

AFFAIRE : NEXITY CHANTILLY – SDC ILOT SILO – [REDACTED] SAISIE
IMMOBILIERE

DIRE

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

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

Cabinet 9 janvier

Maître Julien SEMERIA

20 rue Alexandre Prachay

95300 PONTOISE

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 SEMERIA Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

IMPRIMERIE GÉNÉRALE
DES PUBLIQUES
obligatoire
1350 du 14/10/1955,
article 67-3

2017 D N° 102

VEFA

Date : 05/01/2017

Volume : 2017 P N° 40

(pour l'établissement de)	13640 m ² x 168 267,00 EUR x 0,70 % = 1 178,00 EUR	Y125 : 1 178,00 EUR x 2,14 % = 25,00 EUR
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	CSI : 206,00 EUR	Droits : 1 203,00 EUR
	TAXES:	
	CSI (1):	
		TOTAL

40132203

N° compte **196392**

FRL/DPE/BO

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE VINGT DEUX DÉCEMBRE**

A PARIS (16ème), 16, avenue Kléber, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pierre-Alexandre ELLENBOGEN, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jean REBÉRAT, Frédérique BRANDON, Astrid LEROUX, Pierre-Alexandre ELLENBOGEN et Frédéric LAURET, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS (16ème) 16 avenue Kléber

A reçu le présent acte authentique contenant :

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Conformément aux dispositions de la Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 et du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, tels que codifiés sous les articles L 261-9 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

A la requête des parties ci-après identifiées.

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

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

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

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

PARTIE NORMALISEE

1. PARTIES A L'ACTE

1.1. VENDEUR

La Société dénommée **SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1000 euros, dont le siège est à LA MADELEINE (59110), 25 Allée Vauban - CS 50068, identifiée au SIREN sous le numéro 793753245 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

1.2. ACQUEREUR

Monsieur Bertrand **ALABAMA**, Vendeur, et Madame Tiffany Bernadette Liliane **WICHER**, Adjointe, son épouse, demeurant ensemble à GONESSE (95500) 45 square de la Garenne, Chez Madame PRESSON.

Monsieur est né à TREMBLAY-EN-FRANCE (93290) le 23 avril 1988,

Madame est née à GONESSE (95500) le 30 décembre 1990.

Mariés à la mairie de VILLEPINTE (93420) le 10 septembre 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

2. QUOTITES ACQUISES

Monsieur Bertrand ALABAMA et Madame Tiffany WICHER, son épouse, acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

PRESENCE - REPRESENTATION

1° - La Société dénommée SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE

Est représentée par :

Monsieur David PERRONE, Clerc de Notaire, domicilié professionnellement à PARIS (16^{ème} arrondissement), 16, Avenue Kléber,

Agissant en vertu des pouvoirs consentis par Monsieur Yann DOUBLIER, domicilié professionnellement à PARIS (8^{ème}), 19 rue de Vienne, suivant procuration sous seing privé en date à PARIS du 10 décembre 2015, dont l'original est demeuré annexé à un acte contenant dépôt de pièces, reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire associé de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, le 11 décembre 2015.

Monsieur Yann DOUBLIER ayant lui-même agi en sa qualité de co-gérant de :

La société dénommée SARL NEXITY REGIONS I, société à responsabilité limitée au capital de 152.464,00 Euros, ayant son siège social à PARIS (75801) 19 rue de Vienne, TSA 60030, identifiée au SIREN sous le numéro 423 559 582 RCS de PARIS.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 17 mars 2010, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée au dépôt de pièces de début de programme susvisé,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de la Loi, que des statuts.

La société dénommée SARL NEXITY REGIONS I, agissant en sa qualité de gérante de la **SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE**, fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée non limitée aux termes d'une décision unanime des associés en date du 30 mai 2013, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée au dépôt de pièces de début de programme susvisé, Et ayant tous pouvoirs tant en vertu de la Loi que des statuts.

2° - Monsieur Bertrand ALABAMA et Madame Tiffany WICHER, son épouse, sont présents à l'acte.

TERMINOLOGIE

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

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

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

Le mot **Immeuble** désigne l'immeuble à édifier par le **VENDEUR** sur le terrain d'assiette des biens.

3. VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par les présentes, le **VENDEUR** en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, **VEND** à l'**ACQUEREUR** qui accepte, **LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** dans leur état futur d'achèvement ci-après désignés, conformément aux dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et dans les termes et conditions déterminées entre les Parties préalablement aux présentes.

Les Parties reconnaissent que les termes du présent contrat résultent d'une rédaction établie par le notaire soussigné qui l'a proposé aux parties, lesquelles déclarent que l'ensemble des stipulations (notamment les conditions générales du présent acte) prennent en considération leurs obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du contrat. Les parties déclarent que toute clause a sa contrepartie dans une autre clause du présent contrat, et qu'elles ont veillé à écarter tout déséquilibre significatif tel que mentionné à l'article 1171 du code civil aux termes de leurs accords.

L'**ACQUEREUR** reconnaît pour sa part qu'il a été en mesure d'obtenir de la part du **VENDEUR** à sa satisfaction l'ensemble des informations et documents nécessaires à son consentement aux présentes.

Par ailleurs, les parties conviennent expressément d'écarter les dispositions de l'article 1195 du Code civil, ainsi que celles des articles 1186 et 1187 du Code civil.

4. DESIGNATION

4.1. Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, considéré en son état futur d'achèvement, situé à LOUVRES (Val-d'Oise), **ZAC de l'Eco-quartier, Pôle Gare, formant l'Ilot H/SILO,**

Cadastré :

- Section AB n° 639 lieudit « 11 av Charles de Gaulle » pour une contenance de 07a 89 ca (07 ares 89 centiares),
- Section AB n° 641 lieudit « 11 av Charles de Gaulle » pour une contenance de 03 ca (03 centiares),
- Section AB n° 642 lieudit « 11 av Charles de Gaulle » pour une contenance de 01 ca (01 centiares),
- Section AB n° 643 lieudit « 11 av Charles de Gaulle » pour une contenance de 39a 53 ca (39 ares 53 centiares),
- Section AB n° 645 lieudit « 11 av Charles de Gaulle » pour une contenance de 09a 76 ca (09 ares 76 centiares),
- Section AB n° 646 lieudit « 11 av Charles de Gaulle » pour une contenance de 32 ca (32 centiares),

Soit une contenance cadastrale totale de 57a 54ca.

Tenant :

- à l'Ouest, au Sud et à l'Est : à la parcelle cadastrée section AB numéro 647,
- au Nord : à la parcelle cadastrée Section AB numéro 640.

Cet ensemble immobilier complexe qui a fait l'objet d'une division en VINGT-NEUF (29) volumes sera composé après son achèvement de 134 logements collectifs, de commerces en rez-de-chaussée, le tout sur deux niveaux de parkings en sous-sol.

DIVISIONS CADASTRALES

Il est ici précisé :

1°)

- que la parcelle cadastrée section AB numéro 639 provient de la division d'une plus grande parcelle cadastrée **Section AB, numéro 407**, d'une contenance de quarante ares et vingt-quatre-quatre centiares (40a 24ca), en TROIS nouvelles parcelles, cadastrées section AB, numéros, savoir :

Section AB numéro 638 pour une contenance de 01a 50ca

Section AB numéro 639 pour une contenance de 07a 89ca

Section AB numéro 640 pour une contenance de 30a 85ca

- que les parcelles cadastrées section AB numéros 641, 642 et 643 proviennent de la division d'une plus grande parcelle cadastrée **Section AB, numéro 631**, d'une contenance de trente-neuf ares et soixante-quatre centiares (39a64ca), en QUATRE nouvelles parcelles, cadastrées section AB, numéros, savoir :

Section AB numéro 641 pour une contenance de 00a 03ca

Section AB numéro 642 pour une contenance de 00a 01ca

Section AB numéro 643 pour une contenance de 39a 53ca

Section AB numéro 644 pour une contenance de 00a 07ca

- que les parcelles cadastrées section AB numéros 645 et 646 proviennent de la division d'une plus grande parcelle cadastrée **Section AB, numéro 637**, d'une contenance de onze hectares neuf ares et quarante-neuf centiares (11a 09a 49ca), en TROIS nouvelles parcelles, cadastrées section AB, numéros, savoir :

Section AB numéro 645 pour une contenance de 09a 76ca

Section AB numéro 646 pour une contenance de 00a 32ca

Section AB numéro 647 pour une contenance de 99a 41ca

Suivant procès-verbal de cadastre numéro 1227X en date du 16 octobre 2015, publié au Service de la Publicité Foncière d'ERMONT le 26 octobre 2015 volume 2015P numéro 4860.

- 2°) que les parcelles cadastrées section AB numéros 630, 631, 632, 633, 634 et 637 provenaient elles-mêmes de la division de la parcelle anciennement cadastrée **section AB numéro 406** pour une contenance de 02ha 20a 77ca, en DIX nouvelles parcelles,

Suivant document d'arpentage NUMERIQUE portant le numéro d'ordre 1220C vérifié et numéroté au Centre des Impôts Fonciers de ERMONT le 12 juin 2015 établi par le CAILLEUX FOUCHE, le 25 Février 2015, et publié en même temps qu'un acte reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN le 18 juin 2015, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ERMONT, le 7 juillet 2015 volume 2015P numéro 2867 suivi d'une attestation rectificative en date du 2 septembre 2015 publiée au Service de la Publicité Foncière d'ERMONT le 7 septembre 2015 volume 2015P numéro 4028.

4.2. Désignations DES VOLUMES :

Les **BIENS VENDUS** dépendent, savoir :

- le Logement : du Volume numéro SEPT (7) ;
 - et le parking : des Volumes numéros UN (1) et DEUX (2),
- de l'Etat Descriptif de Division en Volumes, ci-après plus expressément visé.

4.2.1. Volume d'assiette de la copropriété de logements : Volume Numéro 7

La désignation du Volume numéro SEPT (7) dont dépend le lot de logement objet des présentes, telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division en volumes et de son rectificatif, est la suivante :

VOLUME NUMERO SEPT (7)

UN VOLUME immobilier de forme irrégulière composé de différentes fractions superposées communicantes entre elles et comprenant :

- au 2^{ème} sous-sol :

= Une fraction de base 7a de 291 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 95.00m environ et 100.57m environ,

- au 1^{er} sous-sol :

= Une fraction de base 7b de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 100.57m environ et 104.15m environ,

= Une fraction de base 7c de 111 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 100.57m environ et 104.35m environ,

= Une fraction de base 7d de 63 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 100.57m environ et 104.56m environ,

= Une fraction de base 7e de 97 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 100.57m environ et 104.65m environ,

= Une fraction de base 7f de 10 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre la cote moyenne NGF inférieure 100.57m environ et les cotes moyennes NGF supérieures suivant un plan incliné entre le segment défini par les points 3 et 4 à la cote NGF 102.87m environ et le segment défini par les points 128 et 144 à la cote NGF 104.21m environ,

= Une fraction de base 7o de 8 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre la cote moyenne NGF inférieure 100.57m environ et les cotes moyennes NGF supérieures suivant un plan incliné entre le segment défini par les points 101 et 102 à la cote NGF 103.90m environ et le segment défini par les points 13 et 106 à la cote NGF 104.35m environ,

- au rez-de-chaussée :

= Une fraction de base 7g de 56 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 103.98m environ et 108.16m environ,

= Une fraction de base 7h de 63 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 104.56m environ et 109.60m environ,

- aux 1^{er} étage, étages, en toitures et au-dessus :

= Une fraction de base 7i de 521 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, surface de laquelle est déduite la base des fractions de volumes 13b et 14b ci-après désignées, à partir de la cote moyenne NGF 108.16m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7n de 269 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, surface de laquelle est déduite la base des fractions de volumes 11b et 12b ci-après désignées, à partir de la cote moyenne NGF 109.60m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7p de 141 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 110.10m environ et sans limitation de hauteur,

- en toitures et au-dessus :

= Une fraction de base 7j de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 143.60m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7k de 1 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 143.60m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7l de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 131.80m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7m de 1 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 115.10m environ et sans limitation de hauteur,

Lesdites fractions figurant sous teinte jaune aux plans n°s 3, 4, 5, 6, 7 et 8 annexés au rectificatif à l'état descriptif de division en volumes.

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements.

4.2.2. Volumes d'assiette de la copropriété de parkings : Volumes Numéros 1 et 2

La désignation des Volumes numéros UN (1) et DEUX (2) dont dépend le lot de parking objet des présentes, telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division en volumes et de son rectificatif, est la suivante :

VOLUME NUMERO UN (1)

UN VOLUME immobilier de forme régulière composé d'une fraction et comprenant :

- au tréfonds :

= Une fraction de base 1a de 5753 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 95.00m sans limitation de profondeur,

Ladite fraction figurant sous teinte jaune pâle aux plans n°s 2 et 9 annexés au rectificatif à l'état descriptif de division en volumes.

ET LE DROIT de maintenir à l'intérieur de ce volume le socle de l'ensemble immobilier et qui sera détenu par le propriétaire du volume DEUX ci-après relaté et devant former un parc de stationnement.

VOLUME NUMERO DEUX (2)

UN VOLUME immobilier de forme irrégulière composé de différentes fractions superposées communicantes entre elles et comprenant :

- au 2^{ème} sous-sol :

= Une fraction de base 2a de 3772 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, surface de laquelle est déduite la base des fractions de volumes 3a, 4a, 4b, 5a, 6a et 18a ci-après désignées, comprise entre les cotes moyennes NGF 95.00m environ et 101.65m environ,

= Une fraction de base 2b de 210 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 95.00m environ et 100.57m environ,

= Une fraction de base 2c de 34 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 95.00m environ et 101.65m environ,

- aux 1^{er} sous-sol, rez-de-chaussée, étages et en toitures :

= Une fraction de base 2d de 3 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 122.89m environ,

- aux 1^{er} sous-sol et rez-de-chaussée:

= Une fraction de base 2e de 5 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 109.53m environ,

= Une fraction de base 2f de 4 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 108.45m environ,

= Une fraction de base 2g de 3 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 108.28m environ,

= Une fraction de base 2h de 12 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 108.36m environ,

= Une fraction de base 2j de 11 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 110.22m environ,

= Une fraction de base 2k de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 109.06m environ,

- au 1^{er} sous-sol :

= Une fraction de base 2i de 210 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre la cote moyenne NGF inférieure 100.57m environ et les cotes moyennes NGF supérieures suivant un plan incliné entre le segment défini par les points 3 et 4 à la cote NGF 102.87m environ et le segment défini par les points 128 et 144 à la cote NGF 104.21m environ,

= Une fraction de base 2l de 8 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 104.59m environ,

= Une fraction de base 2m de 26 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 104.59m environ,

= Une fraction de base 2n de 13 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 106.07m environ,

= Une fraction de base 2o de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 104.59m environ,

= Une fraction de base 2p de 3 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 104.59m environ,

= Une fraction de base 2q de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 100.57m environ et 103.98m environ,

= Une fraction de base 2r de 9 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 106.41m environ,

= Une fraction de base 2s de 13 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 101.65m environ et 106.75m environ,

- au rez-de-chaussée :

= Une fraction de base 2t de 14 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 106.41m environ et 110.22m environ,

= Une fraction de base 2u de 11 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 104.59m environ et 108.22m environ,

= Une fraction de base 2v de 9 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 106.07m environ et 110.22m environ,

= Une fraction de base 2w de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 104.59m environ et 110.22m environ,

= Une fraction de base 2x de 3 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 104.59m environ et 106.31m environ,

= Une fraction de base 2y de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 103.98m environ et 108.16m environ,

- aux 1^{er} étage, étages et en toitures :

= Une fraction de base 2z de 3 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 110.22m environ et 125.77m environ,

- au 1^{er} étage :

= Une fraction de base 2aa de 17 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 108.22m environ et 113.09m environ,

= Une fraction de base 2ab de 12 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 108.36m environ et 113.09m environ,

Lesdites fractions figurant sous teinte vert pâle aux plans n°s 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 annexés au rectificatif à l'état descriptif de division en volumes.

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements.

Les Volumes sont figurés aux plans annexés au rectificatif à l'état descriptif de division en volumes de l'Ilot H ET SILO A REHABILITER, ci-après visés, établis par le Cabinet Altius, Géomètre Expert à DRANCY (93701), 42 rue Marcelin Berthelot, BP 74, le 9 août 2016, référence D.10984-103/161021 - Plan 103.1, savoir :

- EDDV1 - plan parcellaire, à l'échelle 1/250èmes,
- EDDV2 - Tréfonds, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV3 : Deuxième sous-sol, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV4 - Premier sous-sol, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV5 - Rez-de-chaussée, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV6 - Premier étage, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV7 - Etages, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV8 - Toitures et au-dessus, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV9 - Coupe A-A', à l'échelle 1/150èmes,
- EDDV10 - Principe général de découpage pour les gaines techniques et emprises des équipements techniques "commerces" et légende

Un exemplaire de ces plans est demeuré annexé à l'acte rectificatif de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Pamela CHOTARD, notaire à PARIS, les 22 et 28 novembre 2016, ci-après plus expressément visé, et une copie est demeurée annexée à l'acte contenant dépôt de pièces, reçu par le même notaire le 19 décembre 2016, également ci-après plus amplement relaté.

4.3. Désignation des BIENS

Dans le volume 7

Lot numéro sept mille trente-neuf (7039) :

Un appartement de trois pièces en duplex n°8352 situé dans le bâtiment G, escalier G, au cinquième étage, à droite porte face comprenant au cinquième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, un escalier d'accès particulier au sixième étage et deux balcons, au sixième étage, deux chambres, une salle de bains avec water-closet et un *dégagement*,

Et les deux cent quatre-vingts / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

Et les deux cent quatre-vingts / dix millièmes (280 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans le volume 1 et 2

Lot numéro deux mille douze (2012) :

Un emplacement de stationnement n°312 situé dans le bâtiment S, au 2ème sous-sol,

Et les soixante-seize / dix millièmes (76 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

1.1. Superficie habitable

La superficie habitable des lots de copropriété, établie conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation est de :

- 64,20 M² pour le lot numéro SEPT MILLE TRENTE-NEUF (7039)

Tel au surplus que lesdits **BIENS** existeront, se poursuivront et comporteront, après achèvement, avec toutes leurs aisances, dépendants et tous droits y attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

5. DOCUMENTS DE REFERENCE

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les documents suivants, savoir :

ANNEXE N°1. PLAN MASSE

ANNEXE N°2. PLAN COTE DU LOGEMENT

ANNEXE N°3. PLAN PARKINGS

ANNEXE N°4. NOTICE DESCRIPTIVE

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

En cas de contradiction entre les plans et la notice descriptive :

- la notice descriptive prévaudra pour la désignation des équipements fournis,
- les plans prévaudront pour ce qui concerne l'agencement des locaux et la localisation éventuelle des équipements.

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

Etant ici précisé que le plan masse est annexé aux présentes uniquement, aux fins de localisation des biens objets de présentes, sans considération des caractéristiques de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier.

6. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES - CAHIER DES CHARGES - AFUL

* En vue de la réalisation de cet ensemble immobilier, et compte tenu de l'imbrication des programmes de construction projetés, et de la parfaite autonomie fonctionnelle des différents ouvrages, l'EPA PLAIONE DE FRANCE a établi, avec l'intervention de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE et de la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, maîtres d'ouvrage, l'état descriptif de division volumétrique du Lot « H ET SILO A REHABILITER », suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, Notaire à PARIS, le 24 Novembre 2015, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET, le 11 décembre 2015 volume 2015P numéro 5635.

