR.

Q.

S

PNP

M

I. D - FRAIS DE L'ACTE ET AUTRES

Les frais du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont la charge exclusive de l'ACQUEREUR.

II. PRESENCE - REPRESENTATION

II.A - La société dénommée SCI RHONE II, dite ci-après LE VENDEUR ou « la société venderesse » est représentée au présent acte par :

Monsieur Olivier SESMAT, Chef d'agence, domicilié professionnellement à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), 8 rue du Mail, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Damien ROLLOY, suivant acte sous signatures privées en date à ANTONY du 25 juin 2012 l'original est demeuré joint et annexé à la minute d'un acte reçu par Maître HOFFMANN, Notaire soussigné, le 9 juillet 2012.

Monsieur Damien ROLLOY, agissant en qualité de Directeur Général de la société dénommée FRANCO SUISSE BATIMENT, Société Anonyme au capital de 10.000.000 euros dont le siège social est à ANTONY (Hauts de Seine), 138/140 avenue Aristide Briand, identifiée au SIREN sous le numéro 380216473 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de cette société en date du 16 novembre 2007.

Ladite Société dénommée FRANCO SUISSE BATIMENT agissant en sa qualité de gérant statutaire de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RHONE II dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine), 22/24 rue de Bellevue,

Ladite société dénommée FRANCO SUISSE BATIMENT agissant en qualité de co-gérant de la SCI RHONE II en vertu de l'article 15 des statuts de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts de ladite société.

II.B - L'ACQUEREUR est présent à l'acte

II. C - LE PRETEUR est représenté par :

Mademoiselle Caroline GONZALEZ, domiciliée professionnellement à FERNEY-VOLTAIRE (01210) 13 chemin du Levant, agissant comme mandataire de Madame Catherine COSTE, clerc de notaire, domiciliée à LYON, Cité internationale, 45 Quai Charles de Gaulle, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé dont l'original est demeuré joint et annexé à un acte reçu par le notaire soussigné le 7 octobre 2013.

Madame COSTES, ayant elle-même agi au nom de Madame Stéphanie PAIX, Président du Directoire de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES, en son siège y domicilié, suivant procuration notariée, avec possibilité de délégation, du 30 mars 2012, reçue par Maître Dominique BREMENS, notaire associé à LYON 6ème.

Madame Stéphanie PAIX nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance du 13 février 2012.

Madame PAIX représentant en ladite qualité, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES, en vertu des pouvoirs qu'elle tient desdites délibérations et des statuts de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES.

②

S

PNP

PN

III. DONNEES D'AMENAGEMENT

III.A. CONSISTANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La Société venderesse a entrepris et poursuit la construction d'un ensemble immobilier sur une parcelle de terrain sis A FERNEY-VOLTAIRE (01210), lieudit « La Fin », Chemin de la Planche Brûlée, qui sera dénommé « Résidence Villa Victoria »,

Et figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	62	La Fin	00ha 06a 30ca
	AC	104	La Fin	00ha 13a 37ca
	AC	106	La Fin	00ha 01a 31ca
	AC	110	La Fin	00ha 62a 35ca

Total surface : 00ha 83a 33ca

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

III.B. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Cet ensemble immobilier comprendra à son achèvement, quatre (4) bâtiments, dénommé « Bâtiment B, C1, C2 et D ».

Etant ici rappelé, en tant que de besoin, que le terme « immeuble » désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés au présent article ainsi que tous les biens immobiliers qui en dépendent.

Le tout réparti ainsi qu'il suit :

1/ D'un bâtiment B à usage d'habitation comprenant :

- TRENTE-HUIT (38) LOTS à usage d'habitation; le tout réparti ainsi qu'il suit :

au rez-de-chaussée : - un appartement de type T1

- un appartement de type T2

- cinq appartements de type T3

au premier étage : - deux appartements de type T2

- six appartements de type T3

au deuxième étage : - quatre appartements de type T2

- cinq appartements de type T3

au troisième étage : - quatre appartements de type T2

- cinq appartements de type T3

au quatrième étage : - un appartement de type T2

- deux appartements de type T3

- deux appartements de type T4

2/ D'un bâtiment C1 à usage d'habitation comprenant :

- TRENTE-ET-UN (31) LOTS à usage d'habitation; le tout réparti ainsi qu'il suit :

au rez-de-chaussée : - trois appartements de type T2

- trois appartements de type T3

au premier étage : - un appartement de type T2

- quatre appartements de type T3

- un appartement de type T4

au deuxième étage : - deux appartements de type T2

- cinq appartements de type T3

au troisième étage : - deux appartements de type T2

- cinq appartements de type T3

au quatrième étage : - trois appartements de type T2

- deux appartements de type T4

S O PNP PM

3/ D'un bâtiment C2 à usage d'habitation comprenant :

- VINGT-QUATRE (24) LOTS à usage d'habitation; le tout réparti ainsi qu'il suit :

- au rez-de-chaussée : - un appartement de type T1
- quatre appartements de type T3
- au premier étage : - un appartement de type T1
- trois appartements de type T3
- un appartement de type T4
- au deuxième étage : - un appartement de type T2
- trois appartements de type T3
- un appartement de type T4
- au troisième étage : - un appartement de type T2
- trois appartements de type T3
- un appartement de type T4
- au quatrième étage : - deux appartements de type T2
- deux appartements de type T4

4/ D'un bâtiment D à usage d'habitation comprenant :

- DIX-SEPT (17) LOTS à usage d'habitation; le tout réparti ainsi qu'il suit :

- au rez-de-chaussée : - un appartement de type T1
- un appartement de type T2
- trois appartements de type T3
- au premier étage : - deux appartements de type T2
- quatre appartements de type T3
- au deuxième étage : - deux appartements de type T2
- quatre appartements de type T3

- **D'un sous-sol sous les bâtiments B, C1, C2 et D comprenant** : cent-deux emplacements de stationnements intérieurs non clos dont cinq emplacements de stationnements handicapés intérieurs non clos, et soixante-deux caves.

- **En surface** : cinquante-huit emplacements de stationnements extérieurs dont quatre emplacements de stationnements handicapés extérieurs

- Les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

Le terrain non couvert par les bâtiments et les parkings ci-dessus décrits sera aménagé en espaces communs.

Etant ici rappelé, en tant que de besoin, que le terme "immeuble" désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés au présent article ainsi que tous les biens immobiliers qui en dépendent.

Tel est ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

IV. INFORMATION SUR L'ENVIRONNEMENT GENERAL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET SUR SON EVOLUTION

Le VENDEUR attire spécialement l'attention de l'ACQUEREUR sur la situation et l'environnement de l'ensemble immobilier et, dans ces circonstances, sur le fait qu'il ne saurait garantir l'absence de toutes modifications de l'environnement de cet ensemble immobilier. L'ACQUEREUR reconnaît parfaitement connaître la situation et l'environnement de cet ensemble immobilier pour avoir requis et obtenu toutes informations utiles. Par conséquent, il décharge le VENDEUR de toute responsabilité susceptible de résulter de toute modification ou évolution ultérieure de cet environnement et/ ou des règles d'urbanisme applicables, le VENDEUR n'entendant

Q.

S

PNP

PN

encourir aucune responsabilité à cet égard, ce qui est accepté par l'ACQUEREUR. De même l'ensemble immobilier objet des présentes étant un immeuble collectif placé sous le statut de la copropriété et étant commercialisé par lots, le VENDEUR informe spécialement l'ACQUEREUR que le statut et le type d'occupation de l'ensemble immobilier (résidence principale, résidence secondaire, location) ne peuvent être prédéterminés sous réserve d'être conforme à la destination de l'ensemble immobilier telle qu'elle est prévue au Règlement de copropriété et qui s'impose à chaque copropriétaire. Cette information connue, l'ACQUEREUR entend faire son affaire personnelle de cette situation.

V. PERMIS DE DEMOLIR et PERMIS DE CONSTRUIRE

V.A PERMIS DE DEMOLIR ET DE CONSTRUIRE

Une demande de permis de démolir et de construire valant division (portant sur les parcelles cadastrées section AC numéros 62, 64 et 83) a été déposée à la Mairie de FERNEY-VOLTAIRE (Ain), en date à THOIRY du 28 février 2011 et complétée le 16 juin 2011.

Les copies de la demande de permis de démolir et de construire valant division, du plan de division et du plan de masse sont demeurées jointes et annexées au dépôt de pièces sus-visé.

Suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de FERNEY-VOLTAIRE (Ain), le 20 juin 2011, sous le numéro PC 00116011J0005, il a été accordé à la société dénommée SCI RESIDENCE FRANCO SUISSE un permis de construire valant division pour la construction d'un ensemble immobilier de quatre (4) bâtiments totalisant 140 logements et 1 local commercial, avec parc de stationnement souterrain et aérien d'une capacité de 198 places (SHON de 9681 m²).

