

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bobigny et par-devant nous, Greffier,

Maitre Alain CIEOL

2 rue de Lorraine

93000 BOBIGNY

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Titre de propriété

Et Maître CIEOL Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

3640	191 522,00 EUR	0,70 %	1 341,00 EUR
Y125	1 341,00 EUR	2,14 %	29,00 EUR

(pour l'état de l'œuvre, voir l'ouvrage de l'auteur, "L'œuvre de l'auteur, à publier")

BUF 200 Salaires : 206,00 EUR
DNS
HYPOTHEQUES

Droits : 1.370.00 EUR

VOL

Nº

TAXES :

SALAIRES :

TOTAL

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

PREMIERE PARTIE

L'AN DEUX MILLE ONZE,
Le TRENTE NOVEMBRE

A PARIS (8ème arrondissement), 10, Rue du Cirque, au siège de l'Office
Notarial ci-après nommé.

Maitre Philippe GROENINCK

Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Sylvie DURANT des AULNOIS, Christian PISANI, Eric DUBOST et Philippe GROENINCK, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial », ayant son siège à PARIS (8^{ème} arrondissement), 10, Rue du Cirque

A reçu le présent acte authentique de VENTE EN ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT DE LOTS DE COPROPRIETE.

A LA REQUETE DE

VENDEUR

La société dénommée "**SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 4**", Société en nom collectif, au capital de 1.000,00€, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200 - HAUTS-DE-SEINE), 127, avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 444 266 555 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée aux présentes par Mademoiselle Marie THIBAUT, Clerc de notaire domicilié professionnellement à PARIS (8^{ème}) 10, rue du Cirque,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés Monsieur Marc NAFILYAN domicilié professionnellement à NEUILLY SUR SEINE (92207) 127, avenue Charles de Gaulle, aux termes d'un acte sous signature privée en date à

1/4

NEUILLY SUR SEINE du 22 octobre 2009, dont l'original a été déposé au rang des minutes du présent office notarial aux termes de l'Acte de Dépôt.

Monsieur Marc NAFILYAN agissant lui-même par délégation, en date à Neuilly Sur Seine du 18 mai 2009, de Monsieur Joël MONRIBOT, lui-même agissant en qualité de Président de la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, société par actions simplifiée au capital de 152.449,02 €, dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92) 127 Avenue Charles de gaulle identifiée au SIREN sous le numéro 340 708 858 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ladite société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, agissant en qualité de gérante du Vendeur.

ACQUEREUR

Monsieur Ghislain Hervé **FOTSING TCHENDJOU**, Auditeur, demeurant à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009) 4 rue manuel,
Né à DOUALA (CAMEROUN) le 12 septembre 1979,
Célibataire.
De nationalité camerounaise.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Ghislain **FOTSING** acquiert la pleine propriété.

Précision

Les engagements souscrits et les déclarations faites au présent acte seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état-civil, dénomination, domicile, siège, capital, identification SIREN, immatriculation, et qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques : par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf le cas échéant ce qui peut être spécifié au présent acte, ni par aucune des dispositions du Code de la Consommation sur le règlement des situations de surendettement ;
- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales : par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

DOMICILE

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

- le VENDEUR en son siège social sus-indiqué,
- l'ACQUEREUR en sa demeure actuelle.

TERMINOLOGIE

- Le mot « **Vendeur** » désigne la société dénommée SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 4.

- Le mot « **Acquéreur** » désigne la ou les personne(s) énoncée(s) ci-dessus au paragraphe ACQUEREUR. En cas de pluralité, elles contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot « **Emprunteur** » désigne la ou les personne(s) énoncée(s) ci-dessus au paragraphe ACQUEREUR, qui auront contracté, en vue de financer le prix de la présente vente, un emprunt assorti de sûreté(s) réelles constaté soit aux termes du présent acte, soit aux termes d'un acte authentique reçu séparément du présent acte. En cas de pluralité, elles contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot « **Prêteur** » désigne la ou les personne(s) énoncée(s) ci-dessus au paragraphe PRETEUR, agissant soit à titre de partie principale soit à titre d'intervenant au présent acte.

- Le mot « **Ensemble Immobilier** » désigne l'immeuble constitué du terrain d'assiette (terrain formé du lot d'assiette 112) et des constructions formant le programme immobilier dénommé « **LE GALA** » développé par le Vendeur et duquel dépendent les Biens.

- Le terme « **Biens** » désigne les biens et droits immobiliers dépendant de l'Ensemble Immobilier et objets de la présente vente.

- Le terme « **Acte de Dépôt** » désigne l'acte reçu par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 26 octobre 2009 contenant dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial de diverses pièces relatives à la construction et la vente de l'Ensemble Immobilier, ainsi que tous actes de dépôt complémentaires à cet acte contenant également dépôt de pièces relatives à la construction de l'Ensemble Immobilier.

- Le terme « **Office Notarial** » désigne la Société Civile Professionnelle dénommée « Sylvie DURANT des AULNOIS, Christian PISANI, Eric DUBOST et Philippe GROENINCK, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial », ayant son siège à PARIS (8^{ème} arrondissement), 10, Rue du Cirque.

- Le terme « **Maître d'Ouvrage** » désigne le Vendeur.

- Le terme « **Maître d'Oeuvre d'Exécution** » désigne la société ICADE-ARCOBA sise à LA PLAINE SAINT DENIS (93534 cedex) Bâtiment 265 - 45, Avenue Victor Hugo, mandatée par le Vendeur, chargé de l'exécution de l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier et de vérifier la conformité de la construction réalisée.

VENTE

Le Vendeur vend en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière à l'Acquéreur qui accepte, les Biens ci-après désignés et envisagés, dépendant de l'immeuble dont la description générale suit :

DESCRIPTION GENERALE

De l'Ensemble Immobilier

Ville de BOBIGNY (SEINE-SAINT-DENIS)

L'Ensemble Immobilier dénommé "LE GALA" sera édifié dans le Quartier Paul Eluard, Ilot J1 de la ZAC de l'Hôtel de Ville, à l'angle du boulevard Lénine et de la rue Alcide Veillard.

L'assiette de l'Ensemble Immobilier est la suivante :

Dans l'ensemble immobilier "Paul Eluard" sis à BOBIGNY cadastré AH n°321 pour (3ha 47a 71ca, ladite parcelle AH n°321 figurée sous teinte verte sur le plan de situation établie par le Cabinet SERRAIN, géomètre expert à PARIS, demeuré annexé à l'Acte de Dépôt :

LE VOLUME NUMERO CENT DOUZE (112)

Volume assis sur un sol de 3.854 mètres carrés sans limitation de hauteur et de profondeur situé au sud et à l'ouest de la tour A9, boulevard Lénine et rue Alcide Veillard, tel que ledit volume est entouré d'un liseré bleu aux plans numéros deux et trots, indice B.

Ces plans consistent :

- en un plan de tréfonds établi en mai 2009 par le Cabinet "Claude ERMOGENI et Georges BRECHU, géomètres experts" sis à PANTIN (SEINE-SAINT-DENIS - 93500), 24, rue du 11 novembre 1918, sur le plan de tréfonds établi à l'origine par ses prédécesseurs le 5 mars 1973 et modifié les 18 juin 1973, 15 mai 1979, mai 1981 et mai 1989.

- et en un plan de masse établi par le même Cabinet également en mai 2009, sur le plan de masse établi à l'origine par ses prédécesseurs, le 5 mars 1973 et modifié aux mêmes dates que pour le plan de tréfonds.

Et tel que ce terrain figure en jaune sur le plan de cession dressé par le cabinet A.T.G.T, Géomètre Expert à BOBIGNY, 16 avenue Paul Eluard, dossier 29767, plan 1, indice 5 en date du 16 octobre 2009 et est délimité aux termes d'un plan établi par le même Géomètre, le 16 octobre 2009, dossier 29767, plan 1, indice 4 (où figure des bornes).

Les plans de tréfonds, de masse, de cession et de délimitation sont annexés à l'Acte de Dépôt.

Des Biens

Lot numéro cent douze mille cinquante huit (112058) :

Au deuxième sous-sol, une cave située dans la cage B et portant le numéro 8 .

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro cent douze mille soixante quinze (112075) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement double portant les numéros 11et 12 .

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent douze mille trois cent sept (112307) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage : un appartement de type T4, portant le numéro B2-1, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, dégagement, salle de bains avec w-c, w-c, placard .

Et les cent cinq /dix millièmes (105 /10000 èmes) des parties communes générales.

Ainsi au surplus que lesdits Biens existeront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec tous les droits, aisances et dépendances y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 modifiés, aux termes d'un acte reçu en l'Office Notarial le 26 octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY le 8 décembre 2009, volume 2009 P N°6024.

Ledit acte modifié aux termes d'un acte reçu en l'Office Notarial le 9 février 2010 qui a transformé le lot 112 en un volume et dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 9 février 2010 volume 2010 P N°915.

CAHIER DES CHARGES DU QUARTIER PAUL ELUARD Etat Descriptif de Division de l'ensemble Immobilier "Paul Eluard" et Cahier des Charges du Quartier Paul Eluard

1°) Cahier des Charges du "Quartier Paul Eluard"

Le Cahier des Charges du Quartier "Paul Eluard" a été dressé, à la requête de la SEMARBO, aménageur de cette zone, aux termes d'un acte reçu par Me Michel BOSSY, notaire à NOISY-LE-SEC, le 23 juin 1972, publié au cinquième bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 10 août 1972, volume 604, numéro 5.

Il a fait l'objet :

- (i) d'un acte reçu par ledit Notaire le 10 mai 1973 publié audit bureau le 29 mai 1973 volume 940 n°17 (extension du périmètre du Cahier des Charges).
- (ii) d'un acte reçu par ledit Notaire, le 7 février 1974, publié audit bureau, le 22 mars 1974, volume 1294 numéro 7, contenant modification de la répartition des charges.
- (iii) d'un acte reçu par ledit Notaire, le 10 mars 1977, publié audit bureau, le 5 mai 1977, volume 2586, numéro 13 (mise à jour du périmètre du Cahier des Charges compte tenu des modifications cadastrales intervenues).
- (iv) et d'un acte reçu par ledit Notaire, le 22 juin 1979, publié audit bureau, les 27 juillet et 12 novembre 1979, volume 3412 n°12 (certaines parcelles ont été retranchées dudit périmètre et ce même périmètre a été étendu à d'autres).

2°) Etat Descriptif de Division de l'Ensemble Immobilier "Paul Eluard"

L'Etat Descriptif de Division a été établi suivant acte reçu par Me BOSSY, le 17 décembre 1973, publié au cinquième bureau des hypothèques de la SEINE, le 13 février 1974, volume 1244, n°7. Il a actuellement pour assiette la parcelle cadastrée section AH n°321 comprenant l'ouvrage-dalle et les abords de celui-ci (dont l'immeuble objet du présent acte).