Aux termes dudit acte, l'ensemble immobilier a été divisé en vingt-neuf (29) volumes numérotés de 1 à 29 inclus, devant comprendre après achèvement :

Volume n°1 : (socle immobilier) ce volume correspond

- o (non bâti) au **tréfonds** de l'ensemble immobilier

Volume n°2 : (parc de stationnement et annexes logements) ce volume correspond

- o (non bâti) au niveau **sous-sol -2**, aux parkings, rampe d'accès et locaux liés aux parkings

- o au niveau **sous-sol -1**, aux locaux liés au parking (escaliers rampe d'accès et gaines techniques)
- o au niveau **Rdc**, aux locaux liés au parking (escaliers et gaines techniques)
- o au niveau du **1er étage**, aux gaines techniques et escaliers
- o au niveau des **toitures**, au niveau des **étages**, aux gaines techniques

Volume n°3 : (parc de stationnement et annexes commerces) ce volume correspond :

- o (non bâti et bâti) au **sous-sol -2**, aux locaux liés aux parkings (cuvette monte-charge)
- o au **sous-sol -1**, aux parkings , rampe, escaliers et ascenseurs
- o au niveau **Rdc**, aux locaux liés au parking (escaliers, rampe et gaines techniques)
- o au niveau des **étages**, aux gaines techniques
- o au niveau des **toitures**, aux gaines techniques et édicules techniques

Volume n°4 : (logements) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -2**, aux locaux liés aux logements (ascenseurs)
- o au **sous-sol -1**, aux locaux liés aux logements (ascenseurs)
- o au niveau **Rdc**, aux locaux liés aux logements (sas, escalier, ascenseurs)
- o au niveau des **étages**, aux **logements**
- o au niveau des **toitures**, à l'**espace aérien** au-dessus

Volume 5 : (logements) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -2**, aux locaux liés aux logements (ascenseur)
- o au **sous-sol -1**, aux locaux liés aux logements et ascenseur)
- o au niveau **Rdc**, aux locaux liés aux logements (ascenseur)
- o au niveau des **étages**, aux **logements**
- o au niveau des **toitures**, à l'**espace aérien** au-dessus

Volume 6 : (logements) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -2**, aux locaux liés aux logements (ascenseur)
- o au **sous-sol -1**, aux locaux liés aux logements (local technique)
- o au niveau **Rdc**, aux locaux liés aux logements (hall, escalier, ascenseur)
- o au niveau des **étages**, aux **logements**
- o au niveau des **toitures**, à l'**espace aérien** au-dessus

Volume 7 : (logements) ce volume correspond :

- o (non bâti) au niveau **sous-sol -2**
- o (non bâti) au niveau **sous-sol -1**
- o au niveau **Rdc**, aux locaux liés aux logements (hall, escalier, ascenseur)
- o au niveau des **étages**, aux **logements**
- o au niveau des **toitures**, à l'**espace aérien** au-dessus

Volume 8 : (local transformateur commerces) ce volume correspond :

- o au niveau **Rdc**, à un **local transformateur**

Volume 9 : (commerce) ce volume correspond :

- o au niveau **Rdc**, au **commerce**
- o au niveau des **étages**, aux gaines techniques
- o au niveau des **toitures**, aux gaines techniques

Volume 10 : (commerce) ce volume correspond :

- au niveau **Rdc**, au **commerce**
- au niveau des **étages**, aux gaines techniques
- au niveau des **toitures**, aux gaines techniques

Volume 11 : (commerce) ce volume correspond :

- au niveau **Rdc**, au **commerce**
- au niveau des **étages**, aux gaines techniques
- au niveau des **toitures**, aux gaines techniques

Volume 12 : (commerce) ce volume correspond :

- au niveau **Rdc**, au **commerce**
- au niveau des **étages**, aux gaines techniques
- au niveau des **toitures**, aux gaines techniques

Volume 13 : (commerce) ce volume correspond :

- au niveau **Rdc**, au **commerce**
- au niveau des **étages**, aux gaines techniques
- au niveau des **toitures**, aux gaines techniques

Volume 14 : (commerce) ce volume correspond :

- au niveau **Rdc**, au **commerce**
- au niveau des **étages**, aux gaines techniques
- au niveau des **toitures**, aux gaines techniques

Volume 15 : (place publique) ce volume correspond :

- au niveau **Rdc**, à un espace libre destiné aux piétons
- au niveau des **étages**, vide sur rdc
- au niveau des **toitures**, vide sur rdc

Volume 16 : (mail piétonnier logements) ce volume correspond :

- au niveau **Rdc**, à un espace libre destiné aux piétons (escalier)
- au niveau du **1er étage**, un espace libre destiné aux piétons
- au niveau des **étages** et **toitures**, vide sur 1er étage

Volume 17 : (local transformateur commun) ce volume correspond :

- au niveau **Rdc**, à un **local transformateur**

Volume 18 : (local technique) ce volume correspond :

- au **sous-sol -2**, à **local technique** lié aux logements

Volume 19 : (locaux techniques) ce volume correspond :

- au **sous-sol -2**, à un **local technique** lié aux logements

Volume 20 : (locaux techniques) ce volume correspond :

- au **sous-sol -2**, à un **local technique** lié aux logements

Volume 21 : (local technique) ce volume correspond :

- au **sous-sol -2**, à un **local technique** lié aux commerces

Volume 22 : (local technique) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -1**, à un **local technique** (chaufferie liée aux logements)
- o au niveau **Rdc**, aux gaines techniques
- o au niveau **des étages**, aux gaines techniques
- o au niveau des **toitures**, aux gaines techniques

Volume 23 : (local technique) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -1**, à un **local technique** lié aux commerces

Volume 24 : (local technique) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -1**, à un **local technique** (chaufferie liée aux logements)
- o au niveau **Rdc**, aux gaines techniques
- o au niveau **des étages**, aux gaines techniques
- o au niveau des **toitures**, aux gaines techniques

Volume 25 : (local technique) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -1**, à un **local technique** lié aux commerces

Volume 26 : (local technique) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -1**, à un **local technique** lié aux logements

Volume 27 : (local technique) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -1**, à un **local technique** lié aux logements

Volume 28 : (local technique) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -1**, à un **local technique** lié aux commerces

Volume 29 : (local technique) ce volume correspond :

- o au **sous-sol -1**, à un **local technique** lié aux commerces

Ledit acte contient également :

- Le Cahier des charges de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ;
- La constitution de servitudes nécessaires à la réalisation et au bon fonctionnement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ;
- la définition des charges de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, et les clés de répartition correspondantes.

* Ledit état descriptif de division en volumes a été suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Pamela CHOTARD, Notaire à PARIS, les 22 et 28 novembre 2016 dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème.

Ledit rectificatif a eu pour objet de rectifier la désignation de certaines fractions des Volumes numéros DEUX (2), TROIS (3), SEPT (7), NEUF (9), ONZE (11), DOUZE (12), TREIZE (13), QUATORZE (14) et QUINZE (15).

L'ACQUEREUR reconnaît être en possession d'une copie de l'état descriptif de division en volumes contenant cahier des charges de l'AFUL, constitution de servitudes, et définition et répartition des charges, et de son rectificatif.

7. ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE ILOT H ET SILO

Aux termes d'un acte à recevoir par l'un des notaires de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, ultérieurement aux présentes, il sera établi :

Les statuts d'une AFUL qui sera dénommée « AFUL ILOT H ET SILO » (ci-après l'« AFUL »).

Cette AFUL ayant vocation notamment :

- à gérer les équipements à usage collectif (locaux et branchements techniques divers) de tout ou partie des Volumes dépendant de l'Ilot H ET SILO,
- à gérer les servitudes constituées, et notamment celles résultant de l'Etat Descriptif de division en volumes du Lot D3/D4 et décrites dans une note demeurant annexée au dépôt de pièces de début de programme ci-après plus amplement relaté, et notamment à répartir les dépenses en résultant entre les propriétaires des Volumes concernés ;
- à veiller au bon respect de l'ensemble des servitudes constituées dans chacune des volumétries et dans les statuts.

La gestion des parties, ouvrages et équipements communs affectés au service de deux ou plusieurs propriétaires de Volumes incombera à l'Association qui sera constituée tel qu'indiqué ci-dessus, sauf cas particulier, dans les conditions ci-après définies.

Un plan matérialisant le périmètre de l'AFUL est demeuré annexé au dépôt de pièces de début de programme ci-après plus amplement relaté.

Tout propriétaire de biens immobiliers compris dans l'ensemble s'oblige, par l'intermédiaire du syndicat des copropriétaires à régler selon les modalités qui seront fixées aux termes des statuts d'AFUL, une quote-part des dépenses d'utilisation et d'entretien des réseaux, ouvrages et équipements à usage collectif.

Le syndicat fera son affaire personnelle de la répartition et de la récupération auprès des copropriétaires des sommes qu'il acquitte.

L'ACQUEREUR constitue par les présentes le **VENDEUR** pour son mandataire exprès à l'effet de signer lesdits statuts, conformément aux charges et servitudes et répartition de charges constituées aux termes de l'acte d'état descriptif de division en volumes susvisé.

L'**ACQUEREUR** deviendra membre de celle-ci de plein droit, du seul fait de la signature des statuts, et devra en conséquence respecter toutes les dispositions des statuts, et notamment supporter les servitudes et acquitter les charges pouvant en résulter.

La signature du présent acte de vente emporte pouvoir par **l'ACQUEREUR** au **VENDEUR** de signer les statuts d'AFUL, puis d'y apporter toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'ensemble immobilier, tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de son appartenance à l'Association et du caractère réel de cette appartenance indissociable de sa qualité de propriétaire des **BIENS**.

Le **VENDEUR** pourra apporter toutes adaptations aux constructions à leurs aménagements et à l'emprise des parties communes qui seraient rendues nécessaires par des impératifs techniques ou administratifs et mettra s'il y a lieu ces documents et les plans en conformité avec ces adaptations.

Par suite du mandat ainsi conféré, la **SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE** pourra seule réaliser les modifications qu'elle jugera opportunes ; toutefois, dans le cas où une modification de ces documents entraînerait, directement ou indirectement une restriction dans les conditions de jouissance des biens vendus ou une augmentation de charges leur incombant, la société venderesse devra obtenir l'accord préalable de **l'ACQUEREUR**.

Ce mandat est donné dans l'intérêt commun des parties puisqu'il a pour but de permettre de porter l'immeuble à son état complet d'achèvement, conformément à sa destination ; en conséquence, il est stipulé irrévocable.

La durée du mandat est limitée à la période de construction il prendra fin de plein droit par le seul fait de l'achèvement de l'ensemble immobilier.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance du contenu desdites servitudes tant actives que passives et s'oblige à les respecter et en faire son affaire personnelle.

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il est dans son intérêt d'accepter purement et simplement de devenir membre de ladite AFUL compte tenu de la globalité de l'opération des éléments communs à gérer.]

Par conséquent **l'ACQUEREUR** a souhaité que par la simple signature des présentes il devienne sans autre formalité, membre de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) dénommée « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE ILOT H ET SILO ».

Par ailleurs, **l'ACQUEREUR** confère par les présentes tous pouvoirs utiles et nécessaires au **VENDEUR** pour le représenter auprès de ladite AFUL, signer tout acte complémentaire ou rectificatif aux statuts de ladite AFUL pour les besoins de la publicité foncière (notamment pour mettre à jour le périmètre et les membres de ladite Association compte tenu notamment de la réalisation par le **VENDEUR** de l'Ensemble Immobilier objet des présentes) et signer tout contrat en vue du raccordement de l'Ensemble Immobilier objet des présentes et de la mise en fonctionnement dudit réseau.

A cet effet **L'ACQUEREUR** confère également par les présentes, en tant que de besoin, tous pouvoirs utiles au syndic de copropriété pour le représenter auprès de ladite AFUL et signer tout contrat en vue du raccordement et de la mise en fonctionnement dudit réseau.

8. ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION - REGLEMENTS DE COPROPRIETE

8.1. S'agissant des logements au sein du Volume 7

Le Volume SEPT (7) est divisé en QUARANTE ET UN (41) lots numérotés de SEPT MILLE UN (7001) à SEPT MILLE QUARANTE ET UN (7041) inclus à usage principal d'habitation, ainsi qu'il résulte d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété, reçu par Maître Pamela CHOTARD, notaire à PARIS le 19 décembre 2016, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème.

8.2. S'agissant des parkings au sein des Volumes 1 et 2

Les volumes UN (1) et DEUX (2) sont eux-mêmes divisés en CENT TRENTE ET UN (131) lots numérotés de DEUX MILLE UN (2001) à DEUX MILLE CENT TRENTE ET UN (2131) inclus à usage de stationnement, ainsi qu'il résulte d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété, reçu par Maître Frédérique BRANDON notaire à PARIS le 11 décembre 2015, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème le 4 janvier 2016 volume 2016P numéro 3.

Etant ici précisé que cet état descriptif de division a fait l'objet d'un rectificatif, en ce qui concerne la rectification de la désignation du volume 2, aux termes de l'acte reçu par Maître Pamela CHOTARD, notaire à PARIS, les 22 et 28 novembre 2016, en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème, contenant rectificatif à l'état descriptif de division en volumes.

9. EFFET RELATIF

Acquisition des volumes du terrain d'assiette sous condition résolutoire suivant acte reçu par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015, suivie d'un acte constatant la non réalisation de la condition résolutoire reçu par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN, le 10 décembre 2015, le tout publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème le 23 décembre 2015, volume 2015P n° 5863.

10. CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière précisées en deuxième partie de la présente vente.

11. PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera à compter de ce jour propriétaire du sol et des constructions existantes.

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

Il en aura la jouissance et en prendra possession après l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions précisées ci-après, et lors de la livraison.

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

12. DELAI D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** s'oblige à achever l'immeuble et à livrer les locaux présentement vendus au cours du **QUATRIEME TRIMESTRE 2018**, sous réserve des dispositions stipulées au paragraphe « délai d'achèvement » en deuxième partie de la présente vente.

13. ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et **L'ACQUEREUR** reconnaît que le Bâtiment SILO dont dépendent les biens présentement vendus sont au stade : « **DEMARRAGE DES TRAVAUX** », ainsi qu'il résulte d'une attestation d'avancement des travaux établi par Monsieur Franck PAYRAT, Directeur technique de APOLLONIA, agissant en qualité de Maître d'œuvre d'exécution de l'opération, en date du 18 novembre 2015.

Une copie de ladite attestation est demeurée annexée aux présentes.

ANNEXE N°5. ATTESTATION D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

14. PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif, taxe à la valeur ajoutée incluse de **DEUX CENT SIX MILLE EUROS (206.000,00 EUR)**, s'appliquant :

- au **prix hors taxe** à hauteur de CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (171.666,67 EUR)

- à la **Taxe à la valeur ajoutée**, calculée au taux de 20 %, à hauteur de TRENTE-QUATRE MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (34.333,33 EUR)

Etant entendu que :

- Toute modification du taux de TVA fera la perte ou le profit de **L'ACQUEREUR**, le prix hors taxes demeurant inchangé,
- toute nouvelle taxe qui serait créée postérieurement aux présentes sera à la charge de **L'ACQUEREUR**,
- la taxe sur la valeur ajoutée sera payée en même temps que chacune des fractions du prix hors taxe.

Lequel prix sera payé de la manière ci-après indiquée.

Ce prix comprend notamment :

- toutes les taxes liées à l'opération de construction,
- tous les coûts, honoraires et dépenses nécessaires à l'achèvement de l'immeuble et à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité.

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

- d'une quote-part du coût d'établissement de l'état descriptif de division en volumes et de son rectificatif, des états de division et règlements de copropriété et tout éventuel modificatif audit état descriptif de division et règlement de copropriété rendu nécessaire par la réalisation du programme,
- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés par **l'ACQUEREUR**,
- des travaux particuliers demandés par **l'ACQUEREUR**,
- de la contribution de **l'ACQUEREUR** dans les charges de copropriété et/ou d'AFUL à compter de la date à laquelle il lui aura été notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

15. PAIEMENT DE PARTIE DU PRIX

Compte tenu du stade d'avancement des travaux, la partie du prix exigible ce jour s'élève à 15 % du prix de vente ci-dessus déterminé, soit la somme de TRENTE MILLE NEUF CENTS EUROS (30.900,00 EUR) .

Laquelle somme **l'ACQUEREUR** a payée comptant au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, savoir :

- à concurrence de DEUX MILLE SOIXANTE EUROS (2.060,00 EUR) à l'instant même et hors la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, par imputation du dépôt de garantie versé lors de la réservation ; **l'ACQUEREUR** donne, par les présentes, mandat irrévocable au détenteur de ce dépôt de virer cette somme au compte du **VENDEUR**, ouvert auprès de la Banque détenant le **COMPTE CENTRALISATEUR** ci..... 2.060,00 €

- et à concurrence de VINGT-HUIT MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (28.840,00 EUR) aujourd'hui même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ci 28.840,00 €

SOIT ENSEMBLE : TRENTE MILLE NEUF CENTS EUROS (30.900,00 EUR), ci 30.900,00 €

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessus.

Il est ici précisé que la partie du prix de vente ci-dessus quittancée, passant par la comptabilité du notaire soussigné, sera versée par les soins dudit notaire, par virement au compte du **VENDEUR** ouvert auprès de la Banque détenant le **COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR**.

16. PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

Quant au surplus, représentant 85 % du prix ci-dessus, soit la somme de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE CENT EUROS (175.100,00 EUR), il est stipulé payable par fractions échelonnées, au fur et à mesure de l'avancement des travaux :

Stade d'avancement	% Appel de fonds	CUMUL
Au démarrage des fondations	10%	25%
A l'achèvement des fondations	10%	35%
A l'achèvement du plancher bas du RDC	10%	45%
A l'achèvement du plancher haut du RDC	10%	55%
A la mise hors d'eau	15%	70%
Au démarrage du cloisonnement	10%	80%
Au démarrage des revêtements de sol	10%	90%
A l'achèvement des travaux	5%	95%
A la livraison et remise des clefs	5%	100%

L'échelonnement du paiement du prix a été établi de telle sorte que les versements n'excèdent pas les maximums visés par les dispositions de l'article R.261.14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Tous versements pour être libératoires devront être effectués soit par chèque ou par virement - au moyen d'un RIB joint à l'envoi de l'appel de fonds - à la banque dénommée **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL**, par abréviation BECM, Société par Actions Simplifiée, au capital de 108.801.720 Euros, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 34 rue du Wacken, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le n° B.379.522.600, compte 11899 00238 00020226445 39, sur le compte général de la société SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE ouvert dans les livres de la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL, dont les références sont les suivantes :

Titulaire du compte : SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE
Domiciliation : BECM

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
11899	00238	00020226445	39

IBAN	BIC
FR76 1189 9002 3800 0202 2644 539	CMCIFR2A

et adressés au **VENDEUR**.

Mandat irrévocable

L'**ACQUEREUR** déclare donner ordre irrévocable à l'organisme bancaire finançant l'acquisition des BIENS, de verser par tout moyen de paiement sur le compte centralisateur ci-dessus visé, les sommes correspondant soit à la totalité, soit à partie du prêt qui lui a été consenti, et ce, en paiement des sommes exigibles compte tenu de l'avancement des travaux, le tout sans le concours ni l'intervention de l'**ACQUEREUR**.

Dispositions communes

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

Le versement du solde du prix à la livraison, pour être libératoire, devra être effectué par chèque « de banque » ou équivalent comme indiqué en 2^{ème} partie du présent acte.

Il est en outre ici rappelé que la remise des clés ne pourra intervenir que si l'**ACQUEREUR** a payé l'intégralité du prix de la vente, ainsi que les intérêts de retard stipulés, s'il y a lieu.

Dans le cas où un retard interviendrait dans la livraison des locaux, par suite du non achèvement des travaux "modificatifs" ou "complémentaires" sollicités par l'**ACQUEREUR** et acceptés par le **VENDEUR**, le solde du prix sera néanmoins exigible dès l'achèvement par le **VENDEUR** des travaux prévus dans la notice descriptive.

17. PRIVILEGE DE VENDEUR

En vue d'assurer le paiement du solde du prix de la présente vente, ainsi que de tous intérêts, avances, frais et accessoires le **VENDEUR** fait dès à présent réserve expresse du privilège de vendeur et se réserve également l'action résolutoire prévue par l'article 1654 du Code Civil.

A cet effet, inscription sera prise à la diligence du **VENDEUR** et à son profit, contre l'**ACQUEREUR**, au service de la publicité foncière compétent, dans le délai d'un mois à compter de ce jour.

Ladite inscription sera prise pour une durée allant jusqu'à un an après la date prévue pour l'achèvement le 31 décembre 2018, soit jusqu'au 31 décembre 2019.

En cas de mise en vente publique, l'**ACQUEREUR** s'oblige à libérer les locaux, sans délai, de toute occupation quelconque.

18. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges et demeures sus-indiqués.

Pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, ainsi que la correspondance et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial sus-dénommé en tête des présentes.

19. DECLARATIONS FISCALES

19.1. Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

- avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts et en cette qualité être le redevable légal de cet impôt ;
- que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** est actuellement en cours de construction ;

La taxe sur la valeur ajoutée sera à la charge du **VENDEUR**, lequel réalisant habituellement les opérations visées par l'article 257 1 2 2° du Code Général des Impôts, identifié à la recette des impôts sous le numéro intracommunautaire FR 54793753245 est pris en charge pour le paiement de ladite taxe, par les services fiscaux situés à DGE IFU13, 8 rue Courtois à PANTIN 93505. Il paiera la T.V.A. sur relevé CA3 à ladite Recette des Impôts.

En conséquence, la vente est assujettie à la Taxe de Publicité Foncière en application de l'article 1594 F Quinquies A. du CGI.

Le prix hors taxe s'élève à CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (171.666,67 EUR) auquel s'ajoute la quote-part des frais d'établissement de l'état descriptif de division en volumes, des états descriptifs de division et règlements de copropriété et dépôts de pièces évaluée à 400,00 Euros,

Les frais afférents à la présente vente contrat en mains, constitutifs d'une charge déductible, sont évalués à TROIS MILLE HUIT CENTS EUROS (3.800,00 EUR), hors frais de mise en copropriété.