Ledit permis a été régulièrement affiché et n'a pas fait l'objet, dans les délais légaux de recours de tiers ou d'un retrait administratif.

Les copies de cet arrêté et des justificatifs des affichages et des non recours des tiers et absence droit de retrait sont demeurés annexés à un acte reçu par l'un des associés de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 9 juillet 2012, contenant dépôt de pièces.

V.B ARRETE DE TRANSFERT DU PERMIS

Une demande de transfert du permis de construire accordé à la société dénommée SCI RESIDENCE FRANCO SUISSE, le 20 juin 2011, sus-visé, au profit de la société dénommée SCI RHONE II, requérante aux présentes, a été adressée à Monsieur le Maire de FERNEY-VOLTAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, le 8 juin 2012.

La copie de la demande de l'arrêté de transfert du permis de construire valant division est demeurée jointe et annexée au dépôt de pièces sus-visé.

L'arrêté de transfert de ce permis au profit de la SCI RHONE II a été délivré par Monsieur le Maire de FERNEY-VOLTAIRE (Ain), le 2 juillet 2012 sous le numéro PC 00116011J000501.

Le VENDEUR déclare que cet arrêté de transfert a été affiché en Mairie et sur le terrain dès sa réception.

La copie de cet arrêté de transfert est demeurée annexée à un acte reçu par l'un des associés de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 9 juillet 2012, contenant dépôt de pièces.

La déclaration d'ouverture de chantier depuis le 1^{er} juin 2012 en date du 3 juillet 2012 a été régulièrement notifiée à la Mairie de FERNEY-VOLTAIRE.

La copie de cette déclaration est demeurée annexée à un acte reçu par l'un des associés de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 9 juillet 2012, contenant dépôt de pièces.

Le tout ainsi qu'il est plus amplement relaté aux termes du Règlement de Copropriété sus-énoncé, dont l'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance dès avant la signature des présentes.

Q

S

PNP

PN

V. C. DISPOSITIONS D'URBANISME

Est demeuré joint et annexé aux présentes après mention, la copie d'un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de FERNEY-VOLTAIRE, le 3 août 2012 sous le numéro CU00116012J1117 ci-dessous littéralement retranscrit :

"Article 1

« Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

« Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date, ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

« Article 2

« Le terrain est situé dans une commune dotée :

« - d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 juillet 2010, en zone « 1AUa

« - d'un plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 juillet 2008, en zone D.

« Conformément à l'article L. 147-6 du code de l'urbanisme, toutes les constructions ont l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

« Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

« L.111-1-4, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

« Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

« Le terrain est concerné par :

« . périmètre urbain soumis à des orientations d'aménagement.

« Pour information :

« - l'ensemble du département de l'Ain est classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral en date du 02 mai 2001,

« - la commune se situe dans une zone de sismicité 3 (risque modéré). En conséquence, les règles de construction doivent respecter les normes techniques imposées en la matière par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010.

« Pour les terrains nus :

« Par délibération du 1er juin 2010, le conseil municipal a décidé l'institution, sur tout le territoire de la commune, de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

« Le terrain est constructible depuis plus de 18 ans.

« Article 3

« Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.) au bénéfice de la commune.

« Article 4

« Les taxes suivantes (avec montant des taux) seront exigibles à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

« - Taxe locale d'équipement (5 %)

« - Taxe départementale des espaces naturels sensibles (0,50 %)

« - Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (0,30 %)

« - Redevance d'archéologie préventive (0,50 %)

« En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.

Q.

S

PNP

M

« Article 5

« Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

« Participation exigible sans procédure de délibération préalable.

« - Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2ème-c et L.332-8 du code de l'urbanisme).

« Participations préalablement instaurées par délibération.

« - Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2ème-a du code de l'urbanisme).

« - Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332-6-1-2ème-b du code de l'urbanisme). Montant fixé à 14'335,85 €. Ce montant est actualisé tous les ans au 1er novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

« - Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L.332-6-1-2ème-d du code de l'urbanisme). Délibération du conseil municipal du 02 octobre 2001.»

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.

VI. SERVITUDES

Le terrain ci-dessus désigné n'est grevé d'aucune servitude, à l'exception de celles pouvant résulter de la loi, des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, de l'acte contenant état descriptif de division – règlement de copropriété, dépôt de pièces, cahier des charges des ventes et de celles créées aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le 9 juillet 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA le 23 juillet 2012, volume 2012P, numéro 6342, savoir:

- une servitude concernant le poste transformateur,
- une servitude de passage de réseaux électriques,
- une servitude de passage de réseaux eaux pluviales,
- une servitude concernant l'ouvrage de rétention,
- une servitude de passage de réseaux eaux usées,
- une servitude de passage de réseaux eau potable,
- une servitude de passage de tous réseaux de télécommunication,
- une servitude de passage de réseau gaz,

L'ACQUEREUR aux présentes déclare parfaitement connaître par suite de la notification qui lui a été faite en application de la loi du projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Ladite notification contenant également copies des actes reçus par le Notaire soussigné le 9 juillet 2012, savoir :

- Etat descriptif de division – Règlement de copropriété ;
- Cahier des charges des ventes.

Aux termes de l'acte de vente du 26 septembre 2011 reçu par Maître MONTAZEAUD (Hauts de Seine), Notaire à BOURG LA REINE, contenant vente par la société dénommée SCI LA PLANCHE BRULEE au profit de la société dénommée SCI RHONE II, sus-relaté, le VENDEUR audit acte a déclaré « qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles, le cas échéant, relatées dans l'acte ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ».

①.

§

PNP

PM

Aux termes de l'acte de vente du 20 décembre 2011 reçu par Maître HOFFMANN, Notaire soussigné, contenant vente par la Commune de FERNEY-VOLTAIRE au profit de la société dénommée SCI RHONE II, sus-relaté, le VENDEUR audit acte a déclaré « qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ».

VII. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE DES BATIMENTS

En application des articles L271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation le « Dossier de diagnostic technique unique des bâtiments » doit être annexé à tout acte authentique de vente portant sur tout ou partie d'un bâtiment d'habitation. L'ACQUEREUR reconnaît qu'il est satisfait à cette obligation, dans le cas de la présente vente en l'état futur d'achèvement prise en application des L261-1 et R261-1 du Code de la construction et de l'habitation, par les stipulations suivantes relatives à l'Etat des risques naturels et technologiques (1) et au Diagnostic de performance énergétique du bâtiment (2).

VII.A. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

REGLEMENTATION GENERALE

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

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi 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. »

Q

S

A

PNP

**ABSENCE DE PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS,
MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Il n'existe, à ce jour, ni plan de prévention des risques naturels, ni plan de prévention des risques miniers, ni plan de prévention des risques technologiques applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte de la fiche d'information sur les risques naturels et technologiques concernant la Commune de FERNEY VOLTAIRE en date du 28 avril 2011.

Arrêté IAL 2011_01 du 19 avril 2011.

Arrêté préfectoral n°2006-87 en date du 15 février 2006.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité « zone modérée - zone 3 » et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le propriétaire en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

A cet état sont également joints :

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

VII.B. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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* ».

S'agissant d'une vente en l'état futur d'achèvement, l'ACQUEREUR reconnaît qu'en application des articles L134-1, L134-2 et L271-4-I-7° du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique lui sera remis à la livraison de son bien.

Le procès-verbal de livraison attestera de la remise de ce document.

L'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR.

S

Ⓞ

PMP

M

VII.C Performance énergétique

Selon les prescriptions de la notice descriptive, le VENDEUR peut avoir intégré les exigences techniques liées au label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » résultant de la réglementation en vigueur.

L'ACQUEREUR est informé que le label BBC 2005 (BBC Effinergie) correspond à la performance énergétique globale du bâtiment, appréciée au niveau de l'ensemble de l'immeuble et non de chaque logement (selon la surface hors œuvre nette et pour l'ensemble du bâtiment), par rapport à une consommation conventionnelle d'énergie définie réglementairement en fonction des zones climatiques.

L'obtention du label BBC Effinergie sera attestée à l'achèvement de l'immeuble dans les conditions de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, par un organisme indépendant, et l'attestation remise à l'ACQUEREUR lors de la livraison de son logement.

La consommation énergétique réelle résultant notamment du comportement individuel de chaque occupant du logement, ce label ne saurait garantir la consommation énergétique finale de chaque ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR est informé que toute modification ultérieure des caractéristiques du logement et/ou des parties communes de l'immeuble peut conduire à modifier la performance énergétique du bâtiment.