Lequel a été modifié :

- Suivant quatre actes reçus par Maître BOSSY, Notaire à NOISY LE SEC, le 17 décembre 1974, publiés au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 12 février 1975 volume 1653 numéros 5, 6, 7 et 8,

2°) Suivant acte reçu par Maître BOSSY, Notaire susnommé, le 10 novembre 1978, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY, les 19 décembre 1978 et 23 février 1979 volume 3188 numéro 2.

3°) Aux termes de l'acte visé (1°) précédent) reçu par Me BOSSY, notaire susnommé, le 22 juin 1979, et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY les 27 juillet et 12 novembre 1979 volume 3412 numéro 12.

4°) Suivant acte reçu par Maître BOURGUET, notaire à NOISY-LE SEC, le 8 mai 1981, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY le 19 juin 1981 volume 4191 numéro 2.

5°) Suivant acte reçu par Maître LEROY, notaire à NOISY-LE-SEC, le 14 décembre 1981, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY le 20 janvier 1982 volume 4411 numéro 10.

6°) Suivant acte reçu par Maître DUBREUIL, Notaire Associé à NOISY LE SEC, les 5 et 14 juin 1985, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY les 3 juillet et 11 octobre 1985 volume 1985 numéro P1573 ; suivi d'une attestation rectificative établie par Maître DUBREUIL, notaire susnommé, le 8 octobre 1985, publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY le 11 octobre 1985 volume 1985 numéro P 3453.

7°) Suivant acte reçu par Maître BOURGUET, Notaire Associé à NOISY LE SEC, le 26 novembre 1987, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY le 2 février 1988 volume 1988 P numéro 612

8°) Suivant acte reçu par Me LATOUR, notaire à NOISY LE SEC le 20 octobre 2009 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY le 8 décembre 2009 volume 2009P numéro 6015 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre par ledit notaire le 21 janvier 2010 publiée le 5 février 2010 numéro 873.

9°) Suivant acte reçu par Maître LATOUR, le 4 février 2010 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY le 5 février 2010 Volume 2010 P numéro 878.

EFFET RELATIF

Les Biens appartiennent au Vendeur de la manière suivante :

- Les constructions pour les avoir édifiées sans avoir conféré de privilège ou d'hypothèque.

- Le terrain : Acquisition aux termes de l'acte reçu par Maître Christian PISANI Notaire à PARIS (8^{ème}), le 23 octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY le 8 décembre 2009, volume 2009 P N° 6018.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous les charges et conditions stipulées au présent acte.

Celles-ci ne comportant aucune clause ayant une incidence fiscale ou sujette à publicité foncière à l'exception d'un différé de jouissance évalué à MILLE EUROS (1.000,00 EUR) et compris dans le prix ci-après stipulé, sont développées dans la seconde partie du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des biens vendus à compter du jour de signature de l'acte.

Il en aura la jouissance à compter du jour du versement du complément des sommes dues sur le prix de vente soit le 20 décembre 2011, par la prise de possession réelle.

Le VENDEUR garantit que ces biens sont libres de toute location ou occupation quelconque et débarrassés de tous objets mobiliers.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes sont libres de toute location ou occupation par un tiers de bonne foi pouvant prétendre à l'opposition d'un titre locatif.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 5,50 % incluse, acte en mains, porté au contrat préliminaire de **DEUX CENT SIX MILLE QUATRE CENT TREIZE EUROS ET QUATRE CENTIMES (206.413,04 EUR)**.

Ce prix se décompose comme suit :

- prix hors taxe de CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE SIX CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET DIX SEPT CENTIMES (195.652,17 EUR)
- taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,60% sur le montant ci-dessus DIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS ET QUATRE-VINGT SEPT CENTIMES (10.760,87 EUR)

TOTAL DEUX CENT SIX MILLE QUATRE CENT TREIZE EUROS ET QUATRE CENTIMES (206.413,04 EUR)

Observation étant ici faite que ce prix ne tient pas compte :

- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés par l'Acquéreur,
- et des travaux particuliers demandés par l'Acquéreur.

Lequel prix va être payé de la manière ci-après indiquée.

PAIEMENT DU PRIX

Sur lequel prix, la somme de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 EUR)** a été payée comptant par l'ACQUEREUR au VENDEUR de la manière suivante :

- à concurrence de MILLE CINQ CENTS EUROS par imputation du dépôt de garantie versé par l'Acquéreur dès avant ce jour à l'appui du contrat préliminaire de réservation directement sur le compte séquestre ouvert à la banque FORTIS BANQUE, de ses deniers personnels.

Du consentement du Vendeur, l'Acquéreur donne irrévocablement par ces présentes l'ordre de virer ladite somme, représentative dudit dépôt de garantie, sur le compte centralisateur de l'opération n°43199. 00049. 08000101066.06 ouvert au nom du Vendeur dans les livres de la banque CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Ci.....

1.500,00 €.

Le Vendeur reconnaît ce paiement et en consent à l'ACQUEREUR quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Le Vendeur et l'Acquéreur donnent ordre à l'Office Notarial de virer la partie du prix de vente versée ce jour sur le compte centralisateur de l'opération précitée ouvert au nom du Vendeur dans les livres de la banque CREDIT FONCIER DE FRANCE.

PAIEMENT DU SOLDE DE LA PARTIE DU PRIX

Quant au solde de la partie du prix soit la somme de DEUX CENT QUATRE MILLE NEUF CENT TREIZE EUROS ET QUATRE CENTIMES (204.913,04 EUR) l'acquéreur s'oblige à le payer au vendeur au plus tard le 20 décembre 2011 sans intérêt jusqu'à cette date au moyen savoir :

- à concurrence de CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS (195.000,00 EUR) de la totalité des deux prêts qui lui ont été consenti par la BNP PARIBAS et dont le montant total est de CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS (195.000,00 EUR),

- à concurrence de NEUF MILLE NEUF CENT TREIZE EUROS ET QUATRE CENTIMES (9.913,04 EUR) de ses deniers personnels,

Ce paiement devra être fait par la comptabilité du Notaire soussigné.

L'ACQUÉREUR donne irrévocablement par ces présentes au notaire soussigné l'ordre de virer au compte centralisateur de l'opération, la somme de DEUX CENT QUATRE MILLE NEUF CENT TREIZE EUROS ET QUATRE CENTIMES (204.913,04 EUR).

PRIVILEGE DE VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement des sommes restant dues au VENDEUR, en principal, frais, indemnités, et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de la présente vente, le VENDEUR fait réserve à son profit sur l'immeuble vendu du privilège spécial du vendeur indépendamment de l'action résolutoire.

Les sommes restant dues au VENDEUR sur le prix de vente s'élèvent à ce jour à la somme de DEUX CENT QUATRE MILLE NEUF CENT TREIZE EUROS ET QUATRE CENTIMES (204.913,04 EUR), et ladite somme est stipulée payable au plus tard le 20 décembre 2011.

Les parties conviennent que si cette somme de DEUX CENT QUATRE MILLE NEUF CENT TREIZE EUROS ET QUATRE CENTIMES (204.913,04 EUR) est effectivement acquittée par l'ACQUEREUR au plus tard le 20 décembre 2011, le privilège ci-après réservé par le VENDEUR ne sera pas inscrit, dans le cas contraire le privilège de vendeur sera inscrit pour le montant total restant dû à savoir DEUX CENT QUATRE MILLE NEUF CENT TREIZE EUROS ET QUATRE CENTIMES (204.913,04 EUR).

Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, inscription sera prise à la diligence du VENDEUR et à son profit, contre l'ACQUEREUR, au premier bureau des hypothèques de BOBIGNY, dans le délai de deux mois de ce jour, conformément à l'Article 2379 du Code civil.

Toutefois, le VENDEUR promet de céder son droit d'antériorité aux établissements bancaires qui consentiront des prêts à l'ACQUEREUR en vue du paiement du prix de la présente vente et à leur première demande, mais uniquement dans ce cas et après versement de l'apport personnel par l'ACQUEREUR et engagement de l'Établissement PRETEUR de verser le prêt au VENDEUR sur le compte domiciliaire ci-après énoncé.

Et il s'engage à ne pas exercer l'action résolutoire, tant celle prévue par l'article 1184 du Code Civil que celle prévue par l'article 1654 du même code, attachée à son privilège sans l'accord préalable desdits établissements prêteurs.

De convention expresse entre le VENDEUR et L'ACQUEREUR et conformément à l'article 2434 du Code civil, l'inscription de privilège de vendeur sera prise pour son montant principal augmenté des accessoires estimés à 20% avec effet jusqu'au 30 septembre 2012.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus value

Le Vendeur fait les déclarations suivantes :

- qu'il a son siège social en France,
- qu'il est assujetti à l'impôt sur les sociétés,
- qu'il n'est pas assujetti au régime de la taxation des plus-values prévue par la loi 76-660 du 19 juillet 1976, modifiée par la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 et la loi n°2004-1482 du 30 décembre 2004 relatives à la taxation des plus-values réalisées par des personnes physiques ou morales assujetties à l'impôt sur le revenu.

Impôt sur la mutation

Les parties déclarent que la présente mutation porte sur un bien visé à l'article 257-7° du Code Général des Impôts dont l'achèvement ne remonte pas à plus de cinq ans et qui, au surplus, n'a pas fait l'objet depuis ledit achèvement d'une cession à titre onéreux au profit d'une personne qui ne serait pas intervenue en qualité de marchand de biens.

A cet égard, les parties précisent que la date de l'achèvement des biens dont s'agit au sens des dispositions des articles 258 et 243 de l'annexe II du Code Général des Impôts remonte au 21 juin 2011 lesdits biens étant à cette date en état d'habitabilité et d'utilisation.

En conséquence, la présente mutation est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, laquelle est perçue au taux de 5,5 %.

La taxe sera acquittée par le Vendeur à la Direction des Grandes Entreprises sise 8, rue Courtois à PANTIN (93500) où le Vendeur est identifié sous le numéro FR.8344266555 - DGE 314372.

DROITS

Le VENDEUR rappelle que le prix ci-dessus stipulé comprend la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 5,50 % sur le prix hors taxe, lequel prix hors taxe étant de CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE SIX CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET DIX SEPT CENTIMES (195.652,17 EUR)

Les droits sont assis sur le prix de vente hors taxe ci-dessus mentionné, diminué des frais d'acte déductibles à hauteur de QUATRE MILLE CENT EUROS (4.100,00 EUR) soit une base taxable de CENT QUATRE-VINGT ONZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET DIX SEPT CENTIMES (191.552,17 EUR)

			<u>Mt à payer</u>
191.552,17	x 0,70 %	=	1.341,00
1.341,00	x 2,14 %	=	29,00
TOTAL			1.370,00

CLOTURE DU DOCUMENT HYPOTHECAIRE
FIN DE LA PARTIE NORMALISEE

Répertoriant les clauses destinées à l'accomplissement de la formalité de publicité foncière et à l'assiette des droits, taxes et salaires.