Soit une assiette taxable de 168.266,67 Euros.

1.2. Droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
168 266,67	x	0,70 %	=	1 178,00
<i>Frais d'assiette</i>				
1 178,00	x	2,14 %	=	25,00
TOTAL				1 203,00

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

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

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

19.2. Impôt sur la plus-value

Le **VENDEUR** étant un professionnel de l'immobilier qui réalise habituellement des achats de terrain et ventes de locaux en état futur d'achèvement, la présente vente n'entre pas dans le champs d'application de l'article 10 de la loi de Finances pour 2004, modifiant les articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts, sur les plus-values « occasionnelles ».

19.3. Contribution de sécurité immobilière

En application de l'article 879 du Code Général des Impôts, la Contribution de sécurité Immobilière sera perçue au taux de 0,10% sur le montant du prix de vente toutes taxes comprises, s'élevant à 206.000,00 euros. 206 600 €

FIN DE LA PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE**ELEMENTS PREALABLES****CONVENTIONS ET DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES****20. DECLARATIONS****20.1. Sur la capacité****1°) Déclarations du VENDEUR**

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

Le représentant du **VENDEUR** déclare, pour le compte de la société qu'il représente :

- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elle a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus la concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

2°) Déclarations de l'ACQUEREUR

- que les renseignements le concernant portés en tête du présent Acte sont exacts ;
- ne pas être dans un état civique, civil ou commercial de nature à restreindre sa capacité ;
- qu'il se considère comme résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

L'**ACQUEREUR** déclare en outre qu'il n'a pas fait l'objet de condamnation à une peine complémentaire d'interdiction d'acquérir, sanction pénale créée par l'article 77 de la loi n° 2014-366, dite "ALUR" et qu'en tout état de cause le BIEN est destiné à son usage personnel.

A l'appui de ces déclarations, l'extrait du casier judiciaire bulletin numéro 2 et le compte rendu de l'interrogation du site « bodacc.fr » demeurent annexés aux présentes après mention.

ANNEXE N°6. EXTRAIT CASIER JUDICIAIRE**20.2. Sur le BIEN**

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe sur "**LE BIEN**" vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;

- que ledit "**BIEN**" est franc et libre de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial et de saisie du chef du **VENDEUR** et des anciens propriétaires.

21. STIPULATIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DE PRIX PAYABLES TERME

Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre simple à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée **dans les quinze (15) jours** de la réception de la notification correspondante comme indiqué ci-dessus. Les fractions du prix stipulées à terme, ne produiront pas d'intérêt jusque-là. L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Œuvre du chantier.

Intérêts de retard - Indemnités

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

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

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

Le **VENDEUR** se réserve, en outre, le droit de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Mode et lieu de paiement

Tous versements pour être libératoires devront être effectués soit par chèque ou par virement - au moyen d'un RIB joint à l'envoi de l'appel de fonds - à la banque dénommée **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL**, par abréviation BECM, Société par Actions Simplifiée, au capital de 108.801.720 Euros, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 34 rue du Wacken, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le n° B.379.522.600, compte 11899 00238 00020226445 39, sur le compte général de la société SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE ouvert dans les livres de la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL, dont les références sont les suivantes :

Titulaire du compte : SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE

Domiciliation : BECM

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
11899	00238	00020226445	39

IBAN	BIC
------	-----

FR76 1189 9002 3800 0202 2644 539

CMCIFR2A

Il est bien précisé que le dernier versement du solde du prix devra être réglé par un chèque "de banque" remis lors de la livraison.

Indivisibilité

En cas de décès de l'**ACQUEREUR** ou de l'un d'eux, s'ils sont plusieurs, il existera pour le paiement de tout ce qui restera dû, une solidarité et une indivisibilité complète entre les héritiers et ayant droit qui seront, de plus, tenus des frais de signification.

22. CLAUSE RESOLUTOIRE

En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause et ce conformément à l'article 1225 du Code civil. Par application de l'article 9 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code Civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

Si la résolution est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, la partie à laquelle elle est imputable devra verser à l'autre partie une indemnité forfaitaire non susceptible de modération ou de révision, de dix pour cent (10 %) du prix de la vente.

Néanmoins, la partie à laquelle la résolution sera imputable, demeurera tenue de réparer le préjudice que l'autre aura effectivement subi, si cette dernière partie le demande.

23. PROMESSE DE CESSION DE RANG AU PROFIT DES PRETEURS

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

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

Ces accords sont donnés sous les conditions suivantes :

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

- que soit présenté par **L'ACQUEREUR** au **VENDEUR** un ordre irrévocable donné par lui à la banque ou établissement de crédit qui consent le prêt, d'avoir à régler les appels de fond ultérieurs, directement et sans le concours de l'acquéreur, ordre irrévocable accepté expressément par ladite banque ou ledit établissement de crédit, avec renonciation à élever toute exception de paiement pour le déblocage du prêt,
- qu'aucune autre inscription quelconque ne soit venue s'intercaler entre celle prise au profit du **VENDEUR** et celle prise au profit du prêteur, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur,

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

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à **L'ACQUEREUR**,
- céder, sous réserve des conditions ci-dessus exprimées, au profit du ou des établissements prêteurs, le rang hypothécaire du **VENDEUR**,
- consentir, sous les mêmes conditions, à ce que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au **VENDEUR** pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires,
- consentir, sous les mêmes conditions, à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'acquéreur, et ce par préférence au **VENDEUR**,
- s'engager, sous les mêmes conditions, à ne pas user de l'action résolutoire sans en avoir au préalable informé la banque ou l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à **L'ACQUEREUR**,
- généralement, faire le nécessaire et signer tous les actes.

24. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Le Terrain dont dépendent les Biens objets des présentes est situé dans le périmètre de la ZAC dite de l'« ECOQUARTIER DE LOUVRES et PUISEUX-EN-FRANCE » à LOUVRES.

A/ Modalités de création de la ZAC « Ecoquartier de Louvres et de Puisseux-en-France »

La ZAC dénommée « Ecoquartier de Louvres et de Puisseux-en-France » se situe à cheval sur le territoire des communes de LOUVRES et PUISEUX-EN-FRANCE dans le Val-d'Oise.

Cette ZAC participe à un projet global, de restructuration et d'extension urbaine de ces deux communes, au moyen de la réalisation d'un éco-quartier, reliant les deux communes, en vue d'accueillir à terme environ 3.500 nouveaux logements, par l'urbanisation de nouveaux secteurs et par le renouvellement urbain.

C'est sur la base de ce projet que, l'établissement public l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, conformément aux dispositions des articles L 300-1 et R 311-1 du Code de l'Urbanisme et à ses statuts, a pris l'initiative du lancement de la procédure de ZAC, avec l'accord préalable des deux communes et de la Communauté de Communes Roissy Porte de France (CCRPF).

Suite aux délibérations du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES en date du 10 avril 2009, du Conseil Municipal de la Commune de PUISEUX-EN-FRANCE en date du 21 avril 2009 et du conseil communautaire de ROISSY PORTE DE FRANCE en date du 6 mai 2008, le Conseil d'Administration de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, sur le fondement de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme :

- a approuvé les modalités de concertation préalable à la création, sur ce secteur, d'une ZAC sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPA,
- et a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le bilan de la concertation préalable a été quant à lui approuvé par délibération du Conseil d'administration de l'EPA en date du 8 juin 2010.

La communauté de communes ROISSY PORTE DE FRANCE par délibération n°2010-107 de son Conseil de communauté en date du 24 juin 2010, la Commune de LOUVRES par délibération du Conseil municipal en date du 2 juillet 2010, la Commune de PUISEUX-EN-FRANCE par délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2010, et Conseil d'administration de l'EPA par délibération en date du 8 juin 2010, ont donné un avis favorable au dossier de création de la ZAC.

Le dossier de création a été adressé à la Préfecture du Val d'Oise le 4 août 2010 qui en a accusé réception le 9 août 2010.

Un avis de l'autorité environnementale sur le projet de ZAC a été rendu le 27 octobre 2010.

Une Etude d'Impact a été mise à disposition du public par la commune de LOUVRES du 5 novembre au 5 décembre 2010 inclus, suite à une publication dans deux journaux d'annonces légales en date du 27 octobre 2010 et d'un affichage :

- Au siège de l'EPA ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 10 décembre 2010
- A la mairie de Puisseux-en-France ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 3 novembre 2010,
- Et à la mairie de Louvres ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 6 décembre 2010.

Le bilan de cette Etude d'Impact a été approuvé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 10 décembre 2010 ayant fait l'objet d'une publication dans deux journaux d'annonces légales en date du 2 février 2011 et d'un affichage :

- Au siège de l'EPA ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11 mars 2011
- A la mairie de Puisseux-en-France ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 29 mars 2011

- Et à la mairie de Louvres ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11 mars 2011

La Zone d'aménagement concerté « Ecoquartier de Louvres et de Puiseux-en-France » a fait l'objet d'un premier arrêté de création n°10101 en date du 5 janvier 2011, ayant fait l'objet :

- d'un affichage :

* Au siège de l'EPA ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11 mars 2011

* A la mairie de Puiseux-en-France ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11 mars 2011,

* Et à la mairie de Louvres ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11 mars 2011,

- d'une publication dans deux journaux d'annonces légales, savoir :

* Le 8 février 2011

* Le 9 février 2011

Cet arrêté a été annulé par un nouvel arrêté n°10259 en date du 13 avril 2011, par suite d'une erreur de délimitation du plan périmétrique de la ZAC, ayant fait l'objet :

- d'un affichage :

* Au siège de l'EPA ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 19 mai 2011

* A la mairie de Puiseux-en-France ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 20 mai 2011

* Et à la mairie de Louvres ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 19 mai 2011

- d'une publication dans deux journaux d'annonces légales, savoir :

* Le 15 avril 2011

* Le 20 avril 2011

Ainsi, c'est par un second arrêté n°10260 en date du 14 avril 2011, que Monsieur le Préfet du VAL-D'OISE a notamment :

- approuvé la création de la Zone d'aménagement concerté sur le territoire des communes de Louvres et Puiseux-en France dénommée « Ecoquartier de Louvres et de Puiseux-en-France ».

- chargé l'EPA LA PLAINE DE FRANCE de réaliser ladite zone en régie,

- et précisé que les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement

Ledit arrêté numéro 10260 en date du 14 avril 2011 créant la ZAC :

- a été affiché pendant un mois :

* au siège de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur Hervé DUPONT directeur Général de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE en date du 23 mai 2011

* à la mairie de la Commune de LOUVRES ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de la commune de LOUVRES en date du 20 juin 2011.

* à la mairie de la Commune de PUISEUX-EN-FRANCE ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de la commune de PUISEUX-EN-FRANCE en date du 7 juin 2011.

- a fait l'objet d'une mention :

* dans le journal « *Le Parisien* » en date du 26 avril 2011

* dans le journal « *La gazette du Val d'Oise* » en date du 27 avril 2011.

- et a été publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val d'Oise n° 8 du 19 avril 2011.

Contenu du dossier de création de la ZAC :

Conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création, comprend les éléments suivants :

1) Le rapport de présentation

2) Plan de situation

3) Plan de délimitation du périmètre

4) Etude d'impact

5) Régime au regard de la TEL

6) Etude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables.

Aux termes de ce dossier, le programme global prévisionnel de la ZAC prévoit la réalisation d'environ 290.000,00 m² de SHON, ainsi répartie :

* environ 250.000,00 m² de SHON à usage d'habitation, permettant la réalisation d'environ 2.600,00 logements diversifiés (logements individuels, individuels en bande, intermédiaires et collectifs) comprenant au minimum 30 % de logements sociaux (dont 25% de logements sociaux et 5% de résidences services);

* environ 20.000,00 m² de SHON à usage de commerces, activités et services ;

* environ 20.000,00 m² de SHON à usage d'équipements publics.

Dossier de réalisation de la ZAC :

Conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, l'EPA LA PLAINE DE FRANCE a constitué le dossier de réalisation de la ZAC « Ecoquartier de Louvres et de Puisseux-en-France » comprenant :

a) La note de présentation

b) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC

c) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC

d) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

e) l'étude d'impact actualisée

Précision étant ici faite qu'à ce jour le programme prévisionnel de la ZAC prévoit 312 750 m² de SdP,

Dont 270 750 m² SdP logements

20 000 m² SdP commerces / activités

22 000 m² SdP équipements publics

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPA le 22 mars 2013,

Par arrêté numéro 13-11594 du 17 octobre 2013 Monsieur le Préfet du VAL D'OISE a dit que :

« *Le programme des Equipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Eco-quartier de Louvre et Puisseux-en France » à Louvres et Puisseux, [...] est approuvé »*

Ledit arrêté numéro 13-11594 du 17 octobre 2013

- a été affiché pendant un mois :

* au siège de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur Damien ROBERT, Directeur Général de l'EPA PLAINE DE FRANCE du 22 novembre 2013

* à la mairie de la Commune de LOUVRES ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de la commune de LOUVRES en date du 22 novembre 2013

* à la mairie de la commune de PUISEUX-EN-FRANCE ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de la commune de PUISEUX-EN-FRANCE en date du 25 novembre 2013

* Au siège de la communauté de Communes de « Roissy Porte de France », ainsi qu'il résulte d'une attestation du 23 novembre 2013.

- a fait l'objet d'une mention dans les journaux d'annonces légales et judiciaires «Le Parisien » du 24 octobre 2013.

- et a été publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val d'Oise en date d'octobre 2013.

B/ Convention de veille et de maîtrise foncières Secteurs Frais Lieux et Quartier de la Gare à LOUVRES Secteur Bois du Coudray et Derrière les Bois à PUISEUX

a) Aux termes d'un acte sous seings privés en date du 1^{er} Septembre 2008 a été régularisée entre la Communauté de Communes Roissy Portes de France (CCRPF), la commune de LOUVRES et l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU VAL D'OISE (EPFVO), une convention de veille et maîtrise foncières portant sur :

- le périmètre du quartier de la Gare, incluant la zone industrielle proche, afin de préparer la réorganisation urbaine de ce secteur,

- les zones « des Pommiers » et « des Frais Lieux » pour constitution d'une réserve foncière.

Cette convention a été suivie de deux avenants en date des 23 juin 2009 et 12 Février 2010.

b) Suite à l'approbation du dossier de création de la ZAC le 5 janvier 2011, les différents acteurs publics ont décidé de redéfinir les modalités de leur partenariat.

En conséquence, et après obtention :

- par la CCRPF d'une délibération du conseil communautaire en date du 20 janvier 2011

- par l'EPA d'une délibération du conseil d'administration en date du 10 décembre 2010

- par la Commune de LOUVRES d'une délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2011
- par la commune de PUISEUX EN France, d'une délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2011
- et par l'EPFVO d'une délibération du conseil d'administration en date du 8 mars 2011

Une nouvelle convention de veille et de maîtrise foncières se substituant à la précédente a été régularisée suivant acte sous seings privés en date du 30 Mai 2011.

Cette convention porte sur le périmètre suivant :

- le pôle gare à LOUVRES (environ 8 ha)
- la zone industrielle à LOUVRES (environ 29 ha)
- le secteur pavillonnaire à l'est de l'avenue Charles de Gaulle (environ 1100 m²)
- le périmètre Frais Lieux à LOUVRES (environ 77 ha)
- le périmètre Bois du Coudray/Derrière les Bois à PUISEUX (environ 31 ha)

et définit :

- les modalités d'intervention et d'acquisition par l'EPFVO des terrains compris dans lesdites zones soit :
 - par voie d'acquisition amiable
 - au besoin par voie d'expropriation (secteur Bois du Coudray/Derrière les Bois)
 - ou enfin par exercice du droit de préemption urbain
- les conditions et modalités de **revente** des terrains acquis au profit de :
 - l'EPA sur les périmètres Pôle Gare, Frais Lieux et Bois du Coudray/Derrière les Bois
 - de la CCRPF sur les périmètres Zone Industrielle et Secteur pavillonnaire à l'est de l'avenue Charles de Gaulle à LOUVRES.

C/ Protocole entre les communes de Louvres et Puisseux-en-France, la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France et l'EPA Plaine de France, pour la mise en œuvre de la ZAC

Aux termes d'un acte sous seings privés, en date du 15 novembre 2013 faisant suite à :

- une délibération du conseil municipal de la commune de LOUVRES en date du 3 mai 2013
- une délibération du conseil municipal de la commune de PUISEUX EN France du 22 avril 2013
- une délibération de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PORTE DE France en date du 23 mai 2013

a été régularisé entre, la commune de LOUVRES, la commune de PUISEUX EN FRANCE, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PORTE DE FRANCE (CARPF et antérieurement CCRPF) et l'EPA PLAINE DE FRANCE, un protocole d'accord pour la mise en œuvre de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux en France, ayant pour objet de définir les conditions :

- de prise en charge de la maîtrise d'ouvrage et du financement des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC, tant par les Commune de Louvres et de Puiseux-en-France, que par la CARPF ou l'EPA PLAINE DE FRANCE
- de remise de ces équipements dans le patrimoine des communes ou de la communauté d'agglomération destinataires,
- d'association de ses signataires à la mise en œuvre de l'opération.

Ce protocole contient un article 5.5. « **Apport ou mise à disposition des terrains des Communes ou de la CARPF** » ici littéralement rapporté :

« Les communes et la Communauté d'Agglomération cèderont à l'euro symbolique à l'Aménageur les terrains dont elles sont propriétaires et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, elles mettront à la disposition de l'EPA les voies existantes et les espaces publics ou privés dont elles sont propriétaires qui lui seront nécessaires pour réaliser les équipements publics listés à l'article 3 »

D/Caractère définitif des documents contractuels de la ZAC

Aux termes du titre de propriété du **VENDEUR**, reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015 il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« D'une manière générale, le représentant de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE déclare et garantit en sa qualité d'Aménageur de la ZAC :

1/ que l'ensemble des actes administratifs sus-énoncés :

- *ont fait l'objet des mesures de publicité réglementaires*
- *et n'ont fait l'objet d'aucun recours, ni décision de retrait à l'exception de l'arrêté de création de la ZAC en date du 14 avril 2011 ayant fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise par la société GFA VOLLERAND ET VILLERONS. Par Ordonnance du 12 novembre 2012 le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a constaté le désistement de l'instance en cours par ladite société.*

2/ les documents contractuels de la ZAC (graphiques et écrits) sont à ce jour définitifs. »

E/ Révision du PLU de la commune de Louvres

Soucieuse de définir une politique de développement durable sur son territoire, la commune de Louvres a décidé par délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2010 :

« → de prescrire la révision simplifiée du PLU conformément aux articles L.123-13 et R.123-21-1 du Code de l'urbanisme,

- d'approuver les objectifs poursuivis par la procédure de révision simplifiée, savoir :
- Permettre l'urbanisation de l'ensemble du secteur de la ZAC de l'éco-quartier de Louvres et Puisseux-en-France.
 - Classer les secteurs Inclus dans la ZAC de l'éco-quartier Louvres et Puisseux-en-France en zone mixte à dominante résidentielle, permettant la présence d'activités de type « résidentiel » et d'équipement publics, ceci afin d'avoir un règlement en corrélation avec le projet d'éco-quartier.
 - Prendre en compte les axes d'écoulement pluvial et le secteur archéologique dans le zone agricole.

→ de lancer la concertation prévue à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, sur la révision simplifiée du PLU. [...] »

Puis suivant délibération n°12055 en date du 24 mai 2012 le Conseil Municipal de LOUVRES a :

« décidé d'approuver la révision simplifiée du PLU,

dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123 -24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal et de sa publication au recueil des actes administratifs,

dit que conformément à l'articles R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Louvres et à la Préfecture du Val d'Oise, aux heures et jours habituels d'ouverture,

dit que la présente délibération et les dispositions engendrées par la révision simplifiée du PLU, seront exécutoires à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet du Val d'Oise et de l'accomplissement des mesures de publicité qui consisteront en l'affichage en mairie durant un mois, et l'insertion d'articles par voie de presse. »

Cette délibération a été affichée en la mairie de LOUVRES et sur les principaux panneaux administratifs de la commune, durant la période du 4 juin au 4 juillet 2012 inclus, et n'a fait l'objet d'aucun recours d'un tiers ni de Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité, ainsi qu'il résulte d'un certificat émanant de Monsieur le Maire de LOUVRES en date du 18 octobre 2012.

Enfin, compte tenu de l'évolution de la commune de Louvres et en vue de prendre en compte l'urbanisation de nouveaux secteurs, la commune de Louvres a décidé par délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2010 de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Après arrêt du projet de révision générale du PLU par le Conseil Municipal le 28 juin 2013, ce projet a été transmis aux Personnes Publiques associées pour avis et remarques, puis soumis à enquête publique du 17 octobre au 18 novembre 2013.