L'acquéreur est informé que nonobstant la présente vente la totalité des Certificats d'économie d'énergie (CEE) potentiels, tels que prévus par la loi d'orientation sur l'énergie du 13 Juillet 2005 (Loi n°2005-781) et ses textes d'application, liés aux actions ayant pour objectif la réalisation d'économies d'énergie, demeurent la propriété de la société vendeuse en sa qualité de Maître d'ouvrage de l'opération immobilière. Cette dernière pourra en disposer librement. L'ACQUEREUR renonce, le cas échéant, à toute action sur les CEE potentiels.

VII.D Certification NF LOGEMENT

La SA PROMOGIM GROUPE, gérant statutaire de la société vendeuse, est certifiée NF LOGEMENT et NF LOGEMENT démarque HQE (cf. www.marque-nf.com) pour l'ensemble de ses filiales et l'ensemble de ses réalisations immobilières à usage d'habitation.

Le certificat qui lui a été attribué est le n° 378 10 047 délivré le 13 avril 2010.

L'obtention de la certification NF Logement selon un profil de qualité déterminé par le VENDEUR fait l'objet d'une attestation délivrée par l'organisme certificateur CERQUAL au nom de la SCI Vendeuse et sera remise à l'ACQUEREUR lors de la livraison.

Le référentiel de certification est disponible sur simple demande à l'adresse suivante CERQUAL – 136 boulevard Saint Germain – 75006 PARIS ou sur le site internet de CERQUAL, www.cerqual.fr.

VIII. MANDAT D'INTERET COMMUN – Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à l'édification de l'ensemble immobilier et à sa mise en état d'habitabilité

Par les présentes, l'ACQUEREUR donne mandat à la Société Vendeuse, ce qui est accepté par son représentant, à l'effet de passer en son nom et pour son compte, tous les actes de disposition portant sur les biens communs déterminés par les énonciations du permis de construire et de l'état descriptif de division et qui se révéleraient nécessaires pour :

- satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et aux obligations imposées par le permis de construire,
- déposer tout permis de construire modificatif qu'il jugera opportun,
- assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement dans les réseaux de distribution et les services publics,
- procéder à ses frais et sans recours contre les mandants, à toutes acquisitions de mitoyenneté, de droits de vue ou de passage, de terrains, à









l'établissement de toutes conventions de servitude et d'une manière générale réaliser toute acquisition qui serait nécessaire à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté ou à sa desserte.

L'ACQUEREUR confère également tous pouvoirs à la société vendeuse à l'effet d'opérer toute modification quant au nombre, à l'affectation et au type des lots non vendus, sous réserve d'obtenir au préalable les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la condition que ces modifications n'affectent pas la situation des locaux présentement vendus ni la quote-part de ces lots dans les parties communes de l'ensemble immobilier, sauf bien entendu accord particulier de l'ACQUEREUR.

Ces pouvoirs sont stipulés dans l'intérêt commun des cocontractants et sont donc irrévocables. Ils expireront à l'expiration du délai de contestation de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en application des articles L462-1, L462-2 et R462-6 et R462-7 du Code de l'urbanisme relatif à celui des immeubles devant composer l'ENSEMBLE IMMOBILIER projeté qui sera réalisé en dernier.

Ils se transmettront de plein droit aux ayants droit ou ayants cause, qu'il s'agisse d'une mutation entre vifs ou à cause de mort.

Enfin, l'acquéreur constitue le syndic de copropriété alors en fonction pour son mandataire exclusif à l'effet de prendre possession des parties communes.

La date de prise de possession des parties communes est indépendante de celle de la prise de possession des parties privatives. Le syndic devra rendre compte de son mandat lors de la première assemblée générale de copropriétaires qui suivra sa prise de possession.

Ce mandat étant conféré dans l'intérêt commun des différents acquéreurs, est stipulé irrévocable.

IX. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE L'ACQUEREUR

IX. A. CONTRAT PRELIMINAIRE

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à FERNEY-VOLTAIRE (01210) du 18 mars 2013 pris en application de l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR s'est engagé, vis-à-vis de l'ACQUEREUR, à lui vendre par préférence les biens formant l'objet de la présente vente.

En contrepartie, l'ACQUEREUR a effectué un dépôt de garantie d'un montant de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR), à un compte spécial ouvert au nom de la Société vendeuse au CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTMENT BANK

Conformément à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation le VENDEUR a notifié ledit contrat préliminaire à l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi que celui-ci le reconnaît.

L'ACQUEREUR déclare que les prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ont été respectées et qu'il a pu bénéficier du délai de rétractation de sept (7) jours.

IX. B. NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE DE VENTE A L'ACQUEREUR

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a notifié le projet des présentes à l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi que celui-ci le reconnaît.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu le projet du présent acte adressé le 27 août 2013, et avoir été mis en possession du délai d'un (1) mois pour l'examiner.

Toutefois, l'ACQUEREUR déclare expressément vouloir renoncer au bénéfice de ce délai d'un mois, et procéder à la signature de la présente vente avant la fin dudit délai.

S



PNP

PM

L'ACQUEREUR déclare :

1°- avoir été dès avant ce jour mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes du notaire soussigné.

2°- avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et du cahier des charges des ventes et qu'une copie lui a été remise, ce qui est attesté par le Notaire soussigné.

3°- reconnaître que le projet du présent acte et les pièces y annexées lui ont été régulièrement notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Notaire soussigné et ce, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

4°- déclare avoir pris connaissance dudit projet et des pièces ci-dessus mentionnées, et renoncer expressément aux délais prévus à l'article R 261-30 du Code précité.

Ces plans et notice descriptive annexés après mention prévaudront à tous ceux remis précédemment à l'ACQUEREUR et notamment ceux remis lors de la signature du contrat de réservation et définissent seuls les droits et obligations des parties. En particulier, ils annulent et remplacent toutes références antérieures (*actes, documents, locaux, témoins, plaquettes, maquettes...*) qui n'avaient qu'un caractère prévisionnel. Par conséquent, en cas de contradiction entre le contrat préliminaire de réservation et les dispositions de la présente vente, vendeur et ACQUEREUR conviennent expressément que seules les dispositions de la présente vente prévaudront, celles-ci constituant seules la loi des parties.

Etant précisé que si une différence apparaissait entre les plans et la notice descriptive ayant fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial, le 9 juillet 2012 et les plans et la notice descriptive annexés aux présentes, ce sont ces derniers qui prévaudront.

IX. C. APPLICATION DES ARTICLES L 312-15 A L 312-17 DU CODE DE LA CONSOMMATION

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L 312-15 à L 312-17 du Code de la Consommation, l'ACQUEREUR déclare financer le prix de la présente acquisition de la manière suivante :

1/ FRACTION EXIGIBLE CE JOUR, soit CENT HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (108.900,00 EUR)

- à concurrence de 106.900,00 euros au moyen du prêt dit « PH EN DEV CHF ECHEANCE CONSTANTE », d'un montant de 336.017,00 CHF d'une contre-valeur de 242.000,00 euros remboursable en 300 mois, au taux d'intérêt fixe de 2,850 %, consenti par le PRETEUR susvisé ;

L'ACQUEREUR informe la société venderesse que l'Etablissement prêteur susnommé lui a fait une offre préalable correspondant à ces prêts de pareils montants.

L'ACQUEREUR déclare avoir accepté cette offre après avoir attendu un délai de plus de dix jours à compter de sa réception et en justifier par la production du récépissé qui lui a été remis par l'Etablissement prêteur.

- et pour le surplus, intégralement de ses deniers personnels, à l'exclusion de tout autre prêt.

Q.

S

M
PKP

2/ FRACTION STIPULEE PAYABLE AU FUR ET A MESURE DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX, soit CENT TRENTE-TROIS MILLE CENT EUROS (133.100,00 EUR)

- au moyen du prêt dit « PH EN DEV CHF ECHEANCE CONSTANTE », d'un montant de 336.017,00 CHF d'une contre-valeur de 242.000,00 euros remboursable en 300 mois, au taux d'intérêt fixe de 2,850 %, consenti par le PRETEUR susvisé ;

L'ACQUEREUR informe la société venderesse que l'Etablissement prêteur susnommé lui a fait une offre préalable correspondant à ces prêts de pareils montants.

L'ACQUEREUR déclare avoir accepté cette offre après avoir attendu un délai de plus de dix jours à compter de sa réception et en justifier par la production du récépissé qui lui a été remis par l'Etablissement prêteur.

- et pour le surplus, intégralement de ses deniers personnels, à l'exclusion de tout autre prêt.

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

La présente vente est donc définitive.

Le solde du prix étant couvert par le solde du prêt consenti par la BANQUE, il n'y a pas lieu à application de la condition suspensive de l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979 codifié sous les articles L.312-15 à L.312-17 du Code de la Consommation.