Les contractants reconnaissent que malgré la présentation normalisée du présent acte ses deux parties forment un tout indivisible.

DEUXIEME PARTIE

CONTRAT PRELIMINAIRE

La présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire suivant acte sous signature privée, en date à BOBIGNY du 25 mai 2011 aux termes duquel le Vendeur s'est obligé vis-à-vis de l'Acquéreur à lui vendre par préférence les Biens.

En conséquence, l'Acquéreur, suivant les dispositions légales, a effectué le versement du dépôt de garantie sus-énoncé sur compte spécial ouvert à son nom à la banque FORTIS BANQUE

APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (FACULTE DE RETRACTATION)

En application des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, l'Acquéreur reconnaît que le contrat de réservation lui a bien été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 30 mai 2011, qu'il a réceptionné cette notification le 8 juin 2011, qu'ainsi il a disposé du délai de sept jours pour se rétracter, qu'il n'a pas usé de cette faculté, et qu'il requiert en conséquence le Notaire soussigné de bien vouloir recueillir sa signature au présent acte authentique.

Une copie de la lettre de notification et de l'accusé de réception postal sont demeurées ci-annexées ensemble sous la même annexe.

OPERATIONS DE CONSTRUCTION

Préalablement à l'opération de construction que le Vendeur se propose de réaliser sur l'Ensemble Immobilier, celui-ci a obtenu les autorisations suivantes :

I - Permis de construire

a) Arrêté de permis de construire

La société "KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT" (alors initiatrice du projet de construction) a été autorisée par arrêté de Madame la Maire de BOBIGNY en date du 11 décembre 2008 référencé PC 093 008 08 A0034 à construire sur l'Illet J de la ZAC DE L'HOTEL DE VILLE un programme immobilier composé de 94 logements, 7 commerces, et 134 emplacements de stationnement, développant une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) de 7.385 m² dont 6.423 m² pour l'habitation et 962 m² pour les commerces.

Précision est ici faite que :

- les locaux à usage de commerce ont été classés comme établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie, et en conséquence non soumise à arrêté d'ouverture pris par le Maire,
- et ces sept locaux n'ayant pas d'établissements communs ne forment pas un même site au sens de l'urbanisme commercial.
- qu'il résulte des mentions du dossier de permis de construire que lors de l'aménagement du commerce, le pétitionnaire devra déposer auprès de la mairie une demande d'autorisation de travaux.

b) Affichage - Transmission en Préfecture

- L'arrêté de permis de construire a été transmis à la Préfecture de Seine Saint Denis le 30 décembre 2008 pour le contrôle de légalité, ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie de BOBIGNY en date du 29 septembre 2009 ci-après visée.

- L'arrêté de permis de construire a été affiché en Mairie de BOBIGNY à compter du 11 décembre 2008 ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie de BOBIGNY en date du 29 septembre 2009 ci-après visée.

- Il résulte du procès-verbal de constat dressé par Maître OCHOA, Huissier de Justice à BOBIGNY le 14 janvier 2009 que l'arrêté de permis de construire était affiché à cette date sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

- Il résulte du procès-verbal de constat dressé par Maître RIVALAND, Huissier de Justice à SAINT DENIS le 23 mars 2009 que l'arrêté de permis de construire était affiché à cette date sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

c) Caractère définitif du permis de construire

Le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun déféré, ni d'aucun recours gracieux, contentieux et administratif, à l'exception du recours (gracieux et contentieux) émanant de Monsieur Abderrahmane, riverain, lequel s'est désisté de son recours, ainsi que le Vendeur le déclare et le justifie par la production d'une lettre de la Mairie de BOBIGNY en date du 29 septembre 2009 et de l'ordonnance de rendue par le Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE le 3 juillet 2009 donnant acte du désistement de ce recours, annexés à l'Acte de Dépôt.

Le Vendeur déclare et garantit que l'arrêté de permis de construire a été affiché de manière visible et continue sur le terrain pendant la durée légale de deux mois, et que la société "KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT" n'a reçu, dans les conditions fixées par les articles R. 600-1 du Code de l'Urbanisme aucune notification de recours contre le permis de construire de quelque nature qu'elle soit à l'exception du recours gracieux et contentieux ci-dessus énoncé.

II - Transfert du permis de construire

a) Arrêté de transfert de permis de construire

Le permis de construire susvisé délivré à la société "KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT" a été transféré au profit du Vendeur suivant arrêté de Madame La Maire de BOBIGNY référencé PC 093008 08A0034/T1 en date du 17 juillet 2009.

b) Affichage - Transmission en Préfecture

- L'arrêté de transfert du permis de construire a été transmis à la Préfecture de Seine Saint Denis pour le contrôle de légalité.

- Il résulte du procès-verbal de constat dressé par Maître RIVALAN, Huissier de Justice à SAINT DENIS le 10 août 2009 que l'arrêté de transfert du permis de construire était affiché à cette date sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

c) Caractère définitif du permis de construire

Le Vendeur déclare et garantit que l'arrêté de transfert du permis de construire a été affiché de manière visible et continue sur le terrain pendant la durée légale de deux mois, et qu'il n'a reçu jusqu'à ce jour, dans les conditions fixées par les articles R. 600-1 du Code de l'urbanisme, aucune notification de recours, de quelque nature qu'elle soit, contre cet arrêté de transfert du permis de construire.

Sont demeurées annexées à l'Acte de Dépôt :

- une copie de l'imprimé de demande de permis de construire en date du 22 juillet 2008, une copie de l'arrêté de permis de construire et des avis, notices et plans y afférents,

- une copie de la demande de transfert du permis de construire en date du 16 juillet 2009,

- et une copie des procès-verbaux de constats, de l'ordonnance et des attestations sus-mentionnées.

ZAC DE L'HOTEL DE VILLE

L'Ensemble Immobilier est inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dénommée "ZAC DE L'HOTEL DE VILLE", créée par délibération du Conseil Municipal de BOBIGNY en date du 8 décembre 2005, transmise en Préfecture le 12 décembre 2005, la Commune de BOBIGNY a confié l'aménagement de cette ZAC à la société SIDEC. L'Aménageur actuel est la Société SEQUANO AMENAGEMENT venant aux droits de la SIDEC.

La ZAC de l'Hôtel de Ville a été déclarée d'utilité publique suivant arrêté numéro 07-2202 de Monsieur le Préfet de la SEINE-SAINT-DENIS en date du 28 juin 2007.

Suivant délibération du 22 mai 2003 transmise en préfecture le 28 mai 2003, la Ville de BOBIGNY a notamment approuvé la convention d'aménagement pour la réalisation de la future ZAC de l'Hôtel de Ville, au profit de la SIDEC. La durée de la convention d'aménagement a été fixée à six ans à compter de sa date de prise d'effet ; la convention expirant au terme de cette durée sauf prorogation par avenant en cas d'inachèvement de l'opération. La convention publique d'aménagement a été signée le 4 octobre 2004 et a été transmise en Préfecture le 28 septembre 2004.

Cette convention d'aménagement a fait l'objet à ce jour de six (6) avenants. Il est ici précisé que suivant délibération du 30 mars 2006, transmise en préfecture le 31 mars 2006, la Ville de BOBIGNY a approuvé l'avenant n°1 à la convention, lequel notamment transforme « la convention publique d'aménagement » en un « traité de concession d'aménagement ». L'avenant numéro 1 a été signé le 17 avril 2006 et transmis en Préfecture le 3 mai 2006.

En vue de la cession du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier au profit du Vendeur, la SEQUANO AMENAGEMENT en sa qualité d'aménageur de la ZAC a établi un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) afférent à l'Ilot J1 de la ZAC indiquant la SHON constructible sur cet ilot.

Ce CCT a été approuvé par arrêté du Maire de BOBIGNY et une copie est demeurée annexée à l'Acte de Dépôt.

Conformément aux dispositions du CCCT, l'aménageur, a agréé le projet de construction du présent programme immobilier par le Vendeur, ainsi qu'il résulte du CCCT signé entre le Vendeur et l'aménageur et de l'acte de vente sus-relaté par la SEQUANO AMENAGEMENT au profit du Vendeur.

L'Aménageur est tenu d'exécuter, en accord avec la collectivité publique concédante et conformément au dossier de réalisation de la ZAC (plan de masse et Programme des équipements publics) et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et réseaux destinés, soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Il résulte du Cahier des Charges de Cession de terrain (CCCT) qu'*après achèvement des travaux et pendant cinq années, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains et des constructions au sens du Code de l'Urbanisme sans l'autorisation préalable et expresse de l'aménageur. L'autorisation de changement d'affectation donnée par l'aménageur ne dispensera pas l'acquéreur d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires audit changement.* (Article 8 du CCCT).

Ce Cahier des Charges de Cession de terrain (CCCT) Cahier des Charges de Cession de terrain (CCCT) doit être mentionné dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse d'une première cession ou location, ou de cessions ou locations successives.

Il est mentionné audit CCCT que ses dispositions feront foi tant entre la l'aménageur de la ZAC et l'ACQUEREUR (Vendeur au présente acte) qu'entre les différents acquéreurs et l'aménageur de la ZAC a subrogé en tant que de besoin tout ACQUEREUR dans tous ses droits et actions de façon que l'ACQUEREUR puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause, et que les dispositions contenues au CCCT ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de l'aménageur de la ZAC.

Il n'est pas fait au présent acte plus état des dispositions relatives à la ZAC DE L'HOTEL DE VILLE et à l'ensemble de ses documents organiques, ceux-ci étant relatés aux termes de l'Etat descriptif de division et Règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier auquel les parties déclarent vouloir se référer. Les parties déclarent également vouloir s'en référer aux pièces demeurées annexées à l'Acte de Dépôt.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE DES TRAVAUX

La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux dont une copie demeure ci-annexée a été établie le 21 juin 2011.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application des dispositions de l'article R 4532-97 du Code du Travail, le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, le VENDEUR s'oblige à remettre à l'ACQUEREUR un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 4532-16 du Code du Travail, ainsi que ce dernier le reconnaît.

LOI RELATIVE A L'AMELIORATION DE LA PROTECTION DES ACQUEREURS DE LOTS DE COPROPRIETE

Les parties reconnaissent que l'Office Notarial leur a donné connaissance des dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 Décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n°97.532 du 23 Mai 1997 portant définition de la superficie d'un lot de copropriété, ci-après littéralement reproduites :

ARTICLE 46 NOUVEAU - LOI DU 10 JUILLET 1965

"Art.46.- Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

"Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

"Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

"Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le VENDEUR en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

"La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en

nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

"Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

"Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

"L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance."