Le conseil Municipal de LOUVRES a par délibération du 24 janvier 2014 décidé d'approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération :

- a été affichée en la mairie de LOUVRES et sur les principaux panneaux administratifs de la commune, durant la période du 30 janvier au 3 mars 2014 inclus, ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage de Monsieur le Maire en date du 7 avril 2014
- a fait l'objet d'une parution dans le journal « le Parisien » en date du 31 janvier 2014.
- n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire en date du 6 novembre 2014.

Aux termes du titre de propriété du **VENDEUR**, reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015], le représentant de l'EPA a déclaré que cette délibération était devenue définitive.

F/ Levée du périmètre de Sécurité

Par arrêté n° 13-026 en date du 4 février 2013, la Commune de Louvres a mis à jour son plan local d'urbanisme (PLU) afin de constater la levée du périmètre de sécurité des silos lié à l'ancienne exploitation du site.

Cet arrêté a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie de LOUVRES, du 5 février au 7 mars 2013 inclus, et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait administratif ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire-Adjoint de LOUVRES en date du 12 Septembre 2013.

Aux termes du titre de propriété du **VENDEUR**, reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015, le représentant de l'EPA a déclaré que cet arrêté était devenu définitif.

G/ Dossier Loi sur l'Eau

Par arrêté numéro 2013-11426, en date du 31 juillet 2013, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a autorisé l'EPA à réaliser les ouvrages hydrauliques de la ZAC « Ecoquartier de Louvres et de Puiseux-en-France ».

Cet arrêté a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie de LOUVRES ainsi qu'à la Mairie de Puiseux-en-France ainsi qu'il résulte de certificats d'affichage en date des 21 et 22 novembre 2013.

Aux termes du titre de propriété du **VENDEUR**, reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015, le représentant de l'EPA a déclaré et garantit que cet arrêté était définitif.

H/ Déclaration d'utilité publique au profit de l'EPA

Suivant délibération en date du 22 mars 2013, Monsieur le Directeur Général de l'EPA a été autorisé par son Conseil d'Administration à solliciter auprès de Monsieur le Préfet du VAL d'Oise, l'ouverture d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique pour la réalisation du projet des secteurs quartier Gare et le Roncé de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France.

Par suite, suivant arrêté préfectoral numéro 11543 du 17 septembre 2013, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a prescrit l'ouverture de ladite enquête publique sur les secteurs précités de la ZAC.

L'enquête publique a eu lieu du 4 novembre 2013 au 6 décembre 2013 et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ont été rendues le 31 décembre 2013.

Le 4 Mars 2014, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a pris un arrêté numéro 2014-11789 aux termes duquel :

« Article 1 : sont déclarées d'utilité publique, sur le territoire de la commune de LOUVRES au profit de l'EPA Plaine de France, l'acquisition et l'aménagement de terrains nécessaires à la réalisation des secteurs quartier Gare et le Roncé de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et de Puiseux-en-France.

Article 2 : Monsieur le directeur générale de l'EPA Plaine de France est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les immeubles compris dans le périmètre tel qu'il figure au dossier, situés sur le territoire de la commune. »

Ledit arrêté a été publié au Registre des Actes Administratif et affiché en mairie de LOUVRES du 27 mars au 11 juillet 2014, et n'a fait l'objet d'aucun recours dans le délai de deux mois de sa publication, ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par Monsieur le Préfet du Val d'Oise en date du 3 Avril 2015.

Aux termes du titre de propriété du **VENDEUR**, reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015, le représentant de l'EPA a déclaré que cet arrêté était devenu définitif.

I/ Délégation du droit de préemption urbain au profit de l'EPA.

Suivant délibération numéro 15007 en date du 20 février 2015, le conseil Municipal de la ville de LOUVRES a délégué au profit de l'EPA PLAINE DE FRANCE, son droit de préemption urbain :

- renforcé sur le secteur du quartier Gare (zone UBa du PLU en vigueur),
- simple sur le secteur de Frais Lieux (zone IIAUB du PLU en vigueur).

Cette délibération a été transmise en Sous-Préfecture le 27 février 2015, et publiée le même jour, et n'a fait l'objet à ce jour d'aucun recours ainsi déclaré par le représentant de l'EPA.

Aux termes du titre de propriété du **VENDEUR**, reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015, le représentant de l'EPA a déclaré que cette délibération était devenue définitive.

L'ensemble des pièces afférentes à la ZAC a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 11 décembre 2015.

25. ORIGINE DE PROPRIETE

Les **BIENS** objet des présentes appartiennent au **VENDEUR** par suite des faits et actes suivants :

A) ORIGINE DIRECTE

L'ensemble immobilier objet des présentes appartient au **VENDEUR**, savoir :

- les constructions, pour les faire édifier sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier,
- et les Volumes 1, 2 et 7, dépendant d'un terrain à bâtir d'un seul tenant, d'une surface cadastrale totale de 5754 m² et sur lequel sont édifiés plusieurs bâtiments, cadastré comme indiqué ci-dessus au paragraphe "DESIGNATION" pour les avoir acquis, parmi d'autres Volumes et Biens, de :

L'Établissement dénommé **EPA LA PLAINE DE FRANCE**, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à LA PLAINE SAINT DENIS (93210), 1, place aux Etoiles, identifié au SIREN sous le numéro 442676904 et immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY,

Suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, Notaire à PARIS, le 24 novembre 2015,

Moyennant un prix payable comptant le jour de l'acte et qui en contient bonne et valable quittance.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et il a été stipulé une condition résolutoire au cas de non obtention par la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES au plus tard le 23 décembre 2015 à 17 heures, d'une garantie financière d'achèvement délivrée conformément aux dispositions de l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, au profit tant de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE, que de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, que de la B.E.C.M. (garantissant elle-même les acquéreurs de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE de l'achèvement des constructions par elle édifiées) et portant sur les constructions à édifier par ladite SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, sur les volumes qui lui ont été vendus aux termes de ce cet acte par l'EPA LA PLAINE DE FRANCE au sein de chacun des Lots D3/D4, E et H et SILO A REHABILITER.

Suivant acte reçu par le même notaire le 10 décembre 2015 il a été constaté le caractère définitif de la vente du 24 novembre 2015 par suite de la défaillance de la condition résolutoire insérée audit acte.

Conformément à ce qui était prévu aux termes des CCCT, l'EPA PLAINE DE FRANCE a renoncé à la condition résolutoire contre production de la GFA obtenue de la BECM, ainsi qu'il résulte d'un courrier établi par l'EPA PLAINE DE FRANCE en date du 10 décembre 2015 dont l'original est demeuré annexé à l'acte de dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 11 décembre 2015, relatif aux pièces de la ZAC.

Le tout publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2^{ème} le 23 décembre 2015, volume 2015P n° 5863.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

B) ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, il est expressément renvoyé à la note annexée à l'état descriptif de division et règlement de copropriété du Volume 7, qui la contient entièrement, les parties dispensant le Notaire soussigné de la relater intégralement aux présentes.

26. SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** devra faire son affaire personnelle des servitudes administratives et d'urbanisme susceptibles de grever les **BIENS**, notamment celles résultant des règles d'urbanisme applicables au terrain d'assiette de l'ensemble immobilier et celles qui seraient rendues nécessaires pour la réalisation du projet du **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** devra également supporter les servitudes passives grevant les locaux vendus et l'ensemble immobilier dont ils dépendent sauf à profiter des servitudes actives qui les concernent.

Rappel des servitudes résultant d'anciens titres de propriété ou du titre de propriété du VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare que les biens ne sont grevés d'aucunes autres servitudes que celles pouvant résulter :

- des énonciations des présentes,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la loi,
- des règles d'urbanisme, et en particulier de la ZAC,
- des énonciations de l'acte de vente de la parcelle AB numéros 639, 641, 642, 643, 645, 646 reçu par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015, et de la note sur les servitudes y étant annexée,
- des servitudes constituées entre les volumes du Lot H aux termes de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Frédérique BRANDON, Notaire susnommé en date du 24 novembre 2015 et ci-après visées,

Sont demeurées annexées à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Frédérique BRANDON, Notaire à PARIS, en date du 11 décembre 2015 et ci-dessous plus amplement relaté, les copies :

- De la note sur les servitudes annexées au titre de propriété du **VENDEUR**;
- Des plans de principe des servitudes constituées aux termes de l'état descriptif de division en volumes susrelaté.

Rappel des servitudes constituées par aux termes de l'Etat descriptif de division en volumes - Cahier des charges

Aux termes de l'état descriptif de division en volumes, établi suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire associée de l'office notarial dénommé en tête des présentes, le 24 novembre 2015, ont été constituées diverses servitudes rappelées aux termes de l'état descriptif de division - règlement de copropriété portant sur les lots de copropriété dépendant des Volumes 1 et 2, reçu par le même notaire, le 11 décembre 2015 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème le 4 janvier 2016 volume 2016P numéro 3, et aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, portant sur les lots de copropriété dépendant du Volume 7 dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème.

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné de les relater aux présentes, déclarant parfaitement les connaître.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu communication dès avant ce jour tant de l'état descriptif de division en volumes que de l'état descriptif de division-règlement de copropriété.

27. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET MINIERS

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ci-après littéralement repris :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

« A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

« II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

« III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

« IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

« V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

« VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

L'arrêté relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la Commune de LOUVRES a été pris le 19 décembre 2013 sous le numéro 130263.

Par conséquent, est demeuré ci-joint et annexé après mention un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 20 décembre 2016, établi conformément au modèle défini par l'Arrêté Ministériel du 19 décembre 2013.

ANNEXE N°7. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES ET ANNEXES

Le **VENDEUR** déclare en outre qu'il résulte des dispositions de l'article D.563-8-1 du Code de l'environnement, créé par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 que le Département du Val d'Oise est en zone de sismicité très faible (ce qui équivaut à la zone de sismicité 1 en vertu des dispositions de l'article R.563-4 du Code de l'Environnement).

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

Les risques naturels pris en compte sont les suivants :

- mouvements de terrain.

Le **VENDEUR** déclare par ailleurs qu'il résulte de cet état des risques que des travaux n'ont pas été prescrits dans le règlement du plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques.

Le **VENDEUR** déclare enfin qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté lesdits Biens ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128 -2 du Code des Assurances.

L'**ACQUEREUR** informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

28. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Rappel des textes sur l'environnement

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

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

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

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. "

En outre, le Notaire Soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3, selon leur degré de pollution, en vertu de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 et de la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.

Déclarations du VENDEUR

Le **VENDEUR** précise que lors de la vente consentie par l'EPFVO au profit de l'EPA PLAINE DE FRANCE, reçu par Maître PONE, notaire à Paris le 20 décembre 2012, le représentant de l'EPFVO a déclaré ce qui suit littéralement rapporté par extraits.

A titre liminaire, il est précisé pour la parfaite compréhension des dispositions qui suivent que le terme Vendeur s'entend de l'EPFVO et que le terme Acquéreur s'entend de l'EPA PLAINE DE FRANCE ;

« - qu'il n'a jamais personnellement utilisé les **Terrains 1, 2 et 3 et 4** depuis qu'il est propriétaire pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation ou déclaration, au sens de la Loi 76-663 du 19 juillet 1976, et des textes pris pour son application, et notamment de la nomenclature des installations classées, fixée par le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié,

- Qu'aux termes de son titre de propriété, il a été déclaré par le précédent propriétaire l'EPFVO en ce qui concerne les parcelles AB numéro 405, 406, 407 (dénommé TERRAIN numéro 2 aux termes dudit acte) ce qui suit littéralement rapporté :

« 9.2.2. Déclarations du VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

9.2.2.A/ qu'il n'a jamais personnellement utilisé les **BIENS Vendus** depuis qu'il est propriétaire pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation ou déclaration, au sens de la Loi 76-663 du 19 juillet 1976, et des textes pris pour son application, et notamment de la nomenclature des installations classées, fixée par le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié,

9.2.2.B/ En ce qui concerne le TERRAIN 1 et le TERRAIN 2 définis sous le 1°/ et 2°/ de l'article 2

a) Qu'aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Brigitte LATOUR, Notaire susnommé le 26 janvier 2011, la société AGORA, a déclaré au paragraphe « PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT » ce qui suit littéralement rapporté par extrait :
« Qu'à sa connaissance, le BIEN vendu supporte une exploitation de stockage de céréales et de dépôts d'engrais autorisée par le Préfet suivant arrêté en date du 14 février 1986, 8 août 1989 et 1^{er} août 2007,

Que cette exploitation relevant d'une des catégories visées à l'article L.516-1 du Code de la Consommation comme présentant des risques importants de pollution ou d'accident, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sous réserve de ce qui est dit ci-après au paragraphe déclaration de cessation d'activités.

En outre, le **VENDEUR** déclare :

Que depuis l'établissement de cette exploitation, les conditions d'exploitation de l'installation dont s'agit n'ont subi aucun changement notable au sens de l'article L.152-18 du Code de l'Environnement

Que l'activité qu'il a exercée dans le BIEN n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives.

Le **VENDEUR** déclare que les terrains faisant l'objet des présentes ont toujours été à usage agricole.

L'**ACQUEREUR** est averti expressément qu'une usine de fabrication de cyanures alcalins, en activité de 1907 à 1951 se situait en lieu et place de l'actuel centre commercial cadastré section AB numéro 439, voisin des parcelles objets des présentes, que divers produits dangereux ont été manipulés, dont la liste est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. »

Précision étant ici faite qu'au titre de ce qui est ci-dessus relaté, le **VENDEUR** s'entend de la société AGORA, Société Coopérative Agricole à Capital Variable, dont le siège social était à CLAIROIX (60200) 2 rue de Roye, identifiée sous le numéro SIREN 326 677 366 RCS COMPIEGNE et l'**ACQUEREUR** s'entend de l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU VAL D'OISE (EPFVO)**.

b) Par suite, le **VENDEUR** aux présentes déclare, savoir :

- Qu'il résulte d'un « arrêté de travaux d'office » délivré par la Préfecture du Val d'Oise du 23 mai 2007 qu'il a été proposé une surveillance des eaux de la nappe par l'implantation de surveillance piézométrique sur le site. A ce titre, il a été placé sur le site 6 piézomètres.

- Que par courrier en date du 28 Mai 2008, l'ADEME a transmis à CAPAFRANCE une autorisation d'accès à l'ouvrage et une autorisation d'implanter un ouvrage sur leur terrain et d'effectuer ultérieurement des prélèvements d'eau souterraine. Lesdites autorisations ont été régularisées le même jour.
Par courrier en date du 12 juin 2008, l'ADEME a invité à participer la société CAPAFRANCE à un constat d'état des lieux contradictoire le 24 juin 2008 pour l'implantation du piézomètre

L'**ACQUEREUR** reconnaît être en possession de la liste des produits dangereux manipulés sur l'ancienne usine de fabrication anciennement exploitée sur la parcelle cadastrée section AB numéro 439; de l'arrêté de travaux d'office en date du 23 mai 2007, du courrier de l'ADEME en date du 28 mai 2008, et du courrier de l'ADEME du 12 juin 2008. Ces documents figurent en annexe 13 dudit acte.

- Que le **VENDEUR** aux présentes a fait établir à son initiative un diagnostic de la qualité chimique du milieu souterrain établi par la société BURGEAP, sis à BOULOGNE BILLANCOURT, 27 rue Vanves le 21 janvier 2010 et un diagnostic complémentaire établie par la société BURGEAP, sus dénommée le 16 août 2010.

Il résulte de ces diagnostics ce qui suit littéralement rapporté par extrait sous les 1/ et 2/ ci-après :

1/ En ce qui concerne le terrain 1 et 2 :

« 5 Conclusions et recommandations

Préalablement à son acquisition de terrains, l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Val d'Oise souhaite connaître le passif et l'état environnemental d'un site situé avenue Charles de Gaulle dans le quartier de la Gare à Louvres, dans le Val d'Oise (95).

Le site d'étude est constitué des parcelles cadastrales suivantes :

- Section AB393 d'une superficie de 1 725 m²,
- Section AB394 d'une superficie de 3 733 rn²,
- Section AB405 d'une superficie de 601 m²,
- Section AB406 d'une superficie de 22 071 m²
- Section AB407 d'une superficie de 4 024 m²,
- Section AB553 d'une superficie de 155 rn²,

Le site est actuellement occupé par la société CAPA qui exploite le site pour une activité de stockage de grains dans des silos et la société GAMM VERT qui est un magasin de vente au détail de matériel pour l'entretien des plantations (vente de produit phytosanitaire, plants, terreau ...)

A terme, le projet d'aménagement envisagé prévoit la réalisation de logements et des locaux à fonction commerciale.

Dans le cadre de ce projet d'aménagement, l'EPF Val d'Oise a mandaté BURGEAP pour la réalisation d'une étude historique et documentaire afin d'avoir une connaissance du passif environnemental du site (Rapport référencé RPE8371/CPEZ091960/A25072, datant du 04/12/2009).

D'après l'étude historique et documentaire menée par BURGEAP, des sources potentielles de pollution ont été mises en évidence sur site : cuves inertées, cuve d'huiles usagées non inertée, transformateur, stockage d'engrais solide et liquide.

Afin de vérifier l'impact des installations présentes ou passées sur la qualité du sous-sol, BURGEAP a réalisé des investigations de terrain sur les sols :

- 14 sondages entre 2 et 5 mètres de profondeur au droit des sources potentielles de pollutions identifiées lors de l'étude historique,
- 6 sondages à 3 mètres afin de caractériser la qualité des remblais.

Les observations de BURGEAP ont permis d'établir la coupe moyenne suivante :

- limons bruns, avec quelques débris calcaires sur une épaisseur comprise entre 2 et 3 mètres,
- sables fins ocre jaunes (sables de Beauchamp), à partir de 2 ou 3 m de profondeur suivant les sondages.

Les observations de terrain ont permis de relever des indices organoleptiques sur certains points de sondage (S1, S7, S14, SC5) : odeur d'hydrocarbures, couleur (irisée et noire).

Les résultats d'analyses sur les échantillons de sols ont montré :

Sur brut :

- des teneurs en hydrocarbures supérieures au seuil de définition des déchets inertes au droit du sondage S7 à proximité de la cuve du silo 3,
- des teneurs en métaux localement supérieures au bruit géochimique des sols urbains (Cd, Cu, Hg, Ni, Pb, et Zn) en surface des points de sondage S1 et SC5,
- potentiellement une teneur en naphtalène supérieure au bruit de fond des sols urbains, à proximité du supermarché (en surface du point de sondage S2), le seuil de quantification du laboratoire étant supérieure à la valeur de référence.

Sur lixiviats :

- l'ensemble des analyses sur éluat est inférieur au seuil de définition des déchets inertes.

Sur la base des observations de terrain et des résultats d'analyse sur le brut, les terres issues des points de sondages S1 (0-1m), S7 (3-5m), S14 (1-2), SC5 (0-1m) ne peuvent être considérées comme inertes ; elles devront faire l'objet d'une gestion spécifique si elles étaient amenées à être excavées dans le cadre de la réalisation du projet.

Enfin, la pollution des sols par des cyanures semble limitée au site mitoyen et la pollution aux cyanures des sables de Beauchamp et du Lutétien ne semble pas avoir impacté les terrains du site.

Compte tenu des teneurs en hydrocarbures enregistrées dans les sols au droit de la cuve du silo 3 (point de sondage S2) et de la possible anomalie en naphtalène au droit du sondage S2, à proximité du supermarché, BURGEAP recommande la réalisation des investigations complémentaires suivantes :

- réalisation d'un sondage complémentaire de sol au droit de l'anomalie en naphtalène (S2) et équipement ce sondage en piézair afin de vérifier le transfert de vapeurs vers les gaz du sol,

- réalisation de trois sondages complémentaires de sol au droit de l'anomalie en hydrocarbures afin de délimiter verticalement et horizontalement la zone polluée au droit des cuves du silo 3 et équipement de l'un d'entre eux en piézair afin de vérifier le transfert de vapeurs vers les gaz du sol.

Dans un premier temps, nous ne proposons pas d'investiguer la nappe des sables de Beauchamp car :

- cette nappe ne semble pas pérenne et il est donc fort probable que les éventuels piézomètres qui pourraient être réalisés soient à secs,

- une pollution importante de cette nappe par des cyanures a été observée. la réalisation de piézomètres engendrerait une gestion délicate des cuttings et des eaux de pompage.