Conformément aux dispositions de l'article 1317-1 du code civil, le présent acte est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.

X. CONDITIONS DIVERSES

X.A CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu aux conditions ordinaires et de droit, notamment celles prévues au Code Civil dans ses articles 1601-1, 1601-2, 1601-3, 1601-4, 1642-1, 1646-1, 1792 à 1792-3 et 1792-4-1 et au Code de la construction et de l'habitation dans ses articles L261-9 et suivants et R 261-1 et suivants et, en outre, aux conditions suivantes que les VENDEUR et ACQUEREUR s'obligent à exécuter et accomplir :

GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

A - OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Pour l'application des dispositions ci-après :

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

2°) pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, les comparants rappellent que :

- le terme "réception" renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792.6 du Code Civil, à l'acte par lequel la société venderesse déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus ;

- le terme "livraison" fait référence à la livraison par la société venderesse à l'acquéreur des locaux objets de la présente vente, en visant le procès-verbal de

S

Q

ANP

PM

constatation d'état des lieux dressé selon les modalités explicitées au paragraphe 13.1.a) ci-dessus ;

- le terme "**prise de possession**" fait référence à toute mise à disposition du bien à l'acquéreur antérieurement à la livraison.

3°) Le **VENDEUR** fera connaître à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle est intervenue la réception de l'immeuble :

- soit lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, mention de cette date étant faite sur ledit procès-verbal ;

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

4°) l'**ACQUEREUR** devra laisser au **VENDEUR**, à l'architecte et aux entrepreneurs, libre accès aux locaux vendus toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la réparation des vices constatés.

B - ENONCIATION DES GARANTIES

1 - GARANTIE DU PARFAIT ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit ci-dessous), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

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

Article 1792-6 du Code Civil

"La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement.

"La garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour se révéler postérieurement à la réception.

"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

"En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution du délai fixé les travaux peuvent après mise en demeure restée infructueuse être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

"L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut judiciairement.

"La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".

2 - GARANTIE DES VICES APPARENTS

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil (reproduit ci-dessous), les vices, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,

- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

Q.

S

PM

Prp

Article 1642-1 du Code Civil

"Le **VENDEUR** d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'**ACQUEREUR**, des vices de construction alors apparents."

"Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le **VENDEUR** s'oblige à réparer le vice."

Article 1648 alinéa 2 du Code Civil

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

Modalités d'application

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

À défaut par l'**ACQUEREUR** d'avoir informé le **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices apparents qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, ledit **VENDEUR** serait déchargé de la garantie des vices apparents lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.

Il est ici précisé que le délai visé à l'article 1642-1 du Code civil est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648 alinéa 2 du Code civil sus relaté est un délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur au titre des vices apparents dans le délai visé à l'article 1642-1, et d'inaction consécutive de la société vendeuse, l'**ACQUEREUR** doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annuel fixé par l'article 1648 alinéa 2 dudit code.

3 - GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

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

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

Article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation

"Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

"Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil reproduit à l'article L.111-19.

"Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession".

Modalités d'application

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

8

②

fkr

M

4 – GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'Article 1792-3 du Code précité, ci-dessous littéralement rapporté.

Ces éléments d'équipement sont définis par différence avec ceux décrits à l'article 1792-2 ci-après.

L'assureur garantit au terme de son contrat, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la construction, le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant les ouvrages de bâtiment objet de l'opération de construction qui entraînent la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil, lorsque ces dommages rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leurs sont dévolues.

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

Article 1792-3 du Code Civil

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

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'**ACQUEREUR** devra signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

À peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

5 – GARANTIE DES DEFATS DE CONFORMITE

Les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif et des plans, devront être dénoncés par lettre recommandée avec accusé de réception au **VENDEUR** dans le délai d'un mois, à compter de la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de déchéance de l'**ACQUEREUR** de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Toute action contre le **VENDEUR** en garantie de défaut de conformité apparent, notifié dans le délai et les conditions indiqués ci-dessus, devra être introduite dans un délai d'un an à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de forclusion.

6 – GARANTIE DECENNALE

En application des dispositions de l'Article 1646-1 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté, le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les Articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits.

Cette garantie concerne tous les vices compromettant de la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination et tous vices qui affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.

Article 1646-1 du Code Civil

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

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

Q.

S

M

PNP

Article 1792 du Code Civil

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

Article 1792-1 du Code Civil

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2 du Code Civil

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

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

Article 2270 du Code Civil

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

Modalités d'application

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

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul vendeur la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

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

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'**ACQUEREUR** ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

S

Q.

M

PNP

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE 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 ou défauts de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

X.B. CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DES VENTES

Vendant l'ensemble immobilier qu'il construit par lots dans le cadre de l'article 1601-3 du Code Civil et des dispositions de la loi n° 67-3 du 3 Janvier 1967 et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, tels que codifiés sous les articles L 261-9 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a établi suivant acte reçu par l'un des membres de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, le 9 juillet 2012, un cahier des charges indiquant, outre les caractéristiques de l'opération de construction projetée, les conditions constantes sous lesquelles auront lieu, d'une part, les ventes en état futur d'achèvement et, d'autre part les ventes après achèvement, de sorte que le présent acte ne comportera que ses indications propres et celles imposées par la loi.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA le 23 juillet 2012, volume 2012P, numéro 6345.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu, préalablement aux présentes, une copie de ce cahier des charges et avoir pris connaissance de ses dispositions.

En conséquence, les parties déclarent vouloir se référer à ce cahier des charges pour les indications relatives :

- aux caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- aux servitudes grevant le terrain d'assiette dudit ensemble immobilier,
- aux conditions générales des ventes en état futur d'achèvement.

En outre, l'ACQUEREUR reconnaît être averti de la teneur de la garantie d'achèvement du CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTMENT BANK et le VENDEUR déclare qu'il tient à tout moment à la disposition de l'ACQUEREUR la justification de cette garantie en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Q.

S

PM

PNP

RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES
concernant l'achèvement des travaux et les causes légitimes de suspension du
délai de livraison

Le vendeur sera tenu d'achever les ouvrages qui constitueront les locaux vendus, d'installer les éléments nécessaires à leur utilisation, et de réaliser les réseaux divers nécessaires à leur desserte.

Il s'oblige à mener les travaux de telle façon que l'achèvement intervienne au cours du délai qui sera fixé dans chaque vente, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition et de l'article 1147 du Code civil, seront considérées d'un commun accord entre les parties comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries et phénomènes climatiques,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou complémentaire ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris sous-traitante,
- la faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan, déconfiture ou l'abandon de chantier des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris sous-traitante, des bureaux d'études, maîtres d'œuvre, etc.,
- la résiliation d'un marché de travaux aux torts d'une entreprise ;
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaire
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux,
- la recherche ou la découverte de vestiges archéologiques ;
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes
- les accidents de chantier, les incendies ;
- les retards dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ou dans l'exécution par l'aménageur des travaux à sa charge ;
- les retards dans la délivrance par les administrations compétentes des autorisations administratives préalables nécessaires à la réalisation du chantier, sauf si le VENDEUR en est à l'origine ;
- les retards pour cause de fouilles archéologiques, travaux de dépollution, désamiantage ou encore inondation du chantier et de façon plus générale tout retard provenant d'anomalie du sous-sol telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, débords des immeubles voisins en sous-sol, et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- Les retards dans le règlement des appels de fonds.

Il est en outre précisé que seront considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, les jours d'intempéries au sens de la réglementation du travail dans les chantiers dûment constatés par un certificat du Maître d'œuvre de réalisation auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard.

Il est également précisé que l'achèvement, au sens du présent acte, s'entend de la mise des locaux privatifs en état d'utilisation suivant leur destination naturelle et que le défaut éventuel de complet achèvement des parties communes et ouvrages d'intérêt commun, et, notamment, de la mise en état définitif du sol et des voies de l'ensemble immobilier, de même que l'existence dans les parties privatives de défauts engageant la responsabilité des entreprises et devant être réparés par elles, ne constituent par une transgression de l'obligation d'achever dans le délai ci-dessus indiqué et ne saurait être invoquée par l'acquéreur comme une cause

S

Q.

PMP

PA

d'empêchement de la livraison, étant toutefois précisé que le vendeur ne sera pas moins tenu de pourvoir au parfait état d'achèvement dans des délais raisonnables et à la période propice en ce qui concerne les plantations éventuelles. L'acquéreur souffrira ces travaux sans indemnité.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux majoré de 8 jours.

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 sous sa propre responsabilité par le Maître d'œuvre de réalisation du programme.