ARTICLE 4-1, 4-2 et 4-3 du DECRET DU 17 MARS 1967

"Art. 4-1.- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

"Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80mètres.

"Art. 4-2.- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

"Art. 4-3.- Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat."

LE VENDEUR déclare :

- que la superficie des parties privatives des biens et droits immobiliers objet des présentes (à l'exception des caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés) est la suivante pour le lot numéro B21 correspondant aux termes de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété sus-visé au LOT NUMERO CENT DOUZE MILLE TROIS CENT SEPT (1122.307) : 75,69 m2

- et que cette superficie résulte du plan demeuré ci-annexé.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La vente a lieu sous les charges et conditions générales et particulières qui suivent :

I - Charges et conditions générales

La vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à respecter :

- sous réserve de la «garantie des défaut de la chose vendue» ci-après prévue L'ACQUEREUR prendra les biens et droits immobiliers vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble comme aussi sans aucune garantie de la part du VENDEUR, en ce qui concerne soit l'état des biens vendus et les vices de toutes natures apparents ou

cachés dont ils peuvent être affectés, soit les mitoyennetés, soit la désignation générale de l'immeuble ou celle des biens vendus soit encore la contenance du terrain d'assiette de la copropriété sus-indiquée, toute erreur dans la désignation et toute différence de ladite contenance en plus ou en moins, excédât-elle même un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

- L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent les biens, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude sur les biens et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la Loi en général, des anciens titres de propriété du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, ainsi que des énonciations des présentes.

- L'ACQUEREUR acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toutes natures auxquels les biens immobiliers vendus peuvent et pourront être assujettis et opérera sans délai toutes mutations utiles sur les rôles de la contribution foncière.

Il est rappelé que la taxe d'habitation est à la charge de l'occupant des lieux au premier janvier de l'année en cours, et que le VENDEUR est le débiteur légal de la taxe foncière. Toutefois, l'ACQUEREUR s'oblige à rembourser au VENDEUR le prorata de la taxe foncière entre le jour de l'entrée en jouissance et le 31 décembre suivant.

- L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance de la conclusion de tous traités nécessaires à la desserte des biens en eau, gaz, électricité et autres fournitures. Le VENDEUR déclare ne transmettre à l'ACQUEREUR aucun contrat concernant un service relatif aux biens ou à ses éléments d'équipement.

- L'ACQUEREUR a été informé que le transfert de propriété emporte transfert des risques et de l'intérêt d'assurer les biens objet des présentes contre l'incendie et autres risques.

- Le VENDEUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence à l'exception des frais, droits et émoluments afférents au financement de l'ACQUEREUR.

II - Garantie des défauts de la chose vendue

1 - LE VENDEUR ne donnera aucune garantie des défauts de la chose vendue au sens des articles 1.641 et 1.649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées au n° 2 ci-dessous.

2 - Le VENDEUR est tenu de la garantie des défauts de la chose vendue dans les conditions fixées aux Articles 1646-1 et 1648-2 du Code Civil, ci-après reproduits :

"ARTICLE 1646-1 : Le VENDEUR d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les Architectes, Entrepreneurs et autres personnes liées au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application des Articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent Code."

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

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

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

"ARTICLE 1792 : Tout constructeur d'un ouvrage, est responsable de plein droit envers le Maître de l'Ouvrage 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 des éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipements, le rendent impropre à sa destination."

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

"ARTICLE 1792-1 : Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

"2°.- Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage quelle a construit ou fait construire ;"

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

"ARTICLE 1792-2 : La présomption de responsabilité établie par l'Article 1792, s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert."

"Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondations, d'ossature, de clos et de couvert, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."

"ARTICLE 1792-3 : Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

"ARTICLE 1792-7 - Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

ARTICLE 2270 Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

Conformément à l'article 2270 du Code Civil, sus-visé, le VENDEUR sera déchargé des responsabilités et garanties pesant sur lui, savoir :

a) - en application des articles 1792 à 1792-2 après dix ans à compter de la réception des travaux.

b) - en application de l'article 1792-3 après l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Garantie de parfait achèvement

Le Notaire soussigné rappelle les dispositions de l'Article 1792-6, alinéa 2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduit :

"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 la Maître de l'Ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception."

"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le Maître de l'Ouvrage et l'Entrepreneur concerné."

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

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

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

Garantie de l'isolation phonique

Il est ici littéralement reproduit l'Article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, instituant la garantie de l'isolation phonique :

"ARTICLE L 111-11 : 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 111-9."

"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 sa prise de possession."

Conformément à l'article R 111-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après reproduit :

"Ne sont pas considérés comme ouvrages les appareils mécaniques ou électriques que l'entrepreneur installe en l'état où ils lui sont livrés."

Le VENDEUR sera déchargé de leur garantie, l'ACQUEREUR étant purement et simplement subrogé dans la garantie due par les fabricants et installateurs.

ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION

Le VENDEUR déclare qu'il a souscrit lors de la construction de l'immeuble, les assurances suivantes:

- Un contrat d'assurance **"TOUS RISQUES CHANTIERS"** portant le numéro provisoire suivant : TRC 1117834,
- Un contrat d'assurance **"DOMMAGES OUVRAGE"** et **"RESPONSABILITE CIVILE/ CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR"** portant le numéro provisoire suivant : CHA 1117834,

ainsi qu'en justifie l'attestation délivrée par ladite compagnie d'assurance en date du 19 octobre 2009 et de laquelle il résulte que les primes provisionnelles afférentes à chacun desdits contrats a été intégralement acquittée par le Vendeur.

L'original de cette attestation est demeurée annexée à l'Acte de Dépôt.

Le Notaire soussigné informe l'ACQUEREUR que la police d'assurance, dont il bénéficie, a un caractère précaire et, que le défaut de règlement du surplus de la prime est susceptible d'entraîner la résiliation de ladite police.

Le VENDEUR s'oblige à justifier du paiement de l'intégralité des primes dans un délai de DOUZE MOIS de l'achèvement de l'immeuble, et, à rapporter la police définitive dans le même délai.

Il est ici rappelé qu'aux termes de la Loi du 4 Janvier 1978, l'ACQUEREUR a la qualité d'assuré et, qu'en conséquence, il est tenu de déclarer tout sinistre dans les cinq jours de sa survenance.

Cette qualité le subroge dans tous les droits du contrat et notamment celui d'exiger de l'assureur la remise de tous les documents techniques ou autres afférents à l'opération de construction.

Le VENDEUR, tant qu'il aura la qualité de Maître de l'ouvrage, au sens de l'article 1601-3 du Code Civil, s'oblige envers la Compagnie d'Assurance :

- à déclarer tout événement nouveau pouvant avoir une incidence sur les conditions en considération desquelles le contrat a été souscrit,
- à l'aviser de tout arrêt des travaux,
- et à lui signifier la réception des travaux.

III- Charges et conditions relatives à la copropriété

L'immeuble dont dépendent les biens vendus est soumis au statut de la copropriété ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR qui reconnaît avoir eu connaissance préalablement aux présentes des actes contenant règlement de copropriété et/ou état descriptif de division et des actes qui les ont modifiés et/ou complétés préalablement aux présentes, déclare adhérer aux obligations résultant desdits actes.

En conséquence, il est subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant à son profit ou à sa charge des stipulations des actes sus-visés au paragraphe "Etat descriptif de division et règlement de copropriété"

1°) Syndic -état daté

a) syndic

Le VENDEUR déclare que les fonctions de syndic sont exercées par le Cabinet FONCIA OLIVIER, 24 rue Jean Charcot à 93600 AULNAY SOUS BOIS et que la dernière assemblée générale a été réunie le 20 mai 2011.

b) Etat contenant diverses informations sur la copropriété :

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 nouveau du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété, ci-après désigné « l'état daté » a été délivré par le Syndic le 30 novembre 2011 et est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

2°) Sort des dettes et provision afférentes aux lots de copropriété objet des présentes

a) Modalité légales de répartition - inopposabilité des conventions contraires

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ci-après littéralement reproduites :

ART 6-2

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) *Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;*

2°) *Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

3°) *Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est propriétaire au moment de l'approbation des comptes*

Art 6-3

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

b) Modalités conventionnelles de répartition

*** Charges**

Il résulte de l'état daté que les provisions exigibles sur le budget prévisionnel dues par le VENDEUR s'élèvent à la somme de

La provision trimestrielle afférente aux lots vendus (4^{ème} trimestre 2011) s'élève à la somme de 698,69 €.

Les parties sont convenues de ce qui suit :

- l'ACQUEREUR supportera à compter de ce jour les charges de copropriété afférentes aux biens vendus.

- le VENDEUR a dispensé l'ACQUEREUR de rembourser le prorata entre ce jour et la fin du 4^{ème} trimestre 2011.

*** Honoraires de mutation**

Il résulte de l'état daté susvisé qu'il n'est pas mentionné d'honoraires de mutation dus au syndic.

*** Travaux de copropriété :**

Le VENDEUR déclare que les assemblées des copropriétaires réunies avant ce jour n'ont pas décidé de travaux non réglés à ce jour. L'état daté susvisé ne révèle aucune provision, exigible ou non, afférente aux dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

L'ACQUEREUR supportera seul, sans recours contre le VENDEUR, la charge de tous travaux décidés par une assemblée réunie postérieurement à ce jour.

Les parties conviennent, pour ces dépenses, d'accepter les modalités de répartition prévues à l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967

*** Avances exigibles - prêts**

L'état daté susvisé indique :

- qu'il existe un fonds de roulement (- article 35 1° du décret n° 67-223 du 17 mars 1967) d'un montant de 287,50€. Le syndic a indiqué que ledit fond de roulement serait appelé à l'ACQUEREUR puis remboursé au VENDEUR.

- que l'assemblée des copropriétaires n'a pas décidé la constitution de provision spéciale en vue de la réalisation de travaux visées aux articles 18 alinéa 6

de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et 35 4° et 5° du décret n° 67-223 du 17 mars 1967

- que le syndicat des copropriétaires n'a pas contracté d'emprunt auprès d'un ou plusieurs copropriétaires.

3°) Informations de l'ACQUEREUR

a) Litige - mesures administratives

L'état daté susvisé ne révèle aucun litige ou mesures administratives affectant l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes.

b) Litige - procédures

L'état daté susvisé ne révèle aucune procédure concernant l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes

c) Prise de connaissance du carnet d'entretien et le cas échéant du diagnostic technique

L'ACQUEREUR reconnaît que l'Office Notarial lui a donné connaissance des dispositions suivantes ci-après littéralement reproduit :

"Art. 45-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 - Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse de vente unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du code de la construction et de l'habitation."