- les pollutions mises en évidence dans les sols semblent superficielles (moins de 4 mètres) et ne sont donc pas de nature à impacter la nappe de sable de beauchamp éventuellement présente vers 10 m de profondeur,

LIMITES DE L'UTILISATION DES DIAGNOSTICS DE POLLUTION

1° Une étude de la pollution du milieu souterrain, ou d'un site de stockage de déchets a pour seule fonction de renseigner sur la qualité des sols, des eaux ou des déchets contenus dans le milieu souterrain. Toute utilisation en dehors de ce contexte, dans un but géotechnique par exemple, ne saurait engager la responsabilité de notre société.

2° Il est précisé que le diagnostic repose sur une reconnaissance du sous-sol réalisée au moyen de sondages répartis sur le site, soit selon un maillage régulier, soit de façon orientée en fonction des informations historiques ou bien encore en fonction de la localisation des installations qui ont été indiquées par l'exploitant comme pouvant être à l'origine d'une pollution. Ce dispositif ne permet pas de lever la totalité des aléas, dont l'extension possible est en relation inverse de la densité du maillage de sondages, et qui sont liés à des hétérogénéités toujours possibles en milieu naturel ou artificiel. Par ailleurs, l'inaccessibilité de certaines zones peut entraîner un défaut d'observation non imputable à notre société.

3° Le diagnostic rend compte d'un état du milieu à un instant donné. Des événements ultérieurs au diagnostic (interventions humaines ou phénomènes naturels) peuvent modifier la situation observée à cet instant."

(...)

ETUDES DE SOLS

Le **PROMETTANT** a fait établir par la société dénommée « IDDEA », sise à LA PLAINE SAINT DENIS (Seine Saint Denis), 1 place aux étoiles sur les Terrains 1, 2 et 3, les Etudes ci-dessous, savoir :

1 - sous les références du rapport IC110299_A2 de JANVIER 2012, un « DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU SOUS-SOL – LOT A2/H/D3/D4/E »

Il est ci-après littéralement rapporté les conclusions de cette étude :

"4. CONCLUSION

4.1. Synthèse de l'étude

A la demande et pour le compte de l'EPA Plaine de France, le bureau d'études IDDEA a procédé à un diagnostic de pollution d'un terrain situé de part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle à LOUVRES (95). La superficie totale du terrain est d'environ 32 600 m².

Ce diagnostic de pollution du sous-sol est réalisé dans le cadre d'un futur projet d'aménagement (centre commercial, logements, commerces et groupe scolaire).

Ce présent rapport est spécifique au lot A2/H/D3/D4/E, d'une superficie d'environ 7100 m².

Les investigations se sont déroulées du 7 au 9 novembre 2011 et le 19 décembre 2011 et ont consisté en la réalisation de 11 sondages à la tarière mécanique (T1, T2, T3, T4., T5, T14, T17, T18, T19, T25 et T26) descendus à 6 m de profondeur maximum. Les sondages ont été implantés en fonction des plans du projet d'aménagement et des conditions d'accès le jour de notre intervention.

Dans le cadre de cette étude, les résultats analytiques obtenus ont été comparés aux critères d'admissibilité dans les installations de stockage des déchets inertes définis par l'arrêté du 28 octobre 2010, au référentiel national des teneurs en éléments traces métalliques des sols français ASPITET ainsi qu'aux valeurs de la note CIRE du 3 juillet 2006.

Les observations faites lors de la campagne de sondage de novembre 2011 et de décembre 2011 et les concentrations mesurées dans les échantillons de sol montrent:

/ la présence d'une odeur suspecte au droit du sondage T5 entre 0.25 m et 1 m de profondeur,

/ des anomalies en métaux et métalloïdes sur brut au droit des sondages T1, T2, T3., T4, T19 et T25 (teneurs supérieures aux valeurs couramment observées dans le cas de sols « ordinaires » fournies par la base de données ASPITET). jusqu'à 1.5 m de profondeur maximum,

/ des teneurs en métaux et métalloïdes lixiviables non conformes aux critères de l'arrêté du 28 octobre 2010 pour l'acceptation des terres en installation de stockage de déchets inertes (ou CET 3) pour 2 des 16 échantillons analysés.

/ des concentrations en cyanurés totaux sur brut et sur lixiviation négligeables ou très faibles, hormis pour T26 entre 0 et 1.50 m.

4.2 Recommandations

Les anomalies métallique, mis en évidence au droit des lots D3 et D4 présentent un risque potentiel, principalement dans le cas de contacts cutanés, d'ingestion de sol ou d'inhalation de poussières. La mise en place d'un recouvrement par du dallage, du béton ou de la terre végétale extérieure sur une épaisseur moyenne de 30 cm permettra de s'affranchir des risques liés, aux métaux,

Dans le cadre de l'aménagement du site (création de logerneurs, d'un centre commercial), les observations in situ et les analyses de sol effectuées montrent que pour les sols superficiels au droit du lot D4 (échantillons T1 (0-0,6 m) et T2 (0-0,5 m)), les critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI/classe 3) de l'Arrêté du 28 octobre 2010 ne sont pas respectés pour les métaux (en raison d'une anomalie en arsenic sur matière lixiviable). De plus, la présence d'une odeur suspecte est constatée pour T5 entre 0,25 et 1 m de profondeur.

De même, la présence de cyanures totaux sur brut pour T26 entre 0 et 1,50 m au droit du lot E pourra gêner l'évacuation des terres en classe 3/ISDI.

En ce qui concerne les lots A2/H, D4/ID3 en dessous de 1 m et E en dessous de 1,50 m, les critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI/classe 3) de l'arrêté du 28 octobre 2010 sont respectés pour les 8 métaux lourds,

Restriction d'usage du rapport

Ces informations sont soumises à l'exhaustivité et la fiabilité des documents disponibles et consultables, l'existence d'une information «cachée» ou «erronée» est toujours possible. L'exhaustivité et la véracité absolues ne peuvent donc être garanties.

Tous les éléments de ce rapport (cartes, photos, pièces et documents divers, ...) constituent une seule et même entité indissociable. La responsabilité d'IDDEA ne saurait être engagée par une utilisation, une communication ou une reproduction partielle de ce rapport et ses annexes sans raccord préalable d'IDDEA.

2- sous les références du rapport IC110299_D3 de FEVRIER 2012, un « UN DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL COMPLEMENTAIRE DU SOUS-SOL - LOTS D3/D4/E4 »

Il est ci-après littéralement rapporté les conclusions de cette étude :

« 4. CONCLUSION

4.1 Synthèse de l'étude

A la demande et pour le compte de l'EPA Plaine de France, le bureau d'études IDDEA a procédé à un diagnostic complémentaire de pollution d'un terrain situé au niveau de l'avenue Charles de Gaulle à LOUVRES (95). Ce présent rapport est spécifique aux lots D3/D4/E.

Les investigations se sont déroulées le 17 février 2012, et ont consisté en la réalisation de 12 sondages à la tarière mécanique (S3, S4, S5, S7, S8, S9, S10, S11 et S12) dont 3 au carottier à gouge (S1, S2, et S6) descendus à 3 m de profondeur maximum. Les sondages ont été implantés de façon à réaliser un maillage d'environ 15* 15 m avec les sondages existants.

Dans le cadre de cette étude, les résultats analytiques obtenus ont été comparés aux critères d'admissibilité dans les installations de stockage des déchets inertes définis par l'arrêté du 28 octobre 2010, au référentiel national des teneurs en éléments traces métalliques des sols français ASPITET ainsi qu'aux valeurs de la note CIRE du 3 juillet 2006.

Les observations faites lors de la campagne de sondage de novembre 2011, de décembre 2011 et de février 2012 et les concentrations mesurées dans les échantillons de sol montrent :

- des anomalies en métaux et métalloïdes sur brut au droit des sondages T1, T2, T3, T4, S1, S7, S8, S9, S10, S11 et S12, (teneurs supérieures aux valeurs couramment observées dans le cas de sols « ordinaires » fournies par la base de données ASPITET), jusqu'à 1,5 m à 3 de profondeur maximum,
- des teneurs en métaux et métalloïdes lixiviables non conformes aux critères de l'arrêté du 28 octobre 2010 pour l'acceptation des terres en installation de stockage de déchets inertes (ou CET 3) pour 2 des 16 échantillons analysés (T1 (0-0,6 m) et T2 (0-0,5 m)) en 2011 et pour 2 échantillons (S10 (0-0,5 m) et S11 (0-1,2 m)) en février 2012,
- des teneurs en fluorures non conformes pour l'échantillon S9 entre 0 et 0,9 m de profondeur.
- des concentrations en cyanurés totaux sur brut et sur lixiviation négligeables ou très faibles, hormis pour T26 entre 0 et 1,50 m et S8 entre 0,8 et 1,3 m.

4.2 Recommandations

Le diagnostic environnemental des sols réalisé a pour but de caractériser le terrain dans son ensemble, sans définir le risque quantitatif lié aux éventuelles contaminations découvertes.

Cas des terres restant en place

Les anomalies métalliques mis en évidence au droit des lots D3 et D4 représentent un risque potentiel, principalement dans le cas de contacts cutanés, d'ingestion de sol ou d'inhalation de poussières. La mise en place d'un recouvrement par du dallage, du béton ou de la terre végétale extérieure sur une épaisseur moyenne de 30 cm permettra de saffranchir des risques liés aux métaux.

Cas des terres à évacuer

Dans le cadre de l'aménagement du site (création de 2 niveaux de sous-sol sous les bâtiments), les observations in situ, les analyses de sol et les tests de lixiviation effectués montrent que pour les terrains superficiels du projet (remblais et terrain naturel sur 1,5 m), les critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI ou CFI 3) ne sont pas respectés et ponctuellement T1 entre 1 et 3 m.

En effet, les critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) sont dépassés en particulier pour les métaux lixiviables, les fluorures et les indices organoleptiques. Ces dépassements constatés devraient conduire, dans le cas d'excavations et d'évacuations des terres hors du site, à une évacuation des terres en installation de stockage de déchet non dangereux (ISDND ou classe 2) pour les terres présentant des teneurs en métaux lixiviables, des concentrations en fluorures supérieures aux seuils et/ou des indices organoleptiques (T1 (0-0,6 m), T2 (0-0,5 m), T5 (0-1 m), T26 (0-1,5 m), S7 (0-1,5 m), S8 (0-1,3 m), S9 (0-0,9 m), S10 (0-1,5 m) et S11 (0-1,5 m)).

Les autres terres du site pourront être évacuées vers une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI ou centre de stockage de classe 3) après acceptation du centre de stockage.

Les déblais issus de la tranche superficielle du site (remblai, et terrain naturel sur 2 à 4m d'épaisseur) devront ainsi être dirigés après acceptation vers une filière adaptée, selon les plans de terrassement prévisionnels fournis en Annexe 7. Ce plan de terrassement prévisionnel concerne la totalité du site à l'étude.

4.3. Plan de terrassement prévisionnel

A partir des investigations de sol (sondages S1 à S12 et T1 à T5 + T26), des observations de terrain, des anomalies organoleptiques et des résultats d'analyses en laboratoire, nous avons pu réaliser un plan de terrassement prévisionnel des terres sur les 2 premiers mètres. En l'absence de plan d'aménagement précisant la localisation des niveaux de sous-sol l'intégralité du site a été prise en compte.

Le plan prévisionnel de terrassement, réalisé sur la base de la comparaison des résultats d'analyses en laboratoire avec les critères d'acceptation présentés dans l'Arrêté du 28 octobre 2010 fixant la liste des types de déchets inertes admissibles dans des installations de stockage de déchets inertes et les conditions d'exploitation de ces installations est présenté en Annexe 7. Nous avons également défini ce plan sur la base de notre connaissance à ce jour des critères d'acceptation des terres en centres de stockage agréés en région parisienne.

Les mailles posant des problèmes pour l'envoi en installation de stockage pour déchets inertes (ISDI ou CET 3) sont les suivantes :

Maille	Profondeur	Surface Estimée (m²)	Volume
T1	0-0,6 m	245	147
T2	0-0,5 m	262	131
T5/T1	0-3 m	273	819
T26	0-1,5 m	275	413
T4/S8	0-1,3 m	240	312
S7	0-1,5 m	281	422
S9	0-0,9 m	225	203
S10	0-1,5 m	233	350
S11	0-1,5 m	251	377
Total			3 174

Le volume total de ces terres s'élève à environ 3 200 m³ (soit environ 5 760 tonnes). Ces terres pourront être envoyées vers un centre de stockage pour déchets non dangereux (ISDND ou CET 2).

Ainsi sur la base de cette étude, l'estimation du coût total lié à l'envoi des terres en centre de stockage pour déchets non dangereux s'élève à environ 375 000 euros (65 euros HT la tonne avec transport, TGAP et enfouissement en ISDND ou équivalent, hors terrassement et chargement des camions sur site).

Les coûts présentés ci-dessous sont basés sur des prix moyens par filière d'orientation, constatés sur le marché en février 2012, ces prix étant susceptibles d'évoluer à tout moment.

Sur la base d'un coût d'évacuation des terres en ISDI d'environ 12€ HT/ m3 foisonné, transport compris, le surcoût de dépollution(1) est estimé à env. 325 000 € HT.

Nous vous rappelons que dans le cadre d'une excavation et d'un envoi en centre d'enfouissement technique, outre les résultats analytiques, les indices organoleptiques sont l'un des critères d'acceptation. Aussi, le plan de terrassement prévisionnel devra faire l'objet d'une validation par le(s) centres de stockage, afin de vérifier la compatibilité des terres avec les critères d'acceptation propres à chaque site et de confirmer les coûts prévisionnels indiqués ci-dessous.

Etant donné les variations de niveau à atteindre pour l'évacuation des terres au niveau des mailles en ISDND et du fait que pour certaines mailles, les terres ne peuvent pas être envoyées en ISDI du fait des indices organoleptiques, nous vous préconisons le suivi en continu du tri des terres sur site entre 0 et 2 mètres, et ponctuellement entre 0 et 3 m pour la maille T5/T1. Ce suivi pourra être effectué par un bureau d'études sites des sols pollués.

Nous restons à la disposition du client pour lui fournir tout renseignement complémentaire qu'il pourrait juger utile concernant les résultats et les conclusions de notre étude.

(1) Ce surcoût prend en compte une évacuation directe vers des filières de traitement ou de stockage, et ne comprend pas les frais complémentaires pouvant provenir de l'entreprise générale, du terrassier ou de l'entreprise de terrassement.

Restriction d'usage du rapport

sans l'accord Ces informations sont soumises à l'exhaustivité et la fiabilité des documents disponibles et consultables, l'existence d'une information « cachée » ou « erronée » est toujours possible. L'exhaustivité et la véracité absolues ne peuvent donc être garanties.

Tous les éléments de ce rapport (cartes, photos, pièces et documents divers...) constituent une seule et même entité indissociable. La responsabilité d'IDDEA ne saurait être engagée par une utilisation, une communication ou une reproduction partielle de ce rapport et ses annexes préalable d'IDDEA.

..... »

(Annexe 8- rapports IDDEA)

En conséquence des déclarations du PROMETTANT et des études, pièces et documents énoncés ci-dessus dont le BENEFCIAIRE a pris connaissance dès avant ce jour , ce dernier déclare :

- avoir reçu un exemplaire desdits rapports, courriers et pièces ci-dessus visés dès avant ce jour,
- avoir pu les faire analyser par tous conseils spécialisés et par suite en avoir une parfaite connaissance,

- reconnaître avoir une parfaite connaissance de la situation environnementale des BIENS et avoir été mis en mesure d'obtenir toutes les précisions qui lui semblaient utiles,
- qu'il fera son affaire personnelle des études et travaux qui pourraient s'avérer nécessaire afin de lui permettre d'utiliser les BIENS vendus dans le cadre de son projet de construction tel que décrit sous l'Article 2 des présentes sans aucun recours contre son PROMETTANT,

Par suite, le BENEFCIAIRE

- renoncera aux termes de l'Acte de Vente à se prévaloir des dispositions prévues par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, l'autorisant à défaut de ces informations, à demander soit la résolution de la vente, soit la restitution d'une partie du prix, soit la remise en état du site aux frais du PROMETTANT devenu **VENDEUR**, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionnée par rapport au prix de vente.
- renoncera à tout recours contre le PROMETTANT devenu **VENDEUR** quant à la situation du terrain eu égard à la réglementation sur l'environnement sous réserve des dispositions énoncés sous le paragraphe « Convention des Parties » ci-après.

Le PROMETTANT devenu **VENDEUR** pour ce qui le concerne et en tant que de besoin subrogera le BENEFCIAIRE devenu acquéreur dans tous les droits qu'il détient à l'encontre du précédent propriétaire.

Convention des Parties

Les Parties conviennent de ce qui suit :

Les mesures de tri, retrait, traitement et le cas échéant de mise en décharge contrôlée, (autre que CET Classe 3 ou ISDND) des terres « polluées » au sens de terres terrassées non susceptibles d'être acceptées en CET de Classe 3 ou ISDND (ci-après les « Travaux de Dépollution ») qui s'avèreraient nécessaire à la remise en état du terrain d'assiette des BIENS pour l'usage futur des projets de constructions à usage de logements, commerces et parc de stationnement automobiles sur deux niveaux de sous-sol maximum de l'immeuble seront réalisées par **LE BENEFCIAIRE** et le Co-Maître d'Ouvrage dans le cadre des opérations de terrassement de chacun des chantiers de l'Ensemble Immobilier considéré.

Le PROMETTANT missionnera un bureau d'Etude Environnementale à l'effet d'opérer les contrôles des opérations de terrassement, de tri et d'envoi en décharge des terres autre que CET de classe 3.

Toutes remarques du Bureau d'Etude Environnementale sur la nature et la qualité de ces opérations par les entreprises de terrassement devront être notifiées au BENEFCIAIRE dans les 48 heures des contrôles ainsi effectués.

Le BENEFCIAIRE notifiera au PROMETTANT le calendrier de démarrage et de réalisation des opérations de terrassement au jour de l'Acte de Vente.

Les surcoûts de travaux induits par les Travaux de Dépollution seront remboursés par le PROMETTANT au BENEFCIAIRE, à hauteur de la somme globale maximale hors taxes de TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (325.000,00 EUR) augmentée de la TVA au taux en vigueur au jour de son exigibilité.

Le BENEFCIAIRE, devenu **ACQUEREUR**, avec le Co-Maître d'Ouvrage feront leur affaire de la répartition entre eux desdites sommes entre les coûts de ces Travaux de Dépollution pour la totalité des BIENS.

Pour l'exigibilité des sommes en cause, le BENEFCIAIRE et/ou son Co-Maître d'Ouvrage produiront au PROMETTANT :

- les factures des travaux exécutés desdits surcoûts liés aux Travaux de Dépollution tels que définis pour l'application de la présente clause individualisant ces surcoûts, poste par poste avec les volumes de terres concernés,
- les rapports de fond de fouilles établis après achèvement des infrastructures de chacun des projets par le ou les Bureau(x) d'Etude Environnemental(aux) ayant les missions de suivi de ces travaux confirmant (i) le respect des prescriptions des études de sol environnementales pour l'usage sensible des projets sur chacun des « lot D3-D4 », « lot H et SILO A REHABILITER », « lot A2 » et le « lot E » accompagnées des BSDI attachés à chacun des lots de ZAC (ii) et la compatibilité du site avec un usage de logements, commerces et parc de stationnement de chacun des projets sur le nombre de sous-sol de chacun des Ensembles Immobiliers ,
- la justification de l'envoi et de la réception par les services compétents de la Préfecture de la copie de ces rapports de fond de fouilles.

Le PROMETTANT, devenu **VENDEUR**, aura un délai de TRENTE (30) Jours calendaires pour faire état de ses remarques et observations et de celles du Bureau d'Etude Environnementale qu'il aura missionné au titre de la surveillance et du contrôle des opérations de terrassement et Travaux de Dépollution pour chacun des lots de ZAC.

A défaut d'avoir fait état de telles remarques ou observations dans le délai ci-dessus, les sommes en cause seront exigibles dans les conditions ci-après.

Modalités de paiement des sommes dues au titre de la participation du PROMETTANT devenu **VENDEUR** au titre des surcoûts liés aux Travaux de Dépollution

Les sommes exigibles en vertu de la clause ci-dessus, accompagnées de la TVA correspondante devront être acquittées par le PROMETTANT, devenu **VENDEUR**, au BENEFCIAIRE, devenu **ACQUEREUR**, ou le Co-Maître d'Ouvrage, dans les TRENTE (30) Jours calendaires de la réception de la dernière des pièces justificatives de son exigibilité et énoncées ci-dessus.

PYRALENE/PCB

a/ Principe

Le notaire soussigné a informé les Parties de la législation relative aux appareils contenant du pyralène et aux substances dites « PCB » et notamment des dispositions des articles R. 543-25 et R. 543-26 du code de l'environnement ci-après littéralement rapportées par extrait :

« Article R. 543-25 :

« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm³ de PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le **VENDEUR** est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence des PCB, le **VENDEUR** est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil, et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse (...) »

(...)