Il est expressément convenu que toute demande de modifications, options, ou de travaux supplémentaires, de la part de l'ACQUEREUR et acceptés par le VENDEUR, devra faire l'objet d'un avenant écrit, signé du VENDEUR et de l'ACQUEREUR, précisant la nature des travaux, leurs coûts et leurs conditions de paiement. Cet avenant vaudra, de la part de l'ACQUEREUR, renonciation au délai de livraison convenu et acceptation d'une prorogation dudit délai d'un trimestre.

X.C. GARANTIE ET ASSURANCES

Le VENDEUR fait les déclarations suivantes :

a) En ce qui concerne la garantie d'achèvement :

La garantie d'achèvement est donnée, conformément à l'article R 261-21 (a) du Code de la Construction et de l'Habitation, et ce, sous la forme d'une ouverture de crédit, aux termes de laquelle la Banque dénommée « CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK », société anonyme au capital de 7.254.575.271 euros, dont le siège social est fixé au 9, Quai du président Paul Doumer, 92920 PARIS LA DEFENSE cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 304 187 701 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, s'est obligé à avancer à la société dénommée SCI RHONE II, société sus-dénommée, ou à payer pour son compte, les sommes nécessaires à l'achèvement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Cette convention stipule, au profit de tout acquéreur de biens et droits immobiliers dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le droit d'exiger l'exécution dudit engagement.

Une copie de cette convention, établie suivant acte sous seing privé, en date à COURBEVOIE (Hauts de Seine) du 7 août 2013 est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

RAPPEL DES STIPULATIONS DE LA GARANTIE DONNEE PAR LE CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK ET DES GARANTIES ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DES ACQUEREURS

Il est ici précisé que la convention de garantie financière fournie par le CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTMENT BANK, concernant l'achèvement de ce groupe d'habitations, conformément à l'article R 261-21a du Code de la Construction et de l'Habitation, stipule certaines clauses à respecter et notamment celles figurant sous les articles III et V de ladite convention, ci-dessous littéralement rapportées :

« ARTICLE III - EXECUTION DE L'ENGAGEMENT DE LA BANQUE

« En cas de mise en jeu par un ou plusieurs Acquéreurs, de la présente garantie financière d'achèvement selon les modalités prévues ci-dessous, ladite

Q. 3
PMP 13

Banque paiera les sommes correspondant aux travaux nécessaires à l'achèvement de l'Ensemble Immobilier susvisé dans les conditions visées à l'article 1 des présentes.

La Banque exécutera son engagement dans le cas où le Client ne pourrait lui-même effectuer les versements, aux entreprises intervenant à l'opération de construction dudit Ensemble Immobilier, prévus par les marchés et contrats signés avec le Client dans le cadre de cette opération.

Le Client s'oblige à prévenir la Banque de l'impossibilité de répondre au paiement des sommes restant à sa charge, et ce, dans les meilleurs délais.

Les règlements de la Banque, réalisés et; 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.

La présente garantie financière d'achèvement pourra être appelée en plusieurs fois et sa mise en jeu devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Banque en son siège social.

Les acquéreurs auront le droit d'exiger l'exécution du présent engagement à condition d'être à jour de leurs versements. ».

[...]

« ARTICLE V - OBLIGATION EN CAS DE VENTE

« De convention expresse, le Client devra se conformer aux conditions ci – après :

« a. Chaque acte de vente devra comporter les clauses aux termes « desquelles :

« - le prix de vente sera: versé par chèque établi à l'ordre du Client pour être « porté sur le compte ouvert au nom dudit client dans les livres de la Banque tel que « prévu à l'article VI ci-après, sinon le paiement effectué sera dépourvu de tout caractère « libératoire à l'égard de la Banque, dans le cas où celle-ci serait titulaire d'une créance « en vertu du présent engagement et de ses suites ;

« - l'achèvement de l'Ensemble Immobilier résultera de la constatation faite par « un homme de l'art (notamment l'architecte chargé de la surveillance des travaux), ou « par un organisme de contrôle indépendant, ou à défaut de la constatation pas une « personne désignée, dans les conditions prévues à l'Article R 261-2 du code de la « construction et de l'habitation.

« Chaque acte de vente devra se référer expressément à la stipulation « précédente, qui devra être formellement acceptée par chaque Acquéreur.

« b. En cas de vente publique de l'un des lots, le cahier des charges devra « comporter les clauses et stipulations ci-dessus,

« c. Le Client s'engage :

« - à informer la Banque de la réalisation des ventes dès la conclusion de celles-« ci, et devra produire un extrait des actes de vente si la Banque le demande

« - lors de la réalisation de la vente à la société DYNACITE - OFFICE PUBLIC « DE L'HABITAT DE L'AIN, à faire réserve à son profit du privilège de vendeur et de « l'action résolutoire mais à dispenser le Notaire chargé de la vente de prendre inscription « de ce privilège, se réservant de le faire lui-même par la suite si bon lui semble, étant « observé que si ce privilège n'est pas inscrit dans les deux mois à compter de l'acte de « vente en l'état futur d'achèvement, il dégénérera en simple hypothèque légale prenant « rang à sa date description, conformément à l'article 2386 du Code civil.

« - lors de chaque vente aux acquéreurs des autres lots dépendant de l'Ensemble « Immobilier, à inscrire son privilège de vendeur et à ne pas renoncer à l'action résolutoire « dont il bénéficie en vertu de l'Article 1654 du code civil, exception faite des ventes dont « le solde du prix est assuré par un: prêt bancaire.

« Les stipulations du présent article et celles de l'article III "EXECUTION DE « L'ENGAGEMENT DE LA BANQUE" ci-dessus devront être insérées dans chaque acte « de vente. »

S

Q.

AMP B

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance et accepter la teneur desdites clauses, tant par lui-même que par la lecture que lui en a faite le notaire soussigné.

b) En ce qui concerne les assurances "Dommages Ouvrages" et "Responsabilité décennale des constructeurs non-réalisateur" :

Pour la construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le VENDEUR déclare qu'il a souscrit, conformément à la loi du 4 janvier 1978, et aux textes subséquents, auprès de la Compagnie d'Assurance AXA France IARD, dont le siège social est situé à NANTERRE (92727), 313 terrasses de l'Arche, au titre des assurances :

- « dommages ouvrages »,

« responsabilité civile décennale des constructeurs non-réalisateur »

(C.N.R.),

Un contrat sous le numéro provisoire numéro CHA1586884.

L'original de l'attestation délivrée par AXA ENTREPRISES France IARD en date à NANTERRE du 22 juin 2012 a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 9 juillet 2012, aux termes d'un acte contenant dépôt de pièces.

Il résulte de cette même attestation que la SCI RHONE II est à jour de ses primes d'assurance émises.

Il résulte d'une attestation délivrée par AXA FRANCE IARD, dont le siège social est à NANTERRE (92727), 313 terrasses de l'Arche en date à NANTERRE du 19 juillet 2012 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention que le contrat numéro CHA1586884 porte le numéro définitif 5488455504.

L'ACQUEREUR s'engage à faire état de ce contrat à son propre acquéreur pour le cas où il revendrait les BIENS en cours de validité de ladite police d'assurance.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas souscrit de police tous risques chantier.

X.D EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE SUR LE BATI

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR de l'obligation de souscrire dans les 90 jours au plus, à compter du moment où les locaux sont devenus utilisables, une déclaration relative à la construction (à raison d'un imprimé modèle H2 par lot principal acquis) à déposer au Bureau du Cadastre.

Le dépôt de cette déclaration dans le délai pourra permettre de bénéficier, sous certaines conditions, de l'exemption temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle l'ACQUEREUR peut prétendre.

Les imprimés nécessaires sont tenus à la disposition des usagers dans les bureaux du cadastre.

Par contre, le défaut ou l'inexactitude de déclaration exposerait l'ACQUEREUR à la perte de cette exemption ainsi qu'à l'application des amendes fiscales prévues par la Loi.

Toutefois, le Notaire soussigné informe l'ACQUEREUR que la Commune peut chaque année, par délibération du conseil Municipal, décider la suppression de cette exemption temporaire, mais seulement, pour la part Communale de taxe foncière.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir parfaitement connaissance de ce qui précède et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

QR.

S

M

PVP

X.E. TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Il est expressément convenu que toutes demandes de modifications, options, ou de travaux supplémentaires de la part de l'ACQUEREUR, concernant les Biens objet des présentes, acceptée par le VENDEUR, devront, sous réserve de leur faisabilité, faire l'objet préalablement à leur exécution d'un avenant écrit, signé du VENDEUR et de l'ACQUEREUR, précisant la nature des travaux, leurs coûts et leurs conditions de paiement. Cet avenant vaudra, de la part de l'ACQUEREUR, renonciation au délai de livraison ci-dessus convenu et acceptation automatique d'une prorogation dudit délai d'un trimestre.