"Art. 4.4 du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié - Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique"

"Art. 33 alinéa 3 du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié - (Le syndic) remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble...."

Informé de ses droits l'ACQUEREUR a déclaré qu'il ne souhaitait pas de prévaloir de la faculté qui lui était ouverte de demander communication du carnet d'entretien s'estimant suffisamment informé quant à l'état de l'immeuble par la visite qu'il en a faite.

Charges et conditions relatives au Cahier des Charges du "Quartier Paul Eluard" et de l'Etat descriptif de Division du "Quartier Paul Eluard"

Aux termes de l'acte d'acquisition du Vendeur reçu par Maître PISANI, notaire susnommé, le 23 octobre 2009, il a été stipulé sous le titre "Rappel des Dispositions du cahier des charges et de l'état descriptif de division, ce qui suit littérale rapporté :

"RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Aux termes dudit cahier des charges, en son article 2, « ENGAGEMENT DES ACQUEREURS DE DROIT IMMOBILIERS ET DE LA SEMARBO », il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Les dispositions du Présent Cahier des Charges s'imposent :

« . aux acquéreurs de biens ou droits immobiliers de toutes natures cédés par la SEMARBO et aux cessionnaires successifs de ces droits.

« . à la SEMARBO et à toute personne morale de droit privé ou de droit public » qui pourra lui être substituée, notamment en application de l'article 6.

« Les conventions ou actes notariés passés entre la SEMARBO et les acquéreurs de biens ou droits immobiliers de toutes natures et, éventuellement, entre les acquéreurs successifs de ces biens ou droits immobiliers doivent faire mention de l'acceptation sans réserve, par lesdits acquéreurs, du présent Cahier des Charges. »

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du Cahier des Charges et de l'État Descriptif de division - et leurs modificatifs susvisés -, dont une copie lui a été remise dès avant ce jour ;

L'Acquéreur, conformément aux stipulations du Cahier des Charges, s'engage à respecter toutes les stipulations, charges et conditions dudit cahier et de l'État Descriptif de Division et de leur modificatifs.

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas d'association syndicale mais que l'appel des charges est fait par la société SEMECO, situé à BOBIGNY (Seine Saint Denis) 25-27 rue des Marais, dans le cadre de la gestion du patrimoine communal et dans le cadre de la mission à elle confiée par la Commune de BOBIGNY.

L'Acquéreur supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance conformément au Cahier des Charges à ce sujet et à compter du même jour, le coût des travaux décidés postérieurement à ce jour.

Par une attestation en date du 23 octobre 2009, la société SEMECO a précisé que le Vendeur était à jour de tout paiement, une copie dudit courrier est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention..

Le Vendeur déclare que la société SEMECO par (NDLR un courrier) date du 6 juillet 2009 a donné une évaluation prévisionnelle des charges sur l'exercice 2009 dont une copie a été remise à l'Acquéreur antérieurement à ce jour, ainsi que ce dernier le reconnaît ».

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du Cahier des Charges et de l'État Descriptif de division - et leurs modificatifs susvisés -, dont une copie lui a été remise dès avant ce jour ;

L'Acquéreur, conformément aux stipulations du Cahier des Charges, s'engage à respecter toutes les stipulations, charges et conditions dudit cahier et de l'État Descriptif de Division et de leur modificatifs.

En conséquence, l'Acquéreur se trouve subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant à son profit ou à sa charge des stipulations dudit cahier des charges et de ses modificatifs éventuels dont il fera son affaire personnelle sans qu'il puisse être exercé contre le Vendeur aucun recours.

L'Acquéreur acquittera la quote-part lui incombant dans les charges résultant du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier du "Quartier Paul Eluard" à compter de la date de livraison/prise de possession des Biens, ou le cas échéant à compter de la date de mise à disposition des Biens [suivant ce qui est dit au paragraphe "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et prise de possession" ci-après].

Charges et conditions relatives au Cahier des Charges de Cession du Terrain (CCCT)

Ainsi qu'il sera dit plus loin au paragraphe ZAC DE L'HOTEL DE VILLE, ci-après, l'îlot J1, assiette de l'Ensemble Immobilier, est soumis aux charges et conditions du CCCT régularisé entre l'aménageur de la ZAC DE L'HOTEL DE VILLE et le Vendeur.

Il est mentionné audit CCCT que ses dispositions feront foi tant entre la l'aménageur de la ZAC et l'ACQUEREUR (Vendeur au présente acte) qu'entre les différents acquéreurs et l'aménageur de la ZAC a subrogé en tant que de besoin tout ACQUEREUR dans tous ses droits et actions de façon que l'ACQUEREUR puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause, et que les dispositions contenues au CCCT ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de l'aménageur.

L'Acquéreur s'oblige à l'exécution de toutes dispositions de ce cahier des charges en tant qu'il peut y être tenu, dont il fera son affaire personnelle sans qu'il puisse être exercé contre le Vendeur aucun recours.

Transfert des risques

Jusqu'à la mise à disposition des Biens à l'Acquéreur, ceux-ci demeureront aux risques du Vendeur

Cette mise à disposition s'entend :

- soit de la prise de possession effectivement réalisée par l'Acquéreur lors des opérations de livraison (remise des clefs acceptée par l'Acquéreur) et constatée dans le procès-verbal de livraison dont il est fait état au paragraphe "Constatation de l'achèvement des ouvrages et de la livraison" ci-après ;
- soit de la mise à disposition telle qu'elle est déterminée au paragraphe "Constatation de l'achèvement des ouvrages et de la livraison" ci-après.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

A RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES-

Les parties reconnaissent avoir été informées par l'office notarial dénommé en tête des présentes des dispositions des articles L. 271-4 et suivants et R 271-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduits:

L 271-4

1. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des

personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

L 271-5

La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

L 271-6

Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article.

R 271-1

Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

R 271-2

Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

R 271-3

Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

R 271-4

Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

R 271-5

Par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti,

*les documents prévus aux 1°, 3°, 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4
doivent avoir été établis depuis :
sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 271-5,
moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb ;
moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de
termites ;
moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz ;
moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique,
moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure d'électricité ;*

B - APPLICATION AU BIEN IMMOBILIER

1°) TABLEAU RECAPITULATIF DES DOCUMENTS A PRODUIRE AU TITRE DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

En application des dispositions ci-dessus relatées, le VENDEUR, informé par l'office notarial dénommé en tête des présentes de leur champ d'application, effectue les déclarations suivantes concernant la situation du BIEN IMMOBILIER récapitulées dans le tableau suivant.

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par l'office notarial dénommé en tête des présentes des conséquences attachées au non respect des obligations légales d'information au titre du dossier de diagnostic technique

Les abréviations figurant dans le tableau ci-après signifient :

- *CSP : Code de la Santé Publique
- * CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
- * CE : Code de l'Environnement

Document à produire visé à l'article L 271-4-1 du CCH	Textes de renvoi	Immeubles concernés	Déclaration du vendeur (en cas de non application)	Application aux présentes	Sanction en cas de défaut L 271-4 II CCH	Durée de validité
1°) Constat des risques d'exposition au plomb	L 1334-5 et suivant CSP	Tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L 1334-6 du CSP) Immeuble soumis au statut de la copropriété : Ne sont visées que les parties privatives du bien à usage de logement (article L 271-4 I alinéa 5) - parties communes concernées et établissement du constat à charge du syndic. Fractions privatives du bien non à usage de logement non concernées	Bien édifié postérieurement au 1 ^{er} janvier 1949	Non		1 an Sauf cas visé au R 271-5 CCH
2°) Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante	L 1334-13 du CSP	Immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 (R 1334-23 du CSP)	Immeuble dont le permis de construire a été délivré après le 1 ^{er} juillet 1997	Non	Le Vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante	Sans
3°) Etat relatif à la présence de termites	L 133-6 du CCH	Tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée, par arrêté préfectoral, contaminée ou susceptible de l'être à court terme (L. 133-5 du CCH et L 133-6 du CCH) Immeuble soumis au statut de la copropriété : Ne sont visées que les parties privatives du lot (article L 271-4 I alinéa 5) - parties communes non concernées	Immeuble non situé en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites	non		6 mois R 271-5 CCH
4°) Etat de l'installation intérieure au gaz	L 134-6 du CCH	Tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans (L 134-6 du CCH). Immeuble soumis au statut de la copropriété : Ne sont visées que les parties privatives du lot (article L 271-4 I alinéa 5)	Installation intérieure au gaz réalisée depuis moins de 15 ans	Non		3 ans R 271-5 CCH

5°) Etat des risques naturels et technologiques	L 125-5 du CE	Biens Immobiliers (bâti ou non) situés une commune figurant dans la liste établie par arrêté préfectoral (commune comprenant 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.) (L 125-5 I et III du Code de l'Environnement)		Oui	Possibilité pour l'acquéreur de demander la résolution du contrat ou une diminution judiciaire du prix	6 mois R 125-26 CE
6°) Diagnostic de Performance énergétique	L 134-1 du CCH	Tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes : a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ; b) Les bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ; c) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ; d) Les bâtiments servant de lieux de culte ; e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine (R 134-1 du CCH)		Oui	Valeur informative	10 ans
7°) Etat de l'installation intérieure d'électricité	134-7 CCH	Tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure électrique réalisée depuis plus de quinze ans (L 134-7 du CCH), Immeuble soumis au statut de la copropriété : Ne sont visées que les parties privatives du lot (article L 271-4 I alinéa 5) - parties communes non concernées	Installation réalisée depuis moins de quinze ans	Non	Le Vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante	3 ans R134-13 CCH
8°) Contrôle des installations d'assainissement non collectif	L 1311-11-1 du CSP	En attente entrée en vigueur 1 ^{er} janvier 2013			Le Vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante	Non fixée

2°) DOCUMENTS PRODUITS AU TITRE DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

a) Concernant le BIEN IMMOBILIER

(i) Diagnostic

Le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît le dossier de diagnostic technique établi par le cabinet ACAPA, 6 rue de la Mare Blanche à 77186 NOISIEL, ci-annexé et dont les conclusions sont ci-après littéralement reproduites :

Au titre du dossier de Diagnostic Technique sont exigibles en ce qui concerne le BIEN IMMOBILIER : le DPE et l'ERNT.

- Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) (L 271-4-I 6° du Code de la Construction et de l'habitation)

Le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, un Diagnostic de Performance Énergétique, établi sur le lot numéro d'appartement B21 qui correspond au lot numéro 112307 aux termes du Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division sus-visé, vendu aux présentes,

Les constatations sont les suivantes :

- En ce qui concerne le niveau de la consommation d'énergie, le logement est classé en catégorie B, avec une consommation de 80,9 Kwh ep/m2/an
- En ce qui concerne l'émission de gaz à effet de serre (GES), le logement est classé dans la catégorie C, avec une consommation de 17,5 Kg éqco2/32/an

(ii) Compétence et assurance de l'auteur du dossier de diagnostic technique

- la certification de compétence à l'auteur du dossier de diagnostic technique,
- l'attestation d'assurance délivrée par AXA valable jusqu'au 12 janvier 2011
- l'attestation sur l'honneur conformément à l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation,

figurent dans le dossier de Diagnostic technique établi le 22 mai 2011, ci-annexé.

Le VENDEUR déclare n'avoir aucun lien avec l'auteur du dossier de diagnostic technique de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des sanctions pénales encourues par tout vendeur ayant fait appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 du Code de la Construction et de l'habitation, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 dudit code ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 dudit code (article R 271-4 du Code de la Construction et de l'habitation ci-dessus reproduit).

b) concernant l'Immeuble dont dépend le BIEN IMMOBILIER

Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)

Le VENDEUR a fourni à l'ACQUEREUR qui le reconnaît un état des risques naturels et technologiques établi le 30 Août 2011 ci-après énoncé dans le paragraphe "URBANISME".

3°) DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES DU VENDEUR

En complément des informations qui ont été communiquées en application des dispositions relatives au dossier de diagnostic technique, le VENDEUR déclare :

En ce qui concerne la lutte contre l'infestation contre les termites :

- que l'immeuble n'est pas situé dans une zone de surveillance de termites,
- qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites dans le BIEN IMMOBILIER,

- qu'il n'a pas reçu d'injonction par le maire de la commune d'avoir à procéder à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires dans le BIEN IMMOBILIER en application de l'article L 133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En ce qui concerne la lutte contre l'exposition au plomb

- que l'immeuble dont dépend le BIEN IMMOBILIER n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.32-5 du Code de la santé publique comme étant construit depuis le 1^{er} janvier 1949.

En ce qui concerne la lutte contre l'exposition au risque amiante

- que le BIEN IMMOBILIER dépend d'un immeuble qui a été édifié en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997.

En ce qui concerne la prévention des risques naturels et technologiques

- que le BIEN IMMOBILIER et éventuellement l'immeuble dont il dépend n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (article L.125 du code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du code des assurances) pendant qu'il a été propriétaire dudit bien et qu'il n'a pas eu connaissance de tels sinistres pour une période antérieure.

C INFORMATIONS DES PARTIES **OBLIGATIONS INCOMBANT AUX PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES**

L'office notarial dénommé en tête des présentes informe les parties que l'établissement et la communication en cas de vente immobilière du dossier de diagnostic technique ne constitue qu'un des aspects des dispositions légales ou réglementaires visant à améliorer la sécurité des personnes, la sécurité et la performance énergétique des bâtiments dans les domaines visés par l'article L 271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation savoir : la lutte contre le saturnisme (dont fait partie l'établissement du constat des risques d'exposition au plomb), la lutte contre l'exposition au risque d'amiante (dont fait partie l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante) la lutte l'infestation par les termites (dont fait partie l'établissement de l'état relatif à la présence de termites), l'amélioration de la sécurité et de la performance énergétique des bâtiments (dont fait partie l'établissement des états de l'installation intérieure d'électricité, de l'installation intérieure au gaz, des risques naturels et technologiques et du diagnostic de performance énergétique)

L'office notarial dénommé en tête des présentes rappelle aux parties que les propriétaires d'immeubles, sont dans le cadre des réglementations susvisées, assujettis à des obligations de dépistage pouvant, en fonction de leur résultat, générer des obligations d'avoir à réaliser des travaux ainsi que des obligations d'information, notamment en cas de location ou de réalisation de travaux sur les immeubles.

D CONVENTION ENTRE LES PARTIES

En conséquence des informations transmises à l'ACQUEREUR et des déclarations du VENDEUR, les parties conviennent expressément que l'ACQUEREUR prendra le BIEN IMMOBILIER et l'ensemble immobilier dont il dépend

le cas échéant dans son état actuel et fera son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR, qui ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés relative à :

- la présence de plomb dans les revêtements
- la présence d'amiante
- l'état de l'installation intérieure au gaz
- l'état de l'installation intérieure électrique
- la présence de termites
- la situation du BIEN IMMOBILIER au regard des risques naturels, technologiques ou sismiques
- la performance énergétique

DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT, AUX ETUDES DE POLLUTION ET AUX ETUDES DE SOLS REALISEES SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement reproduites :

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

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

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

Il est en outre rappelé que les terres excavées deviennent des meubles et, si elles sont polluées, elles seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (articles L. 541-1 à L. 542-14 du Code de l'environnement).

Déclarations du Vendeur

En application de ces dispositions, et pour se conformer aux dispositions de l'article L 514-20 premier alinéa du Code de l'environnement, le Vendeur déclare :

- Que depuis qu'il est propriétaire : il n'a pas, sur le terrain de l'Ensemble Immobilier, déposé, enfoui, ni utilisé de déchets ou substances quelconques (telles que amiante, PCB ou PCT) directement ou dans des installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

- Que depuis qu'il est propriétaire : il n'a jamais exercé sur le terrain de l'Ensemble Immobilier, d'activité soumise à déclaration ou à autorisation et entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976.

- Qu'il n'existe pas à ce jour sur le terrain objet des présentes de transformateurs électriques contenant du pyralène ou du PCB, mais que toutefois il est prévu, dans le cadre de la réalisation du présent Ensemble Immobilier l'édification d'un transformateur électrique ainsi qu'il a été précisé plus haut.

- Qu'il procèdera à l'excavation des terres qui seraient polluées.

- Qu'il résulte d'une lettre émanant de la Direction du Développement Durable et de l'Aménagement en date du 28 septembre 2007, aux termes de laquelle cette dernière, répondant à la demande de la SIDECE (précédente propriétaire) de lui indiquer la présence d'installations classées pour l'environnement dans la ZAC DE

L'HOTEL DE VILLE, lui précise qu'à sa connaissance il n'en existe, mais qu'il existe rue Salvador Allende [située à proximité] cinq établissements classés dont les noms sont indiqués sur une note annexée à ladite lettre. Une copie de cette lettre est demeurée annexée à l'Acte de dépôt.

- Qu'il a été établi les études, diagnostics et rapports ci-après mentionnés, sur l'assiette foncière de l'E, semble Immobilier, dont une copie est demeurée annexée à l'Acte de Dépôt, à savoir :

- . Investigation de terrain (phase II du diagnostic de pollution) rapport d'étude daté de juin 2005 par la société GAUDRIOT, dont le siège est à CHARENTON LE PONT CEDEX (94), 52 quai des Carrières,

- . "Étude historique et documentaire" sur la ZAC DE L'HOTEL DE VILLE DE BOBIGNY par ladite société GAUDRIOT datée de septembre 2005.

- . Etude géotechnique, réalisée la société ROC SOL, dont le siège est à MONTRouGE (92120) 36 rue d'Estienne d'Orves, rapport en date du 20 novembre 2007 référencé 07.309.4314.

- . Diagnostic de pollution établi par LETOURNEUR CONSEIL SARL dont le siège est à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 76-78 avenue Victor Cresson, le 31 janvier 2008, référencé 93-DP-EH-DI-029A, dont il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"CONCLUSION

"Ces conclusions sont fondées sur les résultats obtenus sur les points de sondages réalisés ce jour. Il est évident que ceux-ci donnent une image statistique qui ne peut en aucun cas présager de phénomènes particuliers sur les zones non sondées.

"Aux vues des résultats de l'étude historique et documentaire, le site présentait un risque peu élevé de contamination des sols en profondeur, un risque de pollution des remblais et surtout un risque de pollution de la nappe phréatique.

"L'objectif des investigations de terrain était double. Il s'agissait de vérifier la qualité des terres au droit du site, de déterminer les filières d'évacuation des terres à excaver et la qualité de l'aquifère peu profond (environ 8m). La campagne d'investigation a consisté en la réalisation de 5 sondages à la tarière de 100 mm de diamètre descendus entre 3 et 6.30m de profondeur - investigations géologiques sommaires - et le prélèvement d'échantillons (18 échantillons) soumis à analyse - investigations géochimiques sommaires. Il s'agissait également de vérifier la qualité de l'aquifère par la pose de piézomètres descendus à 12 m et le prélèvement d'un échantillon d'eau en aval du site.

"Pour l'usage du futur site, ces investigations de terrain n'ont pas mis en évidence d'indice organoleptique. Toutefois, des concentrations dépassant les anciennes valeurs guides en métaux lourds (Arsenic et Plomb) ont été mises en évidence en deux points dans les marnes et dans les remblais ainsi que des concentrations anormales en hydrocarbures, benzo(a)pyrène et arsenic dans les eaux souterraines. Les terres devant être évacuées du site pour la réalisation de deux niveaux de sous-sols, les concentrations anormales observées dans les sols sont sans incidence sur le projet. La concentration de 24 mg/kg de MS en arsenic remarquée en un point à 3.30 m dans les marnes est sans conséquence puisque ces terres laissées en place seront sous dalle béton (plus de transfert possible vers les usagers du site).

"Par contre, la présence d'hydrocarbures et de benzo(a)pyrène - substances volatiles et inhalables - dans les eaux souterraines doit faire l'objet:

- d'une EQRS pour mesurer le risque encouru par les futurs usagers du site,

- de nouveaux prélèvements pour mesurer l'agressivité de ces eaux et des sols sus-jacents sur les bétons des fondations.

"Pour ce qui a trait aux évacuations de déblais, aucun indice organoleptique n'a été détecté au droit des sondages réalisés. Les analyses effectuées tendent à démontrer la présence d'Arsenic, de Mercure, et de Plomb en concentrations supérieures au seuil d'acceptation des CET III suivant la charte FNADE et/ou aux anciennes valeurs guide "VDSS", "VCI usage sensible" et "VCI usage non sensible". La réalisation de tests de lixiviation sur les échantillons impactés ou dépassant les seuils d'acceptation en décharge de classe III permet de déterminer comme filière d'évacuation une classe III ou une classe III +.

"L'interprétation des données et non conclusions ne peuvent être considérées comme exhaustives. La nécessité de pousser plus avant les investigations ne peut être exclue notamment dans le cadre de l'obtention des certificats préalables des terres à évacuer vers des centres agréés (CET II ou III)."