« Article R. 543-26 :

« Les détenteurs d'un appareil contenant un volume supérieur à 5 dm³ de PCB sont tenus d'en faire la déclaration au préfet du département où se trouve l'appareil (...) ».

Le notaire soussigné a également rappelé aux Parties les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant des PCB et PCT approuvé par arrêté de Monsieur le Ministre de l'Ecologie et du Développement Durable le 26 février 2003 définissant notamment le calendrier suivant :

Date de fabrication de l'appareil	Date d'élimination ou de décontamination
Inconnue ou antérieure à 1965	Avant fin juin 2004
Entre 1965 et fin 1968	Avant fin décembre 2004
Entre 1969 et fin 1973	Avant fin 2006
Entre 1974 et fin 1979	Avant fin 2008
Tous les autres appareils	Avant fin 2010

Ce calendrier n'est pas applicable :

- aux appareils contenant entre 50 et 500 ppm de PCB qui doivent être éliminés à la fin de leur terme d'utilisation ;
- et aux appareils qui fuient qui doivent être éliminés sans délai.

b/ Déclaration du PROMETTANT

En ce qui concerne le lot « H et SILO A REHABILITER »

Le PROMETTANT déclare qu'il existe au sein de l'ouvrage du « SILO A REHABILITER » un poste de transformation électrique hors d'usage. A cet égard, il est ici rappelé les termes du titre de propriété du PROMETTANT sur ce point.

« Qu'il existe sur ces parcelles un transformateur électrique ayant un taux de PCB inférieur au taux maximum fixé par la réglementation ainsi qu'il résulte d'un rapport d'analyse n°11-00505 du LABORATOIRE OKSMAN SERAPHIN, sis à RAMONVILLE (31520) 8 rue Giotto en date du 12 janvier 2011

Par ailleurs, par courrier en date du 19 décembre 2011, la société AGORA a informé l'**ACQUEREUR** aux présentes, de ce qui suit littéralement rapporté par extrait:

« nous vous transmettons sous ce pli les BSD des anciens transformateurs électrique contenant du PCB du site de LOUVRES (détruits en 2006) ainsi que le rapport d'analyse du seul transformateur présent sur le site.

Ces documents permettent de conclure qu'il n'existe plus à ce jour de PCB sur le site de LOUVRES, avenue Charles de Gaulle. (...)»

Un plan figurant les postes transformateurs est demeuré ci-annexé (annexe 6).

Qu'un transformateur a été mis hors d'usage ainsi qu'il résulte de l'avis de mise hors exploitation d'un ouvrage de distribution d'énergie électrique en date du 10 octobre 2012 accompagné d'un courrier de la société APROCHIM en date du 12 juin 2006 sur le suivi des déchets dangereux »

Etant ici précisé que pour la compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées le « VENDEUR » s'entend de l'EPFVO et l' « ACQUEREUR » de l'EPA PLAINE DE France.

Engagement du PROMETTANT :

Le PROMETTANT s'oblige à réaliser ou faire réaliser les travaux de destruction et démantèlement de tous équipements de transformation/ distribution électrique hors d'usage et produira au BENEFICIAIRE au plus tard au jour de la Vente les justificatifs (i) de la destruction et du démantèlement desdits équipements présent au sein de l'ouvrage SILO accompagnés des bordereaux de suivis des déchets et d'acceptation en décharge.

Ces justificatifs devront être établis par l'entreprise spécialisée ayant réalisé des destructions et démantèlement desdits équipements et le transport et la remise en décharge des déchets.

En conséquence des déclarations et engagement du PROMETTANT ci-dessus, des pièces et documents énoncés ci-dessus dont le BENEFICIAIRE a pris connaissance dès avant ce jour, ce dernier déclare :

- avoir reçu un exemplaire desdits courriers et pièces ci-dessus visés dès avant ce jour,
- avoir pu les faire analyser par tous conseils spécialisés et par suite en avoir une parfaite connaissance,
- reconnaître avoir une parfaite connaissance de la situation au regard de la présence actuelle d'un poste de transformation/ distribution électrique hors d'usage au sein des ouvrages du silo à réhabiliter et avoir été mis en mesure d'obtenir toutes les précisions qui lui semblaient utiles,

3.3. - FONDATION SPECIALES

Le PROMETTANT déclare qu'il a fait réaliser par la société dénommée « TECHNOSOL », sise à BALLAINVILLIERS (Essonne), Route de la Grange aux Cercles sur les Terrains 1, 2 et 3, le rapport intitulé « Reconnaissance préliminaire de sols – Mission G 11 » **sous les références Affaire n° : TEA110358 - LOTS A2, D3, D4, E et H du 13 décembre 2011**

Les conclusions et recommandations de ce rapport sont les suivantes :

« 5. CONCLUSIONS – RECOMMANDATIONS

5.1 Contexte géotechnique :

Contexte géotechnique :

Les sondages et les essais réalisés sur le site ont mis en évidence un terrain qui recoupe successivement :

- de l'enrobé ou de la terre végétale et éventuellement des remblais sur 0,8 à 1,7 m d'épaisseur,
- les Limons de Plateaux constitués d'un limon sableux ou argileux marron jusqu'à 1,3 à 4,7 m de profondeur (105,3 à 96,4m NGF) et aux caractéristiques mécaniques moyennes,
- un reste des Marnes et Calcaires de Saint Ouen observées uniquement au droit des sondages SP2 et SP6 (et éventuellement un reliquat au droit du sondage SP3) constitué de marnes pouvant être argilo-graveleuses jusqu'à 6,3 à 7,3 m de profondeur (102,8 à 96,4 m NGF) et aux caractéristiques mécaniques très moyennes pour des marnes,
- les Sables de Beauchamp constitués d'un sable fin beige à beige verdâtre et des passages grésifiés ou des bancs de grès, présentant de bonnes caractéristiques mécaniques dans l'ensemble mais pouvant comporter des niveaux argileux caractéristiques mécaniques moyennes.

Contexte hydrogéologique :

Nous n'avons pu qu'observer le fluide résiduel de forage.

Toutefois, d'après les informations transmises par IDDEA et les piézomètres présents dans le secteur, la nappe de Beauchamp se situerait à 19-20 m de profondeur par rapport au terrain naturel.

Nous rappelons qu'en période pluvieuse prolongée, des circulations et accumulations d'eau, provisoires et perchées, sont néanmoins susceptibles de se développer à moindre profondeur dans les niveaux supérieurs.

5.2. Solution de fondation

5.2.1. Le projet (rappel)

Il est prévu la construction de bâtiments de logements et de commerce, comportant 2 niveaux de sous-sols.

A ce jour, aucun plan du projet ne nous a été communiqué (implantation, altimétrie ...), notre étude gardera donc un caractère très général.

5.2.2. solution de fondation

Etant donné les 2 niveaux de sous-sols, les niveaux bas seront descendus vers 5,5/6,0 m de profondeur, soit au sein des Marnes et Calcaire de Saint Ouen (pour le slots A2, D3 et D4), soit au sein des Sables de Beauchamp (pour les lots E et H).

De ce fait, les fondations pourront être réalisées en semelles filantes ou isolées ancrées au minimum de 0,30 m au sein des Marnes du Saint Ouen ou des Sables de Beauchamp.

Pour les semelles ancrées dans les Marnes et Calcaires de Saint Ouen, on pourra retenir comme plage de valeurs de la contrainte de calcul aux ELS (ancienne contrainte admissible), les valeurs suivantes :

$$0,2\text{MPa} < q'_{\text{ELS}} < 0,3\text{ MPa}$$

Pour des semelles ancrées dans les sables de Beauchamp, on pourra retenir comme plage de valeurs de la contrainte de calcul aux ELS (ancienne contrainte admissible), les valeurs suivantes :

$$0,4\text{ MPa} < q'_{\text{ELS}} < 0,5\text{ MPa}$$

Rappel : $0,1\text{ MPa} = 1\text{ bar} = 10\text{ t} / \text{m}^2$

Les valeurs des tassements devront être vérifiées en fonction du projet définitif dans le cadre de missions complémentaires G12 et G2.

Si la contrainte de calculs dans les Marnes et Calcaire de Saint Ouen ne suffisent pas au regard des descentes de charge du projet, on s'orientera vers une solution de puits ancrés dans les Sables de Beauchamp.

5.2.3. sujétions d'exécution des fondations superficielles ou puits

- *La mise en place du béton des fondations devra suivre immédiatement l'ouverture des fouilles afin d'éviter tout risque d'altération de leurs parois et du sol d'assise sous l'effet des venues d'eau superficielles ou de l'action des agents météoriques.*
- *Les fondations et toutes les structures enterrés seront réalisées à l'aide d'un béton confectionné avec du ciment résistant aux sols agressifs (en l'absence d'analyse), classe d'agressivité XA2.*

5.3. Niveau bas

Les niveaux bas pourront être constitués de dallages sur terre-plein en respectant les prescriptions du DTU 13.3 sur les dallages.

Selon le sol d'assise, une couche de réglage ou une couche de forme peut s'avérer nécessaire.

Nous recommandons vivement de faire procéder à une inspection des fonds de fouille par un géotechnicien dans le cadre d'une mission G3 ou G4.

5.4. Terrassements

Etant donné la réalisation de 2 niveaux de sous-sols, il conviendra de prévoir la mise en place de soutènement permettant de garantir la stabilité de la fouille. Cette stabilité en phase provisoire devra être justifiée et soumise à l'agrément du Bureau de Contrôle.

Dans tous les cas, aucun terrassement ne devra être réalisé à proximité de mitoyens sans en assurer la stabilité, notamment vis-à-vis des murs de soutènement et des talus existants au Nord et à l'Ouest du lot F, des bâtiments mitoyens à l'Ouest des lots A2, D3 et D4, et de l'avenue Charles de Gaulle et de ses réseaux, notamment celui de GRT Gaz.

Etant donné l'absence d'une nappe établie, il sera possible de réaliser des voiles par passes ou des parois berlinoises.

Afin de vérifier la faisabilité des voiles par passes, on pourra réaliser une fouille à la pelle mécanique afin d'observer le comportement des terrains.

Il conviendra de réaliser des essais adaptés afin de déterminer les caractéristiques intrinsèques des matériaux et permettre le dimensionnement des soutènements.

Etant donné la présence d'ouvrages et de bancs de calcaire ou de grès, des engins adaptés de type BRH seront nécessaires pour les terrassements.

5.5. Présence de l'eau

En phase provisoire, il faudra éventuellement prévoir un pompage des eaux météoriques et de ruissellement.

En phase définitive, le bâtiment sera hors d'eau et ne nécessitera que les dispositions habituelles de protection contre l'humidité des murs enterrés et de la mise en place d'un drainage périphérique adapté pour collecter les eaux superficielles. il sera raccordé au réseau EP.»

Pour se conformer à l'obligation d'information imposée par l'article L514-20 du Code de l'Environnement, le **VENDEUR** a déposé au rang des minutes du notaire soussigné les documents et rapports environnementaux sus-visés, savoir :

- Copie du dossier de cessation d'activités du site Agora (ex CAPAFRANCE) dans le quartier de la Gare à Louvres établi par la société NEODYME ENVISOL, dont le siège est à VILLEFONTAINE (38090), 37 rue Montgolfier, le 26 juin 2011.

- Copie de l'interrogation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

- Copie de l'interrogation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

- Copie de l'interrogation de l'Inspection des Installations Classées.

- DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU SOUS-SOL IC110299_B2 réalisé à la demande de l'EPA par la société IDDEA sis à OLIVET (45160) 123 G rue de la Juine, en date du 29 novembre 2011,

- Etude établie par la société dénommée « IDDEA », sise à LA PLAINE SAINT DENIS (Seine Saint Denis), 1 place aux étoiles, sous les références du rapport IC110299_A2 de janvier 2012, contenant « DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU SOUS-SOL – LOT A2/H/D3/D4/E »,

- Etude établie par la société dénommée « IDDEA », sise à LA PLAINE SAINT DENIS (Seine Saint Denis), 1 place aux étoiles, sous les références du rapport IC110299_D3 de FEVRIER 2012, contenant un « UN DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL COMPLEMENTAIRE DU SOUS-SOL - LOTS D3/D4/E4 »

Engagements du Vendeur

En outre, le **VENDEUR** s'engage à procéder à tous travaux de dépollution, afin de rendre compatible le terrain avec la destination « Habitation » de l'ensemble immobilier.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance et avoir obtenu les réponses à ses interrogations concernant la situation du terrain au regard de sa situation environnementale.

29. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

I. PROGRAMME PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION

Le programme prévisionnel dont la construction est envisagée sur le terrain d'assiette des **BIENS** objet des présentes est le suivant :

Cet Ensemble Immobilier complexe, qui fait l'objet d'une division volumétrique, sera composé après son achèvement:

- de 3 bâtiments à usage principal de 134 logements collectifs avec commerces en rez-de-chaussée, le tout sur deux niveaux de parkings en sous-sol, représentant une SDP prévisionnelle savoir :
- de 276 places de stationnement pour véhicules automobiles.

Il sera édifié sur un terrain d'un seul tenant, d'une surface cadastrale totale de 2478 m², ci-dessus désigné.

II. AUTORISATIONS D'URBANISME

A/ PERMIS DE DEMOLIR OBTENU PAR L'EPA LA PLAINE DE FRANCE, précédent propriétaire

Arrêté de Permis de démolir n° PD 095351 12E0002

Il est ici rappelé que les parcelles cadastrées **Section AB 406 et 407** dont sont issues les parcelles cadastrées section AB numéros 639, 641, 642, 643, 645, et 646, objet des présentes supportaient des constructions comprenant des silos à grains, des séchoirs, un local bascule, des boxes, des locaux d'un transformateur électrique et d'un poste détente gaz ainsi que des pavillons à usage de bureau et d'habitation de type R+1, lesquelles ont été depuis démolies en totalité par l'**EPA**, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs, à l'exception du silo devant initialement faire l'objet d'une réhabilitation.

A ce sujet, le représentant de l'**EPA PLAINE DE FRANCE** a déclaré aux termes de la vente consentie au Requérant que :

- ces travaux de démolition ont été régulièrement autorisés par Monsieur le Maire de LOUVRES en vertu d'un arrêté portant le numéro PD 095351 12E0002 en date du 30 aout 2012,

- que l'arrêté de permis de démolir a été régulièrement affiché tant en Mairie que sur le terrain, ces déclarations sont corroborées :

- . pour l'affichage en Mairie, de l'attestation délivrée par Monsieur le Maire de LOUVRES le 15 novembre 2012

- . pour l'affichage sur le terrain, d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Jean BENZAKEN, Huissier de justice à GARGES LES GONESSE, le 14 septembre 2012.

- que cet arrêté de permis de démolir :

- . n'a fait l'objet d'aucune annulation, ni d'aucun retrait,

- . n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux de la part des tiers, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LOUVRES le 29 janvier 2015.

L'ensemble de ses pièces a fait l'objet d'un dépôt de pièces complémentaires reçu le 24 novembre 2015, par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN.

Travaux de désamiantage

En outre, l'**EPA PLAINE DE FRANCE** a fait procéder à l'enlèvement de l'intégralité des matériaux amiantés dans le cadre de ses travaux de démolition.

Lesdits travaux ont été réalisés par la société CARDEM 9 rue des Entrepreneurs à TAVERNY, laquelle a établi en fin de mission un Dossier des Ouvrages Exécutés contenant notamment copie de l'ensemble des bordereaux de suivi des déchets amiantés.

L'**EPA PLAINE DE FRANCE** a déclaré aux termes de la vente qu'il a consentie au Requérant avoir parfaite connaissance de l'obligation légale qui lui est faite, es-qualité, aux termes dispositions de l'article 541-2 du Code de l'Environnement, ci-après littéralement relaté :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

L'EPA PLAINE DE FRANCE a également déclaré avoir été parfaitement informé des sanctions, prévues en cas de non-respect desdites dispositions, figurant aux articles 541-46 et suivants du Code de l'Environnement.

L'ensemble des pièces afférentes au permis de démolir susvisé ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015.

B/ Permis de construire obtenus par la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE et la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES

1. Permis de Construire délivré sur le Lot H & SILO A REHABILITER

A la suite de la signature d'une promesse de vente reçue par Maître André PONE, Notaire à PARIS en date du 14 janvier 2013 et de ses avenants, et conformément aux engagements souscrits, la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE a procédé, conjointement avec la société dénommée SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES (acqureur des volumes de commerces), au dépôt d'une demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la Mairie de LOUVRES, le 21 mars 2014.

Un arrêté de Permis de Construire a été délivré par Monsieur le Maire de LOUVRES sous le numéro PC 95351 14^E0007, le 25 novembre 2014, autorisant la construction d'un immeuble d'habitation de 129 logements collectifs et de **5.939 m² commerces en rez-de-chaussée et portant création de m² de surface de plancher pour les logements et de 3.686 m² pour les commerces.**

Cette décision a été, conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme, régulièrement affichée tant en Mairie que sur le terrain, ainsi qu'il résulte, pour l'affichage sur le terrain, des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil les 29 décembre 2014, 2 Février et 4 mars 2015.

Cet arrêté de permis de construire :

. n'a fait l'objet d'aucune annulation, ni d'aucun retrait,
. n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux de la part des tiers, ni d'aucun retrait
ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LOUVRES le 12 mars 2015.

Une copie du dossier de demande de permis de construire, de l'arrêté, des constats d'affichage et de l'attestation de non recours et non retrait ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015.

2. Permis de construire modificatif n°1

Suite à la signature de l'avenant numéro 3 à la promesse de vente du 14 janvier 2013, et conformément aux engagements souscrits, la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE a procédé, conjointement avec la société dénommée SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, au dépôt d'une demande de permis de construire modificatif auprès des services instructeurs de la Mairie de LOUVRES, le 22 avril 2015, complétée les 27 mai et 6 juillet 2015.

Un arrêté de Permis de Construire Modificatif a été délivré par Monsieur le Maire de LOUVRES sous le numéro PC 95351 14^E0007 M01, le 21 juillet 2015, en vue de :

- . la modification de la hauteur des bâtiments B et C,
- . la modification du type de financement,
- . l'ajout d'un logement (surface de plancher créée 77 m²),
- . et la suppression partielle du parking en niveau -2.

Cette décision a été, conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme, régulièrement affichée tant en Mairie que sur le terrain, ainsi qu'il résulte pour l'affichage sur le terrain des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil les 5 août, 9 septembre et 6 Octobre 2015.

Cet arrêté de permis de construire modificatif :

- . n'a fait l'objet d'aucune annulation, ni d'aucun retrait,
 - . n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux de la part des tiers, ni d'aucun retrait,
- ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LOUVRES le 1er décembre 2015.

L'ensemble des pièces afférentes au permis de construire modificatif n°1 susvisé ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015.

3. Permis de construire modificatif n°2

Suite à des erreurs matérielles constatées dans le permis de construire sus visé du 25 Novembre 2014, la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE et La SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES ont procédé conjointement au dépôt le 2 Novembre 2015 d'une nouvelle demande de permis de construire modificatif ayant pour objet les modifications suivantes :

- Intégration de la démolition des petits silos (270 m², retirés de la surface créée par changement de destination),
- Rectification de la Surface de Plancher des surfaces commerciales conformément aux SDP réellement construites,
- Retrait de l'assiette foncière de la parcelle 644 d'une surface de 7 m²
- Intégration dans l'assiette foncière du volume en infrastructure et tréfonds d'une surface d'environ 976 m² sous la future place publique.

L'arrêté de permis de construire a été, conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'un premier procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil les 7 décembre 2015, 7 janvier et 7 février 2016.

Le **VENDEUR** atteste que cet arrêté de permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours et aucun retrait dans les délais réglementaires, ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par lui le 24 octobre 2016.

Une copie de la demande de permis de construire modificatif numéro 2, de l'arrêté et du premier constat d'affichage ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015 ; et les deuxième et troisième constats d'affichage et l'attestation de non recours et de non retrait ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Pamela CHOTARD, notaire à PARIS, le 19 décembre 2016.

4. Permis de construire modificatif n°3

La SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE déclare avoir procédé conjointement avec la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES au dépôt le 23 novembre 2015 d'une demande de permis de construire modificatif (intitulé **PCM 3**) ayant pour objet :

- la transformation de la démolition partielle en démolition totale du SILO sans modification des constructions autorisées,
- pour une surface de plancher créée de 11.984 m² et la démolition totale du bâtiment existant de 1662 m².

Un arrêté de Permis de Construire Modificatif a été délivré par Monsieur le Maire de LOUVRES sous le numéro PC 095 351 14 E0007 M03, le 23 février 2016,

L'arrêté de permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'un premier procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par la SCP BONJEAN-LEPERE & BALDEYROU, Huissiers de Justice à Argenteuil les 30 mars, 2 mai et 2 juin 2016.