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

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires n'est pas inclus dans le prix de vente.

Les travaux modificatifs demandés par l'Acquéreur devront être conformes à la réglementation en vigueur, notamment respecter la réglementation relative à l'accessibilité, la réglementation acoustique, la réglementation thermique et/ou le label thermique retenu.

Conformément au Référentiel technique NF LOGEMENT, l'ACQUEREUR est informé que les travaux modificatifs ou travaux, le cas-échéant, qu'il se réserverait devront :

- maintenir les qualités d'usage et de confort des autres logements,
- ne pas remettre en cause le Profil de qualité NF Logement retenu pour l'ensemble de l'opération et les performances exigées.

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les prescriptions du profil de qualité NF logement retenu pour l'ensemble de l'opération et à veiller à la bonne application des gestes verts au quotidien.

X.F. 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. Toute visite du chantier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accord et l'accompagnement du VENDEUR ou d'un de ses représentants dûment habilité, à peine pour l'ACQUEREUR d'engager sa responsabilité.

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

X.G. ABSENCE DE GARANTIE DE LA CONTENANCE DU TERRAIN - TOLERANCES

La contenance du terrain n'est pas garantie, toute différence dans cette contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

La superficie du Bien indiquée sur les plans est exprimée au sens de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation ("surface habitable"). Les différences de moins de cinq pour cent des surfaces ou des cotes exprimées dans les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder une réclamation de la part de l'acquéreur qui en supportera la perte ou en bénéficiera. Il est précisé que cette tolérance s'apprécie au regard de la surface globale et non pas pièce par pièce. L'ACQUEREUR est informé qu'en cas de revente par lui après achèvement, il devra indiquer à son sous-acquéreur la surface privative telle que celle-ci s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (Loi "Carrez").

S

Q.

PM

PMP

Le VENDEUR se réserve le droit d'apporter aux locaux vendus toutes modifications de disposition des points porteurs, conduits de fumée et d'aération, ainsi que des gaines techniques et appareils sanitaires, en fonction des études techniques entreprises en cours de réalisation des travaux.

En conséquence, les indications portées sur les plans, concernant l'implantation de ces éléments sont données à titre de simple information.

Le VENDEUR se réserve, en outre, la faculté d'équiper l'ensemble vendu au moyen de matériaux, équipements ou matériels de qualité identique ou supérieure à ceux figurant dans la notice descriptive acceptée par l'acquéreur.

De même, seront admises de plein droit, toutes modifications de structure de décoration et d'agencement intérieur et extérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, 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.

Enfin, 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.

X.H. POUVOIR DE MAINTENIR EN PLACE LE DISPOSITIF PUBLICITAIRE DU VENDEUR

Dans le cadre de la commercialisation de l'immeuble dont dépendent les Biens vendus, il est formellement convenu entre les parties que le vendeur, 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'acquéreur, qui accepte, pourra :

- procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc., pour les besoins de la commercialisation ou de la location de l'immeuble dont s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, etc.;
- aménager et faire visiter à sa clientèle un ou plusieurs appartements témoins ou décorés ainsi que les parkings ;
- installer ou maintenir un bureau de vente sur l'emprise des parties communes de la copropriété.

Cette faculté prendra fin lors de la vente ou de la location du dernier lot de cet immeuble.

X.I POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

L'acquéreur donne tous pouvoirs au syndic de la copropriété alors en fonction à l'effet de prendre possession et livraison des parties communes, pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'Office Notarial sus-dénoté en tête des présentes.

La date de prise de possession des parties communes est indépendante de celle de la prise de possession des parties privatives. Le syndic devra rendre compte de son mandat lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

Q

3

PM

PNP

X.J. NUISANCES DE CHANTIER

L'ACQUEREUR prend acte des nuisances pouvant résulter, même après la livraison des biens qui lui sont vendus, de la construction des autres bâtiments devant être, le cas échéant, édifiés et dont la livraison est prévue pour une date postérieure à celle des biens présentement vendus. Les acquéreurs et occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents aux travaux d'achèvement ou de parachèvement des autres locaux et des parties communes de l'immeuble, ainsi que les inconvénients liés à la réalisation de sa commercialisation.

X.K. COMMERCIALISATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans le cadre de la commercialisation des appartements neufs, et pendant toute la période de construction, certains lots pourront être réunis ou divisés afin de modifier les unités d'habitation, notamment dans le but de satisfaire aux prescriptions et obligations imposées par le permis de construire et ses éventuels modificatifs. Les travaux de modification des appartements devront être effectués dans les règles de l'art.

X.L. RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, conformément aux dispositions aux dispositions de l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation, une copie du règlement de copropriété et état descriptif de division régissant l'Ensemble immobilier dont dépendent les Biens vendus.

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter et faire respecter par ses ayants-droit et locataires, auxquels il devra le communiquer, les dispositions du dit règlement de copropriété sus - énoncé et de ses modificatifs, rectificatifs ou additifs éventuels, ainsi que les conditions du présent acte.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à ce sujet. Il s'engage à acquitter tous les appels de fonds faits par le syndic à compter de la livraison des biens vendus.

X.M. PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Dès la naissance de la copropriété et avant livraison de leur lot, l'ACQUEREUR devra supporter sa quote-part dans les charges de copropriété (Article 10 de la loi du 13 juillet 1965) :

- les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs en fonction de leur utilité ;
- les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes qu'en proportion de leurs tantièmes de copropriété.

L'ACQUEREUR devra supporter sa quote-part dans l'ensemble des charges de copropriété à compter de la date à laquelle la société venderesse lui aura notifié la mise à leur disposition des locaux vendus ou à compter de la prise de possession effective, si celle-ci est antérieure.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état des inscriptions certifié à la date du 29 août 2013 et certifié à la date du 27 août 2013 ne révèle aucune inscription.

S

Q

P7

PNP

DISPOSITIONS D'URBANISME
SERVITUDES

Le terrain ci-dessus désigné n'est grevé d'aucune servitude à l'exception, savoir :

- de celles pouvant résulter de la loi, des dispositions d'urbanisme, ou de la situation naturelle des lieux
- de celles pouvant être énoncées dans l'acte contenant cahier des charges et conditions de ventes reçu par Maître HOFFMANN, Notaire à FERNEY-VOLTAIRE, le 9 juillet 2012,
- et de celles créées dans l'acte contenant constitution de servitude reçu par Maître HOFFMANN, Notaire à FERNEY-VOLTAIRE, le 9 juillet 2012.

RAPPEL DES DIVISIONS CADASTRALES ET ORIGINE DE PROPRIETE

RAPPEL DES DIVISIONS CADASTRALES

Il est ici précisé que :

- les parcelles cadastrées section AC numéros 104 et 106 proviennent de la division avec plus grande étendue de la parcelle cadastrée section AC numéro 64,
- la parcelle cadastrée section AC numéro 110 provient de la division avec plus grande étendue de la parcelle cadastrée section AC numéro 83,

Ces divisions constatées aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre HOFFMANN, Notaire soussigné, le 20 décembre 2011 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA, le 29 décembre 2011, volume 2011P, numéro 11397.

- la parcelle cadastrée section AC numéro 83 provient de la réunion des parcelles cadastrées section AC numéros 42 et 43,
 - . la parcelle cadastrée section AC numéro 42 provenait de la division de la parcelle cadastrée section AC numéro 3,
 - . la parcelle cadastrée section AC numéro 43 provenait de la division de la parcelle cadastrée section AC numéro 4,

Ces divisions constatées aux termes d'un acte reçu par Maître ARMINJON, Notaire à FERNEY-VOLTAIRE, le 26 novembre 1985 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA, le 30 janvier 1986, volume 5986, numéro 8.

- les parcelles cadastrées section AC numéro 62 et 64 proviennent des parcelles cadastrées section AC numéros 2, 41 et 44,
 - . la parcelle cadastrée section AC numéro 41 provenait de la division de la parcelle cadastrée section AC numéro 3,
 - . la parcelle cadastrée section AC numéro 44 provenait de la division de la parcelle cadastrée section AC numéro 4,

Ces divisions constatées aux termes d'un acte reçu par Maître ARMINJON, Notaire à FERNEY-VOLTAIRE, le 26 novembre 1985 sus-visé.

Q.

PM

PNP

S

ORIGINE DE PROPRIETE**I - Le terrain :**

Lesdits biens appartiennent à la société requérante par suite des faits et actes suivants :

II En ce qui concerne la parcelle AC 110 (issue de l'ancienne parcelle AC 83)

Pour une meilleure compréhension des présentes, il est ici précisé que la parcelle AC 83 a été divisée en cinq parcelles, à savoir, les parcelles AC 109, AC 110, AC 111, AC 112 et AC 113 aux termes d'un document d'arpentage dressé par Monsieur ROYNETTE, Géomètre Expert à FERNEY VOLTAIRE (01210) le 25 novembre 2011 sous le numéro d'ordre 764 T et publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 29 décembre 2011, volume 2011P, numéro 11397.