A cet égard le Vendeur déclare que l'EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) ci-dessus prescrite a été réalisée à sa demande par la société LETOURNEUR CONSEIL SARL, sise à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 76-78, avenue Victor Cresson, laquelle a rendu son rapport en date du 12 octobre 2009. référencé septembre 2009 / 93-DP-EQRS-178, duquel il résulte notamment ce qui suit :

" CONCLUSION

La présente EQRS s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'un ensemble immobilier de 96 logements en R+7 s'élevant sur deux niveaux de sous-sol sur un terrain référencé au territoire communal de Bobigny (93), intégré à la ZAC Hôtel de Ville en tant qu'ilot J « Eluard ». Des contaminations des eaux souterraines en huiles minérales et HAP pouvant avoir une incidence sur la santé humaine ont été mises en évidence lors de la campagne de reconnaissance. La Société KAUFMANN & BROAD a donc missionné le bureau d'études en environnement LETOURNEUR CONSEIL afin que soit réalisée une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires par rapport à la source « eau souterraine ».

- Les enjeux pour lesquelles les risques ont été évalués dans cette EQRS sont les enfants et les adultes résidents passant 2 heures par jour dans les sous-sols.

- La voie d'exposition retenue est l'inhalation de vapeurs en air intérieur du 2^{ème} sous-sol.

- La source eau est considérée à 1.95m du fond de forme.

- Les polluants pris en compte pour les calculs de risque sanitaire vis-à-vis de la voie « inhalation de vapeurs » sont le Toluène, les Hydrocarbures Chlorés Organiques Volatils (COHV), les Huiles Minérales (Indices C10-C12 et C12-C16) et les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) mesurés en concentrations supérieures aux seuils de détection en laboratoire.

- Les concentrations retenues pour les calculs de risques correspondent aux teneurs maximales mesurées au droit du site dans les eaux souterraines.

Vis-à-vis des enjeux « Enfants résidents » et « Adultes résidents » considérés, transitant ou passant quotidiennement 2 heures par jour dans les caves et parkings du 2^{ème} sous-sol, les risques s'avèrent acceptables pour la voie d'exposition « Inhalation de vapeurs en air intérieur ».

En l'état des connaissances, le projet peut donc être réalisé au regard des polluants étudiés sur la source eau dans la présente étude.

Par ailleurs, des contaminations avaient été repérées dans les terres de surface aux métaux au droit des futurs sous-sols. L'emprise des futurs jardins n'avait pu alors être investiguée. La société Kaufman & Broad ayant aujourd'hui toute amplitude de travail sur le site, de nouvelles investigations devront être menées au droit des futurs jardins. S'il s'avère que les terres sont contaminées, il sera alors nécessaire soit de substituer de la terre saines à ces terres polluées soit de réaliser une ARR sur la source sol, soit de combiner les deux solutions.

Nous rappelons que les sondages ponctuels ne peuvent offrir une vision continue de l'état des terrains du site. Leur implantation et leur densité permettent d'avoir une vision représentative du sous-sol sans que l'on puisse exclure, entre deux sondages, l'existence d'une anomalie d'extension limitée qui aurait échappé

aux mailles de nos investigations et remettraient en cause les calculs de risque réalisés.

Enfin, nous préconisons, dans le cadre des travaux et par mesure de précaution de prévenir les ouvriers de la pollution existante, afin qu'ils portent en conséquence les EPI et aient une hygiène irréprochable.

Restant à la disposition du maître d'ouvrage"

Par suite de ces différents rapports, l'Acquéreur déclare être parfaitement informé de la situation concernant la pollution de l'Ensemble Immobilier et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Le Vendeur s'engage envers l'Acquéreur à effectuer tous les travaux de dépollution qui s'avèreraient nécessaires de telle manière que l'Ensemble Immobilier soit conforme à sa destination d'immeuble à usage principal d'habitation et afin que l'Acquéreur soit garanti à ce titre contre tous risques quelconques liés la pollution du terrain eu égard à cette destination eu égard aux dispositions relatives à l'environnement.

URBANISME

Documents produits à l'Acquéreur

Les dispositions applicables à l'Ensemble Immobilier résultent des documents ci-après demeurés annexés à l'Acte de Dépôt :

1. d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de BOBIGNY le 18 septembre 2009 sur la parcelle cadastrée section AH numéro 321 (parcelle dont est issue l'assiette de l'Ensemble Immobilier), faisant état de renseignements connus au jour de sa délivrance par la Mairie de BOBIGNY, de laquelle il résulte :

- Que l'Ensemble Immobilier est situé dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé.

- Que l'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans un périmètre de restauration immobilière, ni dans un secteur sauvegardé.

- Qu'en ce qui concerne le numérotage, l'Ensemble Immobilier est situé dans la ZAC DE L'HOTEL DE VILLE, sans numéro connu (aucun arrêté connu).

- Que les dispositions d'urbanisme applicables à l'Ensemble Immobilier sont les suivantes :

- Révision générale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 1989, mises à jour, modifications et révisions partielles approuvées ultérieurement, révision générale prescrite par délibération municipale du 23 mai 2002 en vue de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.

- Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC DE L'HOTEL DE VILLE créée en date du 8 décembre 2005 (Zone UZ).

- Que les servitudes d'utilité publiques applicables à l'Ensemble Immobilier sont les suivantes :

- Le terrain est situé dans un périmètre de zone soumise à risques naturels; Arrêtés préfectoraux du 13 février 2006 n°2006-0359

- P.P.R. (Plan de Prévention des Risques) Mouvement de terrain et n°2006-0363- Gypse.

2. Un certificat délivré par la Mairie de BOBIGNY le 5 août 2009 duquel il résulte que l'immeuble cadastré section AH numéro 321 :- n'est pas déclaré insalubre et n'a pas fait l'objet :

- d'un arrêté de péril ou d'interdiction d'habiter

- de déclaration en Mairie, relative à la présence de termites et autres insectes xylophages, conformément à la loi n°99471 du 8 juin 1999,
- de signalement en matière de saturnisme.

3. Un courrier émanant du cabinet SERRAIN & ASSOCIES, Géomètres-Experts à PARIS (75008) 66, avenue des Champs Elysées, en date du 17 août 2009 duquel il résulte que la Commune de BOBIGNY n'est pas incluse dans une zone contaminée par les termites, ayant fait l'objet d'un arrêté Municipal ou Préfectoral.

4. Un courrier émanant de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) d'Ile de France en date du 24 juin 2009, adressé à la société SEQUANO, précédente propriétaire du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier, duquel il résulte ce qui suit littéralement reproduit :

Objet : Diagnostic archéologique ZAC de l'Hôtel de Ville, îlot J 93000

Bobigny (93)

Madame

Le diagnostic archéologique du terrain cité en objet a été réalisé par le Bureau de l'archéologie du Conseil Général de Seine Saint Denis sous la responsabilité d'Yves Le Bechennec. Le rapport est en cours et vous sera envoyé prochainement.

Cette opération a permis d'effectuer la plupart des observations et vérifications nécessaires. C'est pourquoi je peux vous assurer qu'il n'y aura pas de prescription de fouille à la suite de ce diagnostic à la condition que puisse être prévue une surveillance archéologique des terrassements qui vont être réalisés.

Cette surveillance sera effectuée par les archéologues du département. A cet effet, ils devront être prévenus de la date de démarrage des travaux et avoir l'autorisation d'entrer sur le chantier pour faire les observations nécessaires. En cas de mise au jour de nouveaux vestiges, ils devront disposer des délais indispensables aux relevés et vérifications complémentaires qui s'imposeraient.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de mes sentiments distingués.

Ladite lettre est signée pour le Préfet de la Région Ile de France par Monsieur Bruno FOUCRAY, Conservateur régional de l'Archéologie d'Ile de France.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé par l'Office Notarial :

- que les articles L. 521-1 et suivants du Code du patrimoine définissent les procédures administratives en matière d'archéologie préventive ; diagnostic et fouilles et qu'aux termes de ces dispositions (résultant de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 juin 2004, le Préfet de Région peut prescrire l'établissement d'un diagnostic d'archéologie préventive, des fouilles, voire la conservation de tout ou partie du site archéologique découvert sur un immeuble ; et que ces prescriptions ont des répercussions sur le délai de réalisation des travaux de construction.

- qu'il résulte notamment des articles L. 523-14 et L. 531-1 et suivant du Code du Patrimoine faisant exception à l'article 552 du Code Civil, que les vestiges immobiliers appartiennent à l'ETAT (art. L. 541-1 du Code du Patrimoine) sauf preuve contraire, et dans certaines situations les vestiges mobiliers sont ou deviennent (revendication) la propriété de l'ETAT ; toute découverte de vestiges mobiliers ou immobiliers devant faire l'objet d'une déclaration immédiate en Mairie par "l'inventeur".

5. Zone Urbaine Sensible - ZUS Karl Marx - Paul Eluard

Le Vendeur informe l'Acquéreur que l'Ensemble Immobilier est situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine prévue à l'article 10 de la Loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 ou entièrement situé à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ce quartier.

En outre, il résulte d'une attestation délivrée par la Ville de BOBIGNY le 15 septembre 2008, dont copie est annexée à l'Acte de Dépôt, que la parcelle cadastrée section AH numéro 321, située à l'angle du boulevard Lénine et de la rue Alcide Vellard, est implantée dans la ZUS (Zone Urbaine Sensible) Karl Marx - Paul Eluard de la ville de Bobigny suivant le décret n°96-1156 du 26 décembre 1996 modifié, paru au journal officiel n°302 du 28 décembre 1996 page 19296.

Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels (PPRn) et technologiques (PPRt) en vertu des arrêtés suivants :

- arrêté n° 86-0751 du 21 mars 1986 et n° 95-1128 du 18 avril 1995 pris au titre de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme et valant PPR approuvé,

- arrêté n° 2006-0375 du 13 février 2006,

- arrêté n°07-3601 et n°07-3606 du 03 octobre 2007 - mise à jour de l'information du public sur les risques naturels et technologiques majeurs, de sorte que les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, le Vendeur produit à l'Acquéreur un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) établi le 30 Août 2011 sur la parcelle cadastrée section AH numéro 321 dont est issue l'assiette de l'Ensemble Immobilier, demeuré ci-annexé revêtu de la signature des deux parties, duquel il résulte :

L'Ensemble Immobilier est situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles prescrit.

L'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles appliqué par anticipation.

L'Ensemble Immobilier est situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels approuvé.

Le risque naturel pris en compte est le suivant : Mouvement de terrain.

L'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques approuvé.

L'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques prescrit,

L'Ensemble Immobilier est situé dans une commune de sismicité de zone 1 (très faible).

Concernant les sinistres (L. 125-5 IV du Code de l'Environnement)

Le Vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, l'Ensemble Immobilier et les Biens n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Ainsi que le révèle la note de renseignements sus-relatée, l'immeuble, objet des présentes est situé dans le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé.

L'aliénation donne ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L.211.1 et L.213.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, le VENDEUR a adressé au titulaire du droit de préemption la déclaration d'intention d'aliéner dont copie est demeurée ci-annexée.