Le **VENDEUR** atteste que cet arrêté de permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours et aucun retrait dans les délais réglementaires, ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par lui le 24 octobre 2016.

Une copie de la demande de permis de construire modificatif numéro 3 a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015 ; et l'arrêté, les constats d'affichage et l'attestation de non recours et de non retrait ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Pamela CHOTARD, notaire à PARIS, le 19 décembre 2016.

Tous pouvoirs sont donnés au **VENDEUR** pour déposer toute nouvelle demande d'autorisation administrative et notamment de permis de construire modificatif qui serait nécessaire pour l'obtention de la conformité administrative.

Néanmoins, le **VENDEUR** devra obtenir l'accord préalable de l'**ACQUEREUR** pour toute demande de permis de construire modificatif qui entraînerait, directement ou indirectement, une restriction dans les conditions de jouissance des Biens vendus, ou une augmentation de charges leur incombant.

III. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES FRACTIONS VENDUES ET DE L'ENSEMBLE

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment et de ses équipements extérieurs sont exprimées :

- dans la notice technique conforme au modèle type agréé par l'arrêté ministériel du 10 mai 1968 publié au Journal Officiel le 29 juin 1968, laquelle notice a été déposée au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes aux termes de l'acte de dépôt ci-après visé ;
- et dans l'ensemble des pièces déposées au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes aux termes des actes de dépôt reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire sus-nommée, le 11 décembre 2015, et par Maître Paméla CHOTARD, notaire sus-nommée, le 19 décembre 2016.

Toutes ces pièces se substituent purement et simplement à tous documents remis à l'**ACQUEREUR** et notamment lors de la régularisation du contrat de réservation.

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

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

Le **VENDEUR** pourra modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive, et les remplacer par des prestations équivalentes au cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure ou notamment dans les cas suivants :

- réglementation administrative contraignante,
 - faillite d'entreprise ou de fournisseurs,
 - défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux,
- et plus généralement si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations.

De même, seront admises toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur ayant pour but de résoudre un problème technique ou réglementaire, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble.

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

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

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

Le **VENDEUR** a déclaré que les stipulations qui précèdent sont justifiées compte tenu des contraintes liées à l'importance et à la durée du chantier et au caractère parfois aléatoire des approvisionnements de matériaux, ce que l'**ACQUEREUR** accepte et reconnaît.

IV. OUVERTURE DE CHANTIER

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier en date du 27 novembre 2015 a déclaré le chantier ouvert à la date du même jour, en ce qui concerne une partie des travaux excluant le bâtiment SILO.

Une copie de cette pièce a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire sus-nommé le 11 décembre 2015.

La déclaration d'ouverture de chantier afférente aux travaux du Bâtiment SILO a été faite le 17 novembre 2015.

Un original de cette déclaration d'ouverture de chantier, portant cachet de réception en Mairie en date du 2 décembre 2016, a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes suivant acte reçu par Maître Pamela CHOTARD, notaire sus-nommée, le 19 décembre 2016.

V. ABSENCE DE PRET DESTINE AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION TRANSFERABLE A L'ACQUEREUR

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

VI. CONTRAT DE RESERVATION

La présente vente a été précédée d'un contrat de réservation par acte sous seing privé aux termes duquel le **VENDEUR** s'est obligé vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** à lui vendre par préférence, les locaux faisant l'objet de la présente vente.

En contrepartie, l'**ACQUEREUR** a effectué un dépôt de garantie qui a été porté à un compte spécial ouvert au nom de l'**ACQUEREUR**.

Droit de rétractation prévu par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le Notaire soussigné 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, modifiée par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, savoir :

" Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un Immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours."

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

VII. DEPOTS DE PIECES**A) Dépôts de pièces du 11 décembre 2015**

Les documents suivants ont notamment été déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant TROIS actes reçus par Maître Frédérique BRANDON, notaire associé dudit Office Notarial, le 11 décembre 2015 :

1°) Concernant la ZAC**Concernant la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE**

- Copie des statuts de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE en date du 19 mai 2014.
- Copie d'un extrait Kbis délivré le 1^{er} novembre 2015 par le greffe du Tribunal de Commerce de LILLE METROPOLE.
- Copie du procès-verbal de la délibération des associés de la société SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE en date du 30 mai 2013, nommant aux fonctions de gérant la SARL NEXITY REGIONS I.
- Copie des trois actes sous signature privée en date à PARIS le 10 décembre 2015, contenant délégation de pouvoir donnée par Monsieur Yann DOUBLIER à Monsieur Xavier HUET et/ou à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, en vue de signer les actes de dépôt de pièces et tous les actes en vue de la signature des ventes en état futur d'achèvement des lots « D3/D4 », « H ET SILO A REHABILIER » et « E » de la ZAC de l'ECOQUARTIER DE LOUVRES et PUISEUX-EN-FRANCE.
- Copie des statuts de la SARL NEXITY REGIONS I en date du 19 mai 2014.
- Copie d'un extrait Kbis de la SARL NEXITY REGIONS I délivré le 21 octobre 2015 par le greffe du Tribunal de Commerce de PARIS.
- Copie du procès-verbal de la délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés de la société SARL NEXITY REGIONS I, en date du 17 mars 2010, nommant aux fonctions de gérant Monsieur Yann DOUBLIER.

Concernant la ZAC de l'ECOQUARTIER DE LOUVRES et PUISEUX-EN-FRANCE**Concernant l'origine de propriété antérieure des parcelles de la ZAC :**

- Note d'origine antérieure.

Concernant les modalités de création de la ZAC « ECOQUARTIER DE LOUVRES ET DE PUISEUX-EN-FRANCE »

- Délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES n° 09002 en date du 8 janvier 2009.

- réunion du conseil d'administration de l'EPA PLAINE DE France en date du 7 novembre 2008, Question n° 3.5 relatif à convention de financement.
- Extrait de la Délibération du Conseil Municipal de la Commune de PUISEUX-EN-FRANCE en date du 15 janvier 2009.
- Délibération n° 2009/042 du conseil communautaire de ROISSY PORTE DE FRANCE en date du 24 mars 2009.
- réunion du conseil d'administration de l'EPA PLAINE DE France en date du 6 juillet 2009, Question n° 5Aa relatif à l'ouverture de la concertation.
- Extrait de la Délibération du Conseil Municipal de la Commune de PUISEUX-EN-FRANCE en date du 21 avril 2009.
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES n°09043 en date du 10 avril 2009.
- réunion du conseil d'administration de l'EPA PLAINE DE France en date du 8 juin 2010, Question n° 6.6.1 relatif au bilan de concertation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France.
- réunion du conseil d'administration de l'EPA PLAINE DE France en date du 8 juin 2010, Question n° 6.6.2 relatif à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France.
- Délibérations du Conseil de Communauté de communes ROISSY PORTE DE FRANCE n°2010-1 07 en date du 24 juin 2010.
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES n°10050 et numéro 10051 en date du 2 juillet 2010.
- extrait du registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de PUISEUX-EN-FRANCE en date du 14 juin 2010.
- lettre de la Préfecture du Val d'Oise le 4 août 2010 qui en accusé réception le 9 août 2010 relative à la demande d'avis de l'autorité environnementale.
- Avis de l'autorité environnementale sur le projet de ZAC de l'écoquartier de Louvres et Puiseux-en-France a été rendu le 27 octobre 2010.
- Dossier de création comprenant le rapport de présentation, le plan de situation, le plan de délimitation du périmètre, le régime au regard de la taxe locale d'équipement, Etude d'impact et Etude de faisabilité.
- Etude d'impact a été mise à la disposition du public par la Commune de LOUVRES pendant la période du 5 novembre 2010 au 5 décembre 2010 inclus :
 - publication de cette Etude dans deux journaux d'annonces légales en date du 27 octobre 2010 de cette Etude,
 - affichage de cette Etude :

- au siège de l'EPA Plaine de France en vertu d'une attestation en date du 10 décembre 2010,
- à la mairie de Puisseux-en-France en vertu d'une attestation en date du 3 novembre 2010
- et à la mairie de Louvres en vertu d'une attestation en date du 6 décembre 2010.

- Décision du Conseil d'Administration de l'EPA Plaine de France en date du 10 décembre 2010 question n° 4.8.2 relative l'approbation du bilan de la mise à disposition de l'Etude d'impact au public et approbation des modalités de mise à disposition de ce bilan :

- publication de cette décision dans deux journaux d'annonces légales en date tous les deux du 2 février 2011.
- affichage :
 - au siège de l'EPA Plaine de France en vertu d'une attestation en date du 11 mars 2011,
 - à la mairie de Puisseux-en-France en vertu d'une attestation en date du 29 mars 2011.
 - et à la mairie de l'ouvres en vertu d'une attestation en date du 11 mars 2011.

- Arrêté de création numéro n°2011005-0001 (N°10101) de la ZAC dites de l'« ECO-QUARTIER DE LOUVRES et PUISEUX-ENFRANCE » rendu par le Préfet du Val d'Oise le 5 janvier 2011.

- affichage de cet arrêté :
 - au siège de l'EPA Plaine de France en vertu d'une attestation émanant de l'EPA de la Plaine de France en date du 11 mars 2011.
 - à la mairie de PUISEUX-EN-France en vertu d'une attestation en date du 29 mars 2011 et à la mairie de LOUVRES en vertu d'une attestation en date du 11 mars 2011.
 - publication dans deux journaux d'annonces légales.
 - le 8 février 2011
 - le 9 février 2011.

- Arrêté numéro n°2011104-0001 (n°10259) retirant l'arrêté n°10101 en date du 13 avril 2011

- affiché :
 - au siège de l'EPA Plaine de France en vertu d'une attestation d'affichage émanant de l'EPA de la Plaine de France en date du 19 mai 2011.
 - la mairie de PUISEUX-EN-France en vertu d'une attestation d'affichage en date du 20 mai 2011.
 - à la mairie de LOUVRES en vertu d'une attestation d'affichage en date du 19 mai 2011.
 - publication dans deux journaux d'annonces légales les 15 et 20 avril 2011.

- Nouvel arrêté de création de la ZAC numéro 2011104-0002 (Numéro 10260) rendu par le Préfet du Val d'Oise le 14 avril 2011.

- Publication dans les journaux d'annonces légales ci-après :

- « le Parisien » le 26 avril 2011
- « la Gazette du Val d'Oise » le 27 avril 2011.
- affiché pendant un mois :
 - au siège de l'EPA Plaine de France en vertu d'un certificat d'affichage à compter du 22 avril 2011 émanant de l'EPA de la Plaine de France en date du 23 mai 2011.
 - à la mairie de PUISEUX-EN-FRANCE en vertu d'un certificat d'affichage à compter du 27 avril 2011 délivré par Monsieur Le Maire en date du 7 juin 2011.
 - à la mairie de LOUVRES à compter du 28 avril 2011 ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage de Monsieur le Maire en date du 20 juin 2011.
- Délibération du Conseil Municipal de la ville de LOUVRES n°10074 en date du 24 septembre 2010, approuvant la décision de mettre en œuvre la procédure de révision simplifiée du plan local d'urbanisme portant notamment sur le secteur distinct du périmètre de la ZAC sur le territoire de la Commune de LOUVRES.
- Dossier de révision
- Délibération du Conseil Municipal de la Ville de LOUVRES 12055 en date du 24 mai 2012 approuvant la révision simplifiée du PLU.
- affichée en mairie ainsi qu'il résulte d'une attestation de la mairie de LOUVRES en date du 18 septembre 2012.
- Attestation de non recours des tiers délivrée par Monsieur Le Maire de la Commune de LOUVRES en date du 18 octobre 2012.
- Délibération du Conseil Municipal numéro 4002/008 du 24 septembre 2010 sur l'approbation de révision générale et des modalités de concertation,
- Délibération du Conseil Municipal numéro 14006 du 24 janvier 2014 d'approbation de cette révision générale du plan local d'urbanisme,
- Attestation d'affichage de la délibération du 24 janvier 2014 d'approbation de la révision générale du PLU en date du 7 avril 2014,
- Parution dans le journal «le Parisien» de cette approbation le 31 janvier 2014
- Arrêté n° 13-11594 en date du 17 octobre 2013, approuvant le dossier de réalisation contenant le Programme des Équipements Publics de la ZAC de l'ECOQUARTIER LOUVRES et PUISEUX EN FRANCE affiché régulier :
 - au siège de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France et de l'EPA PLAINE DE FRANCE en date du 22 novembre 2013.
 - à la Mairie de LOUVRES le 22 novembre 2013.
 - à la Mairie de PUISEUX EN France le 25 novembre 2013.
 - à la Communauté d'agglomération de Roissy Porte de France le 23 novembre 2013.

- Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES n°s 09034, 10022, 11031 portant sur la délégation du droit de préemption urbain à l'EPFVO en date des 20 mars 2009, 26 mars 2010 et 25 mars 2011 ainsi que la *délibération du conseil de communauté n°2008/1 76 en date du 23 septembre 2008.*
- convention de veille de maîtrise foncière sur le quartier de la Gare et avenants numéro 1 et numéro 2.
- réunion du conseil d'administration de l'EPA PLAINE DE France en date du 10 décembre 2010 question numéro 4.8.1 relative à l'approbation de la convention de veille et de maîtrise foncière.
- Délibération du conseil de communauté n°2011/005 en date du 20 janvier 2011.
- *Délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES n°11004 en date du 28 janvier 2011.*
- Délibération du conseil d'administration du 8 mars 2011 n°5/2011.
- extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 11 mars 2011.
- Arrêté n°2013/11426 en date du 4 février 2013, relative au dossier Loi sur l'eau.
- affiché régulier à la Mairie de Louvres le 21 novembre 2013 inclus.
- attestation de non recours ni retrait administratif délivrée par Monsieur le Maire-Adjoint de la commune de LOUVRES en date du 22 novembre 2013.
- Arrêté n°13-026 en date du 4 février 2013, constatant la levée du Périmètre de sécurité des silos liée à l'ancienne exploitation du site, affiché en Mairie et attestation de non recours ni retrait administratif ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire-Adjoint de la commune de LOUVRES en date du 12 septembre 2013.

Concernant le droit de préemption urbain sur la Commune de LOUVRES

- Une copie de la délibération n° 05083 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **23 septembre 2005**, instituant sur les zones urbaines et d'urbanisation future (sauf les parcelles concernées par le périmètre de ZAD) un droit de préemption urbain au profit de :

- - la Communauté de Communes Roissy Porte de France pour les zones UI (dont le secteur U1a), UB et IAU,
- - la commune de Louvres pour les autres zones.

Cette délibération a été reçue en sous-préfecture de Sarcelles le 20 octobre 2005.

- Une copie de la délibération n° 09034 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **20 mars 2009**, demandant :

- - à la Communauté de Communes Roissy Porte de France de lui rendre le droit de préemption urbain sur les zones UI dont le secteur UIA et UB,
- - à l'EPFVO d'exercer le droit de préemption urbain sur les zones UI dont le secteur UIA et UB.

Cette délibération a été reçue en sous-préfecture de Sarcelles le 24 mars 2009 et publiée le 25 mars 2009.

- Une copie de la délibération n° 10022 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **26 mars 2010**, déléguant à l'EPFVO le droit de préemption urbain sur le secteur Gare (dont une partie du secteur UG).

Cette délibération a été reçue en sous-préfecture de Sarcelles le 31 mars 2010 et publiée le 31 mars 2010.

- Une copie de la délibération n° 11005 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **28 janvier 2011** :

- - demandant à la Communauté de Communes Roissy Porte de France de lui rendre le droit de préemption urbain sur la zone IAU,
- - déléguant à l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) ce droit de préemption sur la zone IAU (secteur Butte aux Bergers).

Cette délibération a été reçue en sous-préfecture de Sarcelles le 2 février 2011.

- Une copie de la délibération n° 11031 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **25 mars 2011** :

- - déléguant à l'EPFVO le droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AB 373 et 374 à l'est de l'avenue Charles de Gaulle,
- - instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs du pôle Gare et de la Zone Industrielle,
- - déléguant l'exercice de ce droit de préemption à l'EPFVO,
- - mettant fin aux précédentes délégations accordées à l'EPFVO aux termes des délibérations du 20 mars 2009 et 26 mars 2010 sus-visées.

Cette délibération a été reçue en sous-préfecture de Sarcelles le 29 mars 2011.

- Une copie de la délibération n° 12007 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **3 février 2012** :

- - instituant un droit de préemption urbain renforcé sur la zone d'urbanisation future IIAU figurant au plan local d'urbanisme approuvé le 23 septembre 2005,
- - déléguant l'exercice de ce droit de préemption à l'EPFVO,

Cette délibération a été reçue en sous-préfecture de Sarcelles.

- Une copie de la délibération n° 14091 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **19 septembre 2014**, reçue en sous-préfecture de Sarcelle le 24 septembre 2014 et publiée le même jour :

- - instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du plan local d'urbanisme,

- - instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs du Pôle Gare et de la zone industrielle (zones Uga, UB, UI et UIa)

- Les copies :

- de la délibération n° 15007 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **20 février 2015**, reçue en sous-préfecture de Sarcelle le 27 février 2015 et publiée le même jour, décidant dans la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France :
 - - la délégation du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur du Quartier Gare (zone UBa),
 - - la délégation du droit de préemption urbain simple renforcé sur le secteur des Frais Lieux (zone IIAUB du PLU en vigueur).Au profit de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE
- du certificat délivré par Monsieur le Maire de Louvres, le 27 avril 2015, de l'affichage en mairie du 26 février 2015 au 27 avril 2015, de cette *délibération*.
- de l'attestation délivrée par Monsieur le Maire de Louvres, le 7 mai 2015, indiquant que ladite délibération du 20 février 2015 :
 - - n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, ni retrait administratif au titre du contrôle de la légalité,
 - - a fait l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R211-2 du code de l'urbanisme.
- des attestations de parution de ladite délibération dans Le Parisien le 6 mars 2015 et dans la Gazette du Val d'Oise le 11 mars 2015.

- Une copie de la délibération n° 15006 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **20 février 2015**, reçue en sous-préfecture de Sarcelle le 27 février 2015 et publiée le même jour, déléguant à l'EPFVO l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé sur le secteur de la Zone Industrielle.

Concernant le protocole régularisé entre les communes et l'EPA

- Une copie du protocole entre les communes de Louvres et Puiseux-en-France, la CARPF et l'EPA LA PLAINE DE DE FRANCE pour la mise en œuvre de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France, signé par lesdites parties le **15 novembre 2013**.

Concernant l'archéologie au sein de la ZAC :

- une copie du courrier de réponse de la Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, en date du **15 septembre 2010**, sur la présence de sites archéologiques dans les aires d'emprises de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France, sur le Pôle Gare et des Frais Lieux (Louvres) et du Bois Coudray (Puisseux-en-France), et indiquant que des diagnostics archéologiques sur les Pôles des Frais Lieux.

- une copie de l'arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France n° 2012/454, en date du **30 juillet 2012**, portant prescription d'un diagnostic archéologique sur le Pôle Frais Lieux et du Bois Coudray.

- Une copie du courrier de la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France, en date du **26 mars 2013**, indiquant qu'aucune prescription archéologique préventive ne sera formulée sur la parcelle cadastrée ZC n° 59 à Puiseux-en-France.

Concernant la Loi sur l'Eau :

- Une copie de la délibération n° 12118 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **7 décembre 2012**, reçue en sous-préfecture de Sarcelle le 11 décembre 2012, émettant un avis favorable à la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, présentée par l'EPA PLAINE DE FRANCE dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France.

- Une copie de la délibération n° 12122 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **7 décembre 2012**, reçue en sous-préfecture de Sarcelle le 11 décembre 2012, ayant pour objet la délégation de la maîtrise d'ouvrage des infrastructures de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France, au profit de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE.

- Une copie de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Puiseux-en-France n° 12/57, en date du **18 décembre 2012**, donnant son accord sur la réalisation, par l'EPA PLAINE DE FRANCE, des ouvrages d'infrastructures dans le périmètre de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France.

Concernant le dossier de réalisation de la ZAC :

- Une copie du dossier de réalisation de la ZAC Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France daté de **janvier 2012, mars 2012 et mars 2013**.

- Une copie de l'extrait (question 4.2.1) de la réunion du conseil d'administration de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, en date du **22 mars 2013**, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France et autorisant le directeur général à transmettre ce dossier au préfet pour approuver le projet de programme des équipements publics de la ZAC.