La SCI RHONE II est propriétaire de la parcelle AC 110, issue de l'ancienne partielle AC 83, pour l'avoir acquise de :

La Société dénommée SCI LA PLANCHE BRULEE, Société Civile Immobilière au capital de 1.524,49 EUR, dont le siège est à PARIS 2^{ème} ARRONDISSEMENT (75002), 10 rue d'Uzès, identifiée au SIREN sous le numéro 415.254.945 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie MONTAZEAUD, Notaire à BOURG-LA-REINE (Hauts-de-Seine) le 26 septembre 2011,

Moyennant un prix payé partie avant la signature dudit acte en dehors de la comptabilité du Notaire susnommé et partie le jour de la signature dudit acte par la comptabilité du Notaire susnommé, et entièrement quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA, le 10 octobre 2011, volume 2011P, numéro 8669.

Etant ici précisé :

- qu'il résulte de l'acte reçu par Maître Jean-Marie MONTAZEAUD, Notaire à BOURG-LA-REINE (Hauts-de-Seine) le 26 septembre 2011, ci-dessus visé ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« [...]»

Il est ici rappelé qu'aux termes de la promesse de vente en date du 1^{er} décembre 2010 reçu par le notaire soussigné, il a été notamment convenu les conditions suspensives ci-après littéralement rapportées :

4- Promesse unilatérale de vente par la commune de FERNEY VOLTAIRE :

- Signature par le BENEFICIAIRE d'une promesse unilatérale de vente avec la commune de FERNEY VOLTAIRE portant les parcelles cadastrées section AC numéro 62 et AC numéro 64 lui appartenant.

Une promesse de vente par la Commune de FERNEY VOLTAIRE au profit de l'ACQUEREUR portant sur les parcelles cadastrées section AC numéro 62 et 64 a été régularisée aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre HOFFMANN, Notaire à FERNEY VOLTAIRE, le 25 février 2011.

« [...]»

Cette condition suspensive est à ce jour levée par suite de la signature de l'acte authentique reçu par Maître Pierre HOFFMANN, Notaire soussigné, le 20 décembre 2011, ci-dessous visé.

S

Q.

PNP

PNP

II/ En ce qui concerne les parcelles AC 62 – AC 104 et AC 106

La SCI RHONE II est propriétaire des parcelles AC 62, AC 104 et AC 106 pour les avoir acquises avec d'autres de :

La COMMUNE DE FERNEY VOLTAIRE, située dans le département de l'Ain, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de FERNEY-VOLTAIRE (01210), identifiée au SIREN sous le numéro 210101606.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre HOFFMANN, Notaire sus-nommé, le 20 décembre 2011, moyennant un prix payé partie comptant, quittancé audit acte, et partie à terme.

La partie payable à terme a été stipulée payable par compensation au plus tard le 19 juin 2014, par la remise par la SCI RHONE II à la Commune de FERNEY VOLTAIRE d'une parcelle de terrain située à FERNEY VOLTAIRE (01210), Lieudit "La Fin", cadastrée AC 109.

La parcelle de terrain cadastrée AC 109 ne devra être grevée d'aucune charge ni inscription hypothécaire lors de sa remise par la SCI RHONE II au profit de la Commune de FERNEY VOLTAIRE, la SCI RHONE II s'étant engagée à rapporter la mainlevée des éventuelles inscriptions pouvant exister sur le bien.

A défaut de régularisation de l'acte authentique constatant la remise de la parcelle AC 109 par le SCI RHONE II à la Commune de FERNEY VOLTAIRE et la compensation des sommes dues entre les parties au plus tard le 19 juin 2014 ou dans l'hypothèse où ladite parcelle AC 109 serait grevée d'inscription hypothécaire, le solde du prix dû par la SCI RHONE II à la Commune de FERNEY VOLTAIRE deviendrait immédiatement exigible, à première demande de la Commune, la remise en paiement de la parcelle cadastrée AC 109 devenant caduque.

Garantie de paiement du solde de prix : réserve du privilège de vendeur et de l'action résolutoire - caution bancaire

- Réserve du privilège de vendeur et de l'action résolutoire -

Compte tenu de la remise d'une caution bancaire par la SCI RHONE II à la Commune de FERNEY VOLTAIRE, visée ci-après, la Commune de FERNEY VOLTAIRE a dispensé « *expressément le Notaire soussigné de prendre à son profit le privilège de vendeur se réservant toutefois la possibilité de requérir cette inscription ultérieurement.* »

- Caution bancaire -

A la sûreté et garantie du paiement de la partie du prix stipulé payable à terme au moyen de la remise de la parcelle cadastrée AC 109 ci-dessus désignée, et de tous intérêts et accessoires, la SCI RHONE II a remis à la Commune de FERNEY VOLTAIRE une caution bancaire émise par la société dénommée CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, société anonyme au capital de 6.775.271.784,00 EUR ayant son siège à PARIS LA DEFENSE cedex (92920), 9 Quai du Président Paul Doumer identifiée au SIREN sous le numéro 304.187.701 suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 15 décembre 2011.

Cette caution peut être mise en œuvre jusqu'au 31 décembre 2014.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA le 29 décembre 2011, volume 2011P, numéro 11397.

II - Et les constructions : pour les faire édifier actuellement, sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneurs, d'ouvriers ou autres.

OR

S

PH

PNV

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété plus antérieure est relatée dans l'acte reçu par Maître HOFFMANN, Notaire soussigné, contenant état descriptif de division – règlement de copropriété, sus-visé.

RENONCIATION A EXERCER L'ACTION RESOLUTOIRE

Le VENDEUR s'interdit d'ores et déjà de mettre en jeu tant la clause résolutoire de plein droit ci-dessus rappelée au paragraphe "DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES AU FUR ET A MESURE DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX", que l'action résolutoire attachée au privilège de vendeur, sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit de l'établissement prêteur ayant consenti à l'ACQUEREUR un crédit destiné à financer une fraction du prix de la présente vente, garanti par une sûreté réelle, et ce, dans la mesure où ledit établissement prêteur aura respecté l'obligation de faire l'ensemble de ses versements au compte centralisateur du programme.

CONVENTION RELATIVE AU RANG HYPOTHECAIRE

Le représentant du VENDEUR, d'une part et le représentant du PRETEUR, d'autre part, conviennent entre eux de ce qui suit :

1°) Le rang qu'auront, relativement l'une à l'autre, les inscriptions devant bénéficier respectivement au PRETEUR et au VENDEUR sera le suivant :

- viendront d'abord le privilège de prêteur de deniers et les affectations hypothécaires en premier rang, sans concours et en concurrence, conférés au PRETEUR,

- viendra ensuite le privilège de VENDEUR dont bénéficie le VENDEUR.

2°) L'ordre ci-dessus convenu s'appliquerait, le cas échéant, aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles où pour autant qu'une quelconque inscription intercalaire aurait été inscrite.

En conséquence de la présente convention, le PRETEUR sera, dans tous les ordres ou distributions ayant pour objet le prix de l'immeuble présentement vendu, colloqué par préférence au VENDEUR.

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

Chacune des parties ou ses ayants-droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit, sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause.

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

CESSION D'ANTERIORITE

Le représentant de la société dénommée SCI RHONE II, déclare :

- être toujours seul titulaire de la créance sus-énoncée ;

- consent formellement à ce que l'inscription de privilège de vendeur qui est prise au profit de la Société dénommée SCI RHONE II aux termes de l'acte de vente des biens grevés aux présentes, soit primée par celles à prendre au profit de la Banque dénommée LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES en vertu du présent acte,

- consentir à ce que le PRETEUR bénéficiaire des inscriptions à prendre en vertu des présentes soit colloqué par préférence à lui-même dans tous ordres et distributions qui auraient pour objet le prix de l'immeuble hypothéqué pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;

S

M

M

M

- s'interdire d'exercer l'action résolutoire dont il bénéficie sans l'accord du **PRETEUR** tant que dureront les causes du prêt objet des présentes ;

- s'interdire en outre de recevoir de l'**EMPRUNTEUR** toute somme qui viendrait en remboursement du capital de la créance garantie par l'inscription lui profitant à titre de remboursement anticipé sans le concours du **PRETEUR** ;

- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par la compagnie assurant l'immeuble soit versée par préférence au **PRETEUR**.

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

Tous les frais, droits et honoraires de la cession d'antériorité et ceux qui en seront la suite et la conséquence, sont à la charge de l'**ACQUEREUR - EMPRUNTEUR**.