Ce dernier a fait connaître sa décision de ne pas exercer ce droit par lettre en date du 24 novembre 2011, dont l'original est demeuré ci-annexé.

DESTINATION ET USAGE DES LOCAUX

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions légales :

- qui subordonnent à autorisation administrative préalable le changement d'usage des locaux, notamment à usage d'habitation, dans les communes définies par l'ordonnance n°2005-55 du 08 juin 2005 relative au logement et à la construction, concernant les communes de plus 200 000 habitants et celles situées dans les départements des Hauts de Seine, de la Seine Saint Denis et du Val de Marne.

- qui exigent un permis de construire, préalablement à l'exécution des travaux sur des constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme), de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

- Et qui imposent notamment, en Région Ile de France, le paiement d'une redevance à l'occasion de la transformation en locaux à usage de bureaux ou de recherches, des locaux précédemment affectés à un autre usage (article L 520 et suivants du Code de l'Urbanisme).

INFORMATION DE L'ACQUEREUR NOTION DE LOGEMENT DECENT

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article 1719 du code civil 1° modifié par l'article 187-1 de la loi numéro 2000 - 1208 du 13 décembre 2000, imposant à tout bailleur l'obligation de délivrer au preneur « s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent » ainsi que des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 pris en application de la loi susvisée et précisant la notion de logement décent.

Une copie du texte dudit décret a été également remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il doit préalablement à toute mise en location des biens et droits immobiliers objet des présentes s'assurer de la mise en conformité desdits biens au regard des dispositions susvisées.

EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

Il est rappelé que l'ACQUEREUR devra, afin de bénéficier de l'exonération temporaire de la **TAXE FONCIERE** sur les propriétés bâties, faire parvenir au Service du Cadastre du lieu de situation de l'immeuble, l'imprimé de déclaration modèle "H2" dans le délai de **QUATRE VINGT DIX JOURS** à compter de la déclaration d'achèvement de travaux.

Le Notaire soussigné attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que cette exonération a été remise en cause par la loi de finances pour 1992 (article 129 J.O. du 31 Décembre 1991).

Il est précisé en outre que l'ACQUEREUR devra se préoccuper de l'obtention et du dépôt de cet imprimé auprès du Services Fiscaux compétents, le VENDEUR n'entendant encourir aucune responsabilité à cet égard.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes, est libre de toute inscription de privilège, hypothèque et autre.

ORIGINE DE PROPRIETE

ORIGINE IMMEDIATE

Le Vendeur est propriétaire de l'assiette de l'Ensemble Immobilier par suite de l'acquisition qu'il en a faite, de :

La société dénommée "SEQUANO AMENAGEMENT", société anonyme d'économie mixte, au capital de 9.726.252 euros, dont le siège est à BOBIGNY (SEINE-SAINT-DENIS), en l'Hôtel du Département, 3, Esplanade Jean Moulin, et les bureaux à BOBIGNY (93000) Immeuble Carré Plaza, 15/17 Promenade Jean Rostand, identifiée au SIREN sous le numéro 301 852 042 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY,

aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial le 23 octobre 2009,

moyennant un prix principal et un complément de prix qui serait du par le Vendeur à l'Acquéreur si ce dernier obtenait un permis de construire (même modificatif) lui permettant de réaliser sur l'immeuble une SHON (surface hors oeuvre nette) supérieure à attribuée par le permis de construire obtenu le 11 décembre 2008.

Le prix principal, taxe à la valeur ajoutée incluse, a été payé et quittancé à l'acte. Le complément de prix a été stipulé payable dans les quinze jours du caractère définitif du permis de construire rendant exigible ce complément de prix.

Audit acte le Vendeur s'est désisté du privilège de vendeur et de l'action résolutoire profitant tant en ce qui concerne le prix principal que le complément de prix éventuellement dû.

Une copie authentique dudit acte sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY préalablement au présent acte.

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine antérieure trentenaire figure aux termes de l'Etat descriptif de division et Règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier reçu par l'Office notarial le 26 octobre 2009, auquel les parties déclarent expressément vouloir se référer.

MANDAT

Par le présent acte, l'Acquéreur donne mandat au Vendeur, qui accepte, de passer, en son nom et pour son compte, tous les actes de disposition portant sur les biens communs déterminés par le règlement de copropriété et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire, ses modificatifs ou celui qui le remplacerait en cas d'annulation ou de retrait.
- pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier ou le raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Et notamment de passer toute convention de servitude, constitution de cour commune.

Il lui donne également tous pouvoirs pour procéder à toutes modifications de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, et notamment, celles qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme, aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs ou celui qui le remplacerait en

cas d'annulation ou de retrait et pour assurer la desserte de l'immeuble ou le raccordement avec les réseaux.

Le présent mandat comporte la possibilité pour le mandataire de subdiviser les lots de l'état descriptif de division, afin d'assurer la commercialisation de l'immeuble.

De plus, jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux, le Vendeur aura la possibilité de diviser ou de regrouper certains lots, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés ou supprimés restent identiques, et de déposer tous permis modificatifs.

Aux termes de l'acte de vente par la SEQUANO AMENAGEMENT au profit du Vendeur reçu par l'Office Notarial le 23 octobre 2009, portant acquisition par ce dernier de l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier il a été indiqué ce qui suit littéralement reproduit :

Servitudes administratives et d'urbanisme

L'Acquéreur sera tenu de consentir sans indemnité les servitudes nécessaires à la réalisation et à l'utilisation des autres bâtiments et ouvrages prévus aux documents de la ZAC.

Le Présent mandat comprend en conséquence tous pouvoirs nécessaires au profit du Vendeur à l'effet de lui permettre de remplir l'engagement qu'il a pris envers la SEQUANO AMENAGEMENT ci-dessus reproduit.

Le présent mandat, consenti et accepté dans un intérêt commun et dans l'intérêt des propriétaires de l'Ensemble Immobilier, ne sera pas révocable. Il aura effet pendant une durée qui expirera dans le délai d'un an de la date d'achèvement de l'Ensemble Immobilier et au plus tard lors de la délivrance de la conformité.

Il ne s'éteindra pas, en cas de cession par l'Acquéreur des droits qu'il acquiert ce jour ou en cas de mutation entre vifs ou forcée ou à cause de mort.

DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

1°/- L'ACQUEREUR déclare avoir été, dès avant ce jour mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes de l'Office Notarial et notamment celles visées ci-dessus.

2°/- Il déclare en outre avoir reçu :

- un plan de situation de l'Ensemble Immobilier,
- un plan côté des lots vendus,
- une copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier,
- une copie du cahier des charges du "Quartier Paul Eluard",
- l'état des risques naturels et technologiques,
- et un exemplaire de la notice descriptive.

TITRES

Il ne sera remis à L'ACQUEREUR aucun ancien titre de propriété mais il pourra se faire délivrer à ses frais tous ceux dont il pourra avoir besoin concernant les biens vendus et sera subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR à ce sujet.

BASE BIEN

Les parties sont informées de la possibilité d'inscrire la présente mutation dans la base de données de références immobilières dénommée BIEN, gérée par Paris Notaires Services, et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers. Ce traitement porte sur des données anonymes, qui font par ailleurs l'objet d'une publication auprès de la conservation des

hypothèques au titre des obligations de publicité foncière. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels ou au public de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier. Conformément aux dispositions légales, les parties disposent un droit d'accès et de rectifications relatives aux données portant sur la présente mutation auprès de Paris Notaires Services.

Les parties ainsi informées consentent à ladite inscription.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY par les soins du Notaire soussigné, conformément aux dispositions du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus par les articles 2379, 2381 et 2383 du Code Civil, pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevée et certificat de radiation à ses frais dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

POUVOIRS POUR ACCOMPLIR LES FORMALITES

En vue des formalités de publication foncière, tous pouvoirs sont donnés par les comparants à tout clerc de l'Office Notarial.

A l'effet de produire à Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs de l'identité des parties, de la désignation et de l'origine de propriété qu'il serait éventuellement utile d'établir pour les besoins de cette publicité.

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, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Sylvie DURANT des AULNOIS, Christian PISANI, Eric DUBOST et Philippe GROENINCK, notaires associés à PARIS (8^{ème} arrondissement), 10 rue du Cirque Téléphone : 01.40.76.80.80 Télécopie : 01.42.56.34.26 Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part des parties auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

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 leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE établi sur quarante-deux pages (42) pages

Comprenant :

- ~~SAUS~~ renvoi(s)
- ~~SAUS~~ mot(s) nul(s)
- ~~SAUS~~ ligne(s) rayée(s) nulle(s)
- ~~SAUS~~ blanc(s) barré(s)
- ~~SAUS~~ chiffre(s) rayé(s) nul(s)

Yann 97
GRF
 1

Et après la lecture que les parties en ont faite et celle qui leur en a été faite par Monsieur Yannick LE MAGUERESSE, clerc habilité et assermenté à cet effet les signatures ont été recueillies par ledit clerc, les jour, mois et an sus-indiqués.

Et le présent acte a été également signé le même jour par ledit clerc et par le Notaire soussigné, tous deux domiciliés en l'Office Notarial.

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte, établie sur DIX (10) pages, contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Les feuilles du présent acte sont réunies par un procédé empêchant toute addition ou substitution. En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le notaire ni par les signataires de l'acte en application de l'article 9 du décret 71-941 du 26 Novembre 1971.

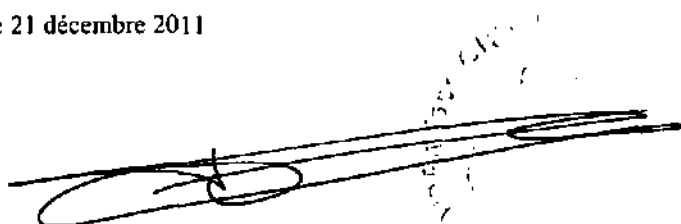
SUIVENT LES SIGNATURES

Maître **Philippe GROENINCK**, Notaire de l'Office
Notarial dont le siège est à PARIS 8ème, Rue du Cirque numéro 10, certifie que la
présente copie réalisée sur Machine XEROX, agréée par Arrêté du Ministère de la
Justice du 15 Octobre 1979, est conforme à la minute et à la copie authentique
destinée à recevoir la mention de publicité foncière.

Ladite copie ne contenant ni renvoi, ni mot nul, établie sur quarante-trois
pages, dont dix pages relevant de la première partie du document hypothécaire
normalisé.

Il certifie en outre que l'identité complète des **PARTIES** dénommées dans le
présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom
ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne la
SOCIETE sur le vu de son extrait K Bis.

PARIS, le 21 décembre 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Philippe Groeninck', written over a horizontal line. The signature is stylized with a large loop at the beginning and a long horizontal stroke extending to the right.