Le Notaire soussigné déposera aux fins de publication de cette cession d'antériorité et mentions en marge, une copie authentique des présentes au service de la publicité foncière de NANTUA, postérieurement à la publication des présentes audit service.

POUVOIRS SPECIAUX

- L'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR** qui accepte, conformément notamment aux dispositions de l'article R 261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus, et indispensables à la construction du bâtiment dont dépendent les locaux faisant l'objet des ventes et notamment les pouvoirs suivants :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et aux prescriptions des permis de construire ou aux demandes de l'administration et notamment la faculté de passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes de l'immeuble qui se révéleraient nécessaires pour y satisfaire,

- passer les conventions de cour commune ou d'héberge ou relatives à des droits de vue, de passage ou autres, ainsi que les cessions de terrain auxquelles pourraient être subordonnés les permis et autorisations administratives nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier ,

- acquérir les mitoyennetés, droits de vue ou passage, réaliser les acquisitions ou échanges de terrain et, d'une manière générale, toutes acquisitions qui pourraient être nécessaires.

- assurer la desserte de l'immeuble ou le raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,

En conséquence, le **VENDEUR** sera investi de tous pouvoirs à l'effet de constituer toutes servitudes passives, accepter toutes servitudes actives, consentir toutes cessions de terrain, procéder à toutes acquisitions ou échanges de terrain.

Ces pouvoirs lui sont conférés 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.

- Le **VENDEUR** aura seule qualité pour passer avec ERDF, GRDF, NUMERICABLE, FRANCE TELECOM, et plus généralement tout concessionnaire de service public ou avec toutes sociétés privées de son choix, toute convention pour assurer notamment la desserte ou le raccordement de l'ensemble immobilier aux réseaux de distribution. A ce sujet, le VENDEUR précise qu'il qu'un poste de transformation électrique sera installé sur la parcelle cadastrée section AC numéro 112 et qu'il aura tous pouvoirs pour régulariser la convention de mise à disposition à ERDF du local et signer toute convention de mise à disposition pour assurer la desserte et le raccordement de l'ensemble immobilier à ce réseau de distribution.







- Le **VENDEUR** aura également les pouvoirs nécessaires à l'effet de déposer toutes demandes d'arrêté de transfert du permis, de permis de construire et modificatifs lui permettant de réaliser l'ensemble immobilier tel qu'il est défini par les plans annexés à l'état descriptif de division et le règlement de copropriété et modifier, si bon lui semble, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, ainsi que l'affectation des locaux restant à vendre qui pourraient être éventuellement transformés, sous réserve des autorisations administratives nécessaires, soit en locaux professionnels ou commerciaux, soit en locaux mixtes mais à condition que ce changement d'affectation n'entraîne aucune augmentation dans les droits et charges de la copropriété afférents aux biens vendus et sous réserve des conditions éventuellement stipulées au règlement de copropriété.

En outre, le **VENDEUR** ne pourra, dans l'exercice de cette faculté, porter atteinte à la consistance des biens objets de la présente vente.

Pour lui permettre les transformations, le **VENDEUR** pourra demander tout permis de construire modificatif.

Et d'une manière générale, la faculté jusqu'au terme du délai de contestation de la conformité, d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble, toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'immeuble tel que celui-ci se présentera après complet achèvement et notamment, de requérir la délivrance de tous permis de construire et tous permis de construire modificatifs ou de procéder au dépôt de tous plans rectificatifs à ceux annexés au présent règlement de copropriété état descriptif de division, à condition, toutefois, que ces modificatifs ne portent atteinte aux droits privatifs des copropriétaires et n'entraînent pas un accroissement de la répartition de leurs charges ni ne modifient de façon substantielle les équipements communs et l'usage des parties communes.

- Le **VENDEUR** aura la faculté jusqu'à ce que l'immeuble soit porté à son complet achèvement, d'apporter toutes adaptations aux constructions, notamment pour des raisons techniques mises en évidence lors de la réalisation des ouvrages ou pour satisfaire aux prescriptions administratives ou des sociétés concessionnaires, et de requérir en conséquence, si besoin est, la délivrance de toutes autorisations administratives nécessaires et cela jusqu'au terme du délai de contestation de la conformité ou de l'épuisement de tout recours contre ladite conformité.

- Le **VENDEUR** aura la faculté pour lui-même ou pour toute personne physique morale ou physique qu'il substituerait, d'utiliser les aménagements réalisés par elle (voirie, viabilité, égouts, eaux, électricité, télécommunication, espaces verts), pour la desserte et l'alimentation, soit d'une extension du présent programme, ou pour toute opération contiguë, sans aucune redevance à payer aux futurs acquéreurs des lots et sans que ceux-ci puissent s'y opposer ou prétendre à une indemnité.

A charge par lui de remettre les lieux en état après travaux sans que ces travaux ne puissent excéder une durée de 6 mois à compter du début d'extension ou d'aménagement.

A cet effet, les futurs acquéreurs de lots de copropriété dans l'immeuble objet des présentes donnent d'ores et déjà tous pouvoirs au **VENDEUR** à cet effet et notamment à l'effet de contracter toutes servitudes nécessaires.

- Les pouvoirs ci-dessus conférés à la société, le sont dans l'intérêt commun des acquéreurs et en contre partie des engagements contractés envers eux par ladite société.

S

Q

M

PMP

DISPOSITIONS FINALES

NOTIFICATION AU SYNDIC - MANDAT

Conformément à l'article 6 du décret N° 67-223 du 17 MARS 1967, portant application d'administration publique pour l'application de la N° 65-557 du 10 JUILLET 1965 le transfert de propriété résultant de la présente vente sera notifié à la **société dénommée SCI RHONE II**, 22/24 rue de Bellevue BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), syndic provisoire de l'immeuble.

En outre, l'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au Syndic de la copropriété, assisté du Conseil Syndical, pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes.

NEGOCIATION

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

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

CHANGEMENT D'AFFECTATION - D'USAGE OU DE DESTINATION - INFORMATION

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 L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, dans la mesure de son applicabilité, ainsi que du respect des normes dont relève l'activité envisagée.

Il est précisé que la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de Cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale, et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'usage au sens de l'article L 631-7 sus-visé.

REMISE DE TITRES

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

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

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Conservateur des Hypothèques compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tous Clercs de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire Soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.









AFFIRMATIONS DE SINCERITE

Les parties ont affirmé expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

De son côté, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre lettre contenant une augmentation de prix.

Avant de clore et conformément à la loi, le Notaire Soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix ainsi qu'aux fausses affirmations de sincérité.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Richard PELLIER, Romain ROCHER, Pierre HOFFMANN et David THILL, Notaires associés à FERNEY VOLTAIRE (Ain), 13 chemin du Levant. Téléphone : 04.50.40.75.44 Télécopie : 04.50.40.80.35 Courriel : arminjon-et-associes@notaires.fr.

DONT ACTE sur quarante-sept pages**Comprenant**

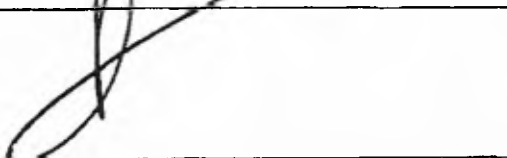



- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

S @ PM PMP

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Le représentant de la société SCI RHONE II Es-qualités VENDEUR	
Melle ACQUEREUR	
Le représentant de la Caisse d'Epargne de Rhône Alpes Es-qualités PRETEUR	
Maître HOFFMANN NOTAIRE	

ACTE DE VENTE par la SCI RHONE II à Mademoiselle NA PHATTALUNG
EN DATE DES 7 ET 14 OCTOBRE 2013

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE en vue de
la régularisation du refus en date du 24/10/2013 n° 201330149 (1) – 2013 U 707

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître David THILL Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Richard PELLIER, Romain ROCHER, Pierre HOFFMANN et David THILL, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à FERNEY VOLTAIRE, 13 chemin du Levant

CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page deux de l'acte, à la place de lire :

«VENDEUR :

La Société dénommée, Société Civile de Construction Vente au capital de 1524,49 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 22/24 rue de Bellevue, identifiée au SIREN sous le numéro 314066523 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE. »

Il y a lieu de lire :

«VENDEUR :

La Société dénommée SCI RHONE II, Société Civile de Construction Vente au capital de 1524,49 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 22/24 rue de Bellevue, identifiée au SIREN sous le numéro 314066523 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE. »

Dressé en deux exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A FERNEY VOLTAIRE (Ain),

LE 29 octobre 2013.




SUIVENT LES SIGNATURES

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

Et il certifie le présent document contenu sur 49 pages dont quatorze pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

FAIT A FERNEY VOLTAIRE
LE 29 OCTOBRE 2013