- Les copies de l'extrait n° 13/37 du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Puiseux du **26 avril 2013** approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et du certificat d'affichage et de non opposition délivré par Monsieur le Maire de ladite Commune le 3 juillet 2013

- Les copies de la délibération n° 13/056 du conseil municipal de Louvres, en date du **3 mai 2013**, émettant un avis favorable sur le dossier de réalisation de la ZAC et de l'attestation d'affichage en mairie délivrée par le maire-adjoint de la commune, le 13 septembre 2013.

- Les copies de la délibération n° 2013/126 du conseil de communauté d'agglomération Roissy Porte de France, en date du **23 mai 2013**, émettant un avis favorable sur le dossier de réalisation de la ZAC et des attestations d'affichage et de non recours délivrées par le Président de la Communauté d'agglomération, le 23 juillet 2013, *intenté contre ladite délibération n° 2013/126.*

Cette délibération a été transmise et reçue en préfecture le 27 mai 2013.

- Les copies des attestations de parution de l'arrêté préfectoral portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC de l'Eco-quartier n° 13-11594, en date du 17 octobre 2013, dans la Gazette du Val d'Oise datée du **23 octobre 2013 et dans Le Parisien daté du 24 octobre 2013.**

- Une copie de la délibération n° 10051 du conseil municipal de la commune de LOUVRES, en date du **2 juillet 2010**, reçue en sous-préfecture de Sarcelle le 7 juillet 2010, décidant l'exonération de la Taxe Locale d'Équipement dans la ZAC de l'Eco-quartier Louvres Puiseux-en-France.

Concernant le PLU de LOUVRES

- Les copies :

- - de la délibération du Conseil Municipal de la Ville de LOUVRES n°10075 en date du **24 septembre 2010**, ayant pour objet la « PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLU ET MODALITES DE LA CONCEPTION »,
- - de la publication de cette Délibération n° 10075 dans le journal d'annonce légale « La GAZETTE DU VAL D'OISE » en date du 14 octobre 2010.

- une copie de l'attestation de non recours, délivrée par Monsieur le Maire de la commune de Louvres, contre la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES n° 14006, en date du 24 janvier 2014, approuvant la révision générale du plan local d'urbanisme.

2°) Concernant la démolition des biens par l'EPA PLAINE DE FRANCE

Concernant la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE

- Copie des statuts de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE en date du 19 mai 2014.

- Copie d'un extrait Kbis délivré le 1^{er} novembre 2015 par le greffe du Tribunal de Commerce de LILLE METROPOLE.

- Copie du procès-verbal de la délibération des associés de la société SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE en date du 30 mai 2013, nommant aux fonctions de gérant la SARL NEXITY REGIONS I.

- Copie des trois actes sous signature privée en date à PARIS le 10 décembre 2015, contenant délégation de pouvoir donnée par Monsieur Yann DOUBLIER à Monsieur Xavier HUET et/ou à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, en vue de signer les actes de dépôt de pièces et tous les actes en vue de la signature des ventes en état futur d'achèvement des lots « D3/D4 », « H ET SILO A REHABILIER » et « E » de la ZAC de l'ECOQUARTIER DE LOUVRES et PUISEUX-EN-FRANCE.

- Copie des statuts de la SARL NEXITY REGIONS I en date du 19 mai 2014.

- Copie d'un extrait Kbis de la SARL NEXITY REGIONS I délivré le 21 octobre 2015 par le greffe du Tribunal de Commerce de PARIS.

- Copie du procès-verbal de la délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés de la société SARL NEXITY REGIONS I, en date du 17 mars 2010, nommant aux fonctions de gérant Monsieur Yann DOUBLIER.

Concernant les permis de démolir obtenus par l'EPA LA PLAINE DE FRANCE

- une copie de l'arrêté de permis de démolir numéro PD 095351 13E0003 délivré par mairie de Louvres, le 22 août 2013, au profit de l'EPA PLAINE DE FRANCE, sur la parcelle cadastrée **AB numéros 404**, sise 5 avenue Charles de Gaulle, pour la démolition de 9 garages automobiles.

- Les copies des certificats délivrés :

- - par Monsieur le Maire de Louvres le **30 août 2013**, de l'affichage dudit permis de démolir PD 095351 13E0003 sur le bien à compter du 30 août 2013.
- - par Monsieur le Maire-adjoint de Louvres le 8 octobre 2013, certifiant que ledit permis de démolir PD 095351 13E0003 est resté affiché sur le bien.

- Une copie du dossier des ouvrages exécutés sur la parcelle AB n° 404.

- Une copie du rapport sous les références IC140037-2 établi par la société IDDEA en date du 16 mai 2014, intitulé « rebouchage et reconstitution de 6 piézomètres »,

- Une copie de l'arrêté de permis de démolir numéro PD 095351 14E0002 délivré par mairie de Louvres, le **4 novembre 2014**, au profit de l'EPA PLAINE DE FRANCE, sur la parcelle cadastrée **AB numéro 396**, sise 10 avenue Charles de Gaulle, pour la démolition d'un bâtiment à usage de garage et de remise.

- Les copies :

- - de l'arrêté de permis de démolir numéro PD 095351 14E0003 délivré par mairie de Louvres, le **4 novembre 2014**, au profit de l'EPA PLAINE DE FRANCE, sur les parcelles cadastrées **AB numéros 401 et 402**, sises 2 place de la Gare, pour la démolition des bâtiments et installations à usage mixte d'habitation et de commerces à usage de garage et de remise.

- - des procès-verbaux de constat d'affichage sur le bien du permis de démolir numéro PD 095351 14E0003 établi par la SCP Nadine PERSEAU, huissier de justice, 26 rue du Cygne, 95270 LUZARCHES, le 25 novembre 2014 et le 30 janvier 2015.

- Une copie des pièces de démolition effectuée sur l'ancien site AGORA, ilot B2 (parcelles AB n° 392, 393, 394, 403, 405, 406, 404).

Concernant la situation environnementale du terrain

- Copie du dossier de cessation d'activités du site Agora (ex CAPAFRANCE) dans le quartier de la Gare à Louvres établi par la société NEODYME ENVISOL, dont le siège est à VILLEFONTAINE (38090), 37 rue Montgolfier, le 26 juin 2011.

- Copie de l'interrogation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

- Copie de l'interrogation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

- Copie de l'interrogation de l'Inspection des Installations Classées.

- DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU SOUS-SOL IC110299_B2 réalisé à la demande de l'EPA par la société IDDEA sis à OLIVET (45160) 123 G rue de la Juine, en date du 29 novembre 2011,

- Etude établie par la société dénommée « IDDEA », sise à LA PLAINE SAINT DENIS (Seine Saint Denis), 1 place aux étoiles, sous les références du rapport IC110299_A2 de janvier 2012, contenant « DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU SOUS-SOL - LOT A2/H/D3/D4/E »,

- Etude établie par la société dénommée « IDDEA », sise à LA PLAINE SAINT DENIS (Seine Saint Denis), 1 place aux étoiles, sous les références du rapport IC110299_D3 de FEVRIER 2012, contenant un « UN DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL COMPLEMENTAIRE DU SOUS-SOL - LOTS D3/D4/E4 »

3) Dépôt de pièces complémentaire

En complément du dépôt de pièces concernant la ZAC DE L'ECO QUARTIER DE LOUVRES ET PUISEUX-EN-FRANCE, reçu par Maître Frédérique BRANDON, Notaire à PARIS, le 11 décembre 2015, la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE a déposé à Maître Frédérique BRANDON, notaire sus-nommée, le 11 décembre 2015, et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office notarial dont elle est titulaire, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra, les pièces ci-après :

Concernant la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE

- Copie des statuts de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE en date du 19 mai 2014.

- Copie d'un extrait Kbis délivré le 1^{er} novembre 2015 par le greffe du Tribunal de Commerce de LILLE METROPOLE.

- Copie du procès-verbal de la délibération des associés de la société SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE en date du 30 mai 2013, nommant aux fonctions de gérant la SARL NEXITY REGIONS I.

- Copie de l'acte sous signature privée en date à PARIS le 10 décembre 2015, contenant délégation de pouvoir donnée par Monsieur Yann DOUBLIER à Monsieur Xavier HUET et/ou à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, en vue de signer les actes de dépôt de pièces et tous les actes en vue de la signature des ventes en état futur d'achèvement du Lot « H ET SILO A REHABILIER » de la ZAC de l'ECOQUARTIER DE LOUVRES et PUISEUX-EN-FRANCE.

- Copie des statuts de la SARL NEXITY REGIONS I en date du 19 mai 2014.

- Copie d'un extrait Kbis de la SARL NEXITY REGIONS I délivré le 21 octobre 2015 par le greffe du Tribunal de Commerce de PARIS.

- Copie du procès-verbal de la délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés de la société SARL NEXITY REGIONS I, en date du 17 mars 2010, nommant aux fonctions de gérant Monsieur Yann DOUBLIER.

Concernant le permis de construire n° PC 095351 14E0007 en date du 25 novembre 2014

- Copie de l'arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de LOUVRES en date du 25 novembre 2014 sous le numéro PC 95351 14E0007.

- Copie des avis annexés au permis de construire :

- Avis assorti de prescriptions de VEOLIA EAU en date du 6 mai 2014,
- Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) Val d'Oise en date du 22 août 2014,
- Avis d'Électricité Réseau et Distribution France (E.R.D.F.) en date du 5 mai 2014,
- Avis à titre consultatif de la Direction départementale des Territoires (DDT) - Pôle Accessibilité et Contrôle de la Qualité de Construction en date du 13 octobre 2014,
- Deux avis de la Commission consultative départementale de la sécurité et de l'accessibilité, sous-commission E.R.P.-I.G.H., numéros DL/BE/M/5/E351.0135 001 et DL/BE/PSM/E351.0132 002 en date du 19 août 2014,
- Avis de la Commission consultative départementale de la sécurité et de l'accessibilité, sous-commission E.R.P.-I.G.H., numéro DL/BE/M/2/E351.0132 001 en date du 19 août 2014,

- Copie du formulaire CERFA numéro 13409*03 de demande de permis de construire déposée à la Mairie de LOUVRES le 21 mars 2014 et complétée le 21 août 2014,

- Copies des autres pièces comprises dans le dossier de demande de permis de construire, savoir :

- Pièce numéro PC1 : Plan de situation,
- Pièce numéro PC2-1 : Plan de Masse à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC2-2 : Plan de rez-de-chaussée à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC3-1 : Coupes A et B à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC3-2 : Coupe C D E à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC3-3 : Coupe de principe sur les silos à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC4 : Notice architecturale,
- Pièce numéro PC5-1 : Façade Charles de Gaulle à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC5-2 : Façades rue des Silos à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC5-3 : Façades Rue desserte et Place des Silos à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC5-4 : Façades Rue Est – Ouest à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC6-1 : Vue depuis le Parc à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC6-2 : Vue depuis la Place des Silos à l'échelle 1/200ème,
- Pièce numéro PC7 : Situation du terrain dans son environnement proche
- Pièce numéro PC8 : Situation du terrain dans son paysage lointain,
- Dossier de plans
- Fiche complémentaire / autres demandeurs, établie par la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES reçue en mairie le 21 mars 2014,
- Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire,
- Pièce numéro PC 33-1 : formulaire CERFA n°14600*01 de déclaration pour le calcul de la redevance relative à la création dans la région Ile-de-France de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage,
- Pièce numéro PC 36 : courrier établi par la Direction départementale des Territoires (DDT) Pôle études et aménagement durable, contenant décision d'autorisation par la commission départementale d'aménagement commercial du Val d'Oise (CDAC95) en date du 24 juin 2014
- Pièce numéro PC 30 : cahier des charges de cession de terrain (CCCT),
- Deux fiches de calcul de dimensionnement des dispositifs stockage dans le cadre de la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives,
- Études de faisabilité des approvisionnements en énergie (EFAPE),
- Formulaire d'attestation de la réalisation des études de faisabilité pour les bâtiments de plus de 1000 m² et de la prise en compte de la réglementation thermique (BBIO),
- Note sur la réglementation thermique (RT) existante, dans le cadre de la réhabilitation de 16 logements,
- Notice d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite) concernant les immeubles d'habitation collectifs et le parc de stationnement ouvert,
- Notice d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite) concernant cinq locaux commerciaux en rez-de-chaussée livrés brut de béton,
- Notices de sécurité
- Notice complémentaire incendie suite à la réunion en date du 11 août 2014 et plan complémentaire incendie,

- Copie des trois procès-verbaux de constats d'affichage du permis de construire sur le terrain, dressés par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil les 29 décembre 2014, 2 février 2015 et 4 mars 2015,

- Copie de l'attestation dressée par Monsieur le Maire de LOUVRES en date du 12 mars 2013, attestant que l'arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, d'aucun retrait administratif au titre du contrôle de légalité,

Concernant le permis de construire modificatif n° PC 95351 14E0007 M1 en date du 21 juillet 2015

- Copie de l'arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de LOUVRES en date du 21 juillet 2015 sous le numéro PC 95351 14E0007 M1

- Copie des avis annexés au permis de construire :

- Avis de la sous-commission de sécurité et d'accessibilité en date du 19 août 2014,
- Avis de la Direction départementale des Territoires (DDT) – Pôle Accessibilité Qualité Construction en date du 3 juin 2015,

- Copie du formulaire CERFA numéro 13411*03 de demande de modification de permis de construire déposée à la Mairie de LOUVRES le 22 avril 2015, complétée les 27 mai et 6 juillet 2015,

- Fiche complémentaire / autres demandeurs, établie par la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES reçue à la mairie le 22 avril 2015,

- Copies des autres pièces comprises dans le dossier de demande de permis de construire modificatif, savoir :

- Tableaux des surfaces
- Pièce numéro PCM4 : notice explicative en matière de stationnement en date du 27 mars 2015,
- Dossier de plans,
- Notices de sécurité,
- Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) lot H et silo à réhabiliter,
- Avenant numéro 1 au Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) lot H et silo à réhabiliter,

- Copie du procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire modificatif sur le terrain, dressé par la SCP PLOUCHART BARNIER, Huissier de Justice à Louvres, le 5 août 2015,

- Copie des deux procès-verbaux de constats d'affichage du permis de construire modificatif sur le terrain, dressés par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil, les 5 août, 9 septembre et 7 décembre 2015,

- Copie de l'attestation sur l'honneur établie par le requérant attestant qu'aucun recours gracieux ne lui a été adressé concernant l'arrêté de permis de construire modificatif,

- Copie de l'attestation dressée par la Mairie de LOUVRES en date du 1^{er} décembre 2015, attestant que l'arrêté de permis de construire modificatif a été notifié à la sous-préfecture de Sarcelles, que celle-ci n'a pas exercé de déféré préfectoral, que le permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux, ni d'aucun retrait administratif,

Concernant le permis de construire modificatif n° PC 95351 14E0007 M2 en date du 20 novembre 2015

- Copie de l'arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de LOUVRES en date du 20 novembre 2015 sous le numéro PC 95351 14E0007 M02,

- Copie du formulaire CERFA numéro 13411*03 de demande de modification de permis de construire, déposée à la Mairie de LOUVRES le 17 novembre 2015, et récépissé de dépôt,

- Copie du procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire modificatif sur le terrain, dressé par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil, le 7 décembre 2015,

Concernant la demande de permis de construire modificatif n° PC 95351 14E0007 M3

- Copie du formulaire CERFA numéro 13411*03 de demande de modification de permis de construire déposée à la Mairie de LOUVRES le 4 décembre 2015, et récépissé de dépôt,

- Fiche complémentaire / autres demandeurs, établie par la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES reçue en mairie le 23 novembre 2015,

- Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire,

- Annexes sur la démolition totale du silo,

- Plan des démolitions,

Concernant la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier :

- Copie de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier, effectuée auprès de la Mairie de LOUVRES, le 27 novembre 2015,

Concernant les caractéristiques des biens à vendre

- Notice descriptive concernant les logements sociaux IMMOBILIERE 3 F : notice technique des logements sociaux en date du 19 novembre 2015,

- Notice descriptive SNI concernant les bâtiments collectifs ilot H cage E en date du 20 novembre 2015,

- Plan de masse de la ZAC de l'Éco quartier Louvres - Puiseux,

- Plan de masse général et nombre de logements par îlot,
- Plan du périmètre de l'AFUL dressé par le Cabinet ALTIUS, Géomètre Expert à DRANCY (93701), 42 rue Marcellin Berthelot, en date du 8 décembre 2015, sous les références informatiques 10984-40 / 141066,
- Plans Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), y compris le - carnet de détails type balcons et terrasse,

Concernant la garantie extrinsèque d'achèvement

- Original de la garantie financière d'achèvement délivrée au requérant conformément aux dispositions de l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation par la **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL**, par abréviation **BECM**, Société par Actions Simplifiée, au capital de € 108.801.720,- dont le siège est à 67000 STRASBOURG, 34 rue du Wacken, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le n° B.379.522.600, en date du PARIS, du 10 décembre 2015, garantissant l'achèvement du programme de construction du requérant consistant en l'édification de l'Ensemble Immobilier sur le Lot H et SILO, et ce conformément au permis de construire et aux deux permis de construire modificatifs,

- Copie de la garantie financière d'achèvement délivrée à la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, co-maître d'ouvrage Commerces avec le Requéant conformément aux dispositions de l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation par la BNP PARIBAS, Société anonyme, au capital de 2 492 372 484 €, dont le siège est à PARIS (75009), 16 boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°662 042 449, en date du PARIS, du 10 décembre 2015, garantissant l'achèvement du programme de construction du requérant consistant en l'édification de l'Ensemble Immobilier sur le Lot H et SILO, et ce conformément au permis de construire et aux deux permis de construire modificatifs,

Concernant les assurances construction

- Copie de l'attestation d'assurance « dommages ouvrage » dressée par la société ALLIANZ I.A.R.D., ayant son siège social à PARIS (75002), 87 rue de Richelieu, en date du 26 octobre 2015, attestant que la construction de l'îlot H situé à LOUVRES (95380), place de la Gare, bénéficie d'une garantie « dommages ouvrage » et d'une garantie « constructeur non réalisateur », suivant polices numéros 213.410.582 et 213.412.582,

- Copie de l'attestation d'assurance « tous risques chantier » dressée par la société ALLIANZ I.A.R.D., ayant son siège social à PARIS (75002), 87 rue de Richelieu, en date du 22 octobre 2015, attestant que la construction de l'îlot H ET SILO situé à LOUVRES (95380), place de la Gare, bénéficie d'une garantie « tous risques chantier » suivant police numéro 213.413.582, et que le contrat a pris effet le 1^{er} décembre 2015,

- Copie de l'attestation de la compagnie d'assurance en date du 14 septembre 2014, indiquant que la société NEXITY, promoteur, s'est acquittée du paiement, d'une part, de l'acompte de prime provisionnelle due au titre des contrats d'assurances « dommages ouvrage » et « constructeur non réalisateur » au titre des polices numéros 213.410.582 et 213.412.582 et, d'autre part, de la prime provisionnelle due au titre du contrat d'assurances « tous risques chantier » au titre de la police numéro 213.413.582.

Concernant les servitudes

- Note sur les servitudes figurant dans les états descriptifs de division en volumes, avec plans de division en volumes de l'îlot H.

B) Dépôt de pièces complémentaire concernant le SILO en date du 19 décembre 2016 :

Suivant acte reçu par Maître Pamela CHOTARD, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, le 19 décembre 2016, ont notamment été déposées au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes les pièces suivantes, savoir :

1°) Concernant le permis de construire modificatif n° PC 95351 14E0007 M02 en date du 20 novembre 2015 :

- Copie des deux procès-verbaux de constats d'affichage du deuxième permis de construire modificatif sur le terrain, dressés par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil, les 7 janvier 2016 et 16 février 2016,

- Copie de l'attestation sur l'honneur, dressée par la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE en date du 24 octobre 2016, attestant que l'arrêté du deuxième permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours et aucun retrait dans les délais réglementaires ;

2°) Concernant le permis de construire modificatif n° PC 95351 14E0007 M03 en date du 23 février 2016 :

- Copie de l'arrêté de permis de construire délivrée par Monsieur le Maire de LOUVRES sous le numéro PC 095 351 14 E0007 M03 le 23 février 2016.

- Copie des trois procès-verbaux de constats d'affichage du troisième permis de construire modificatif sur le terrain, dressés par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil, les 30 mars 2016, 2 mai 2016 et 2 juin 2016,

- Copie de l'attestation sur l'honneur, dressée par la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE en date du 24 octobre 2016, attestant que l'arrêté du troisième permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours et aucun retrait dans les délais réglementaires ;

3°) Concernant les volumes d'assiette des biens à vendre :

- Copie des plans des volumes dressés par le Cabinet ALTIUS, Géomètres Experts Associés à DRANCY CEDEX (93701), 42, rue Marcelin Berthelot, BP 74, datés du 9 août 2016, référence D.10984-103 / 161021, Plan 103.1, annexés à l'acte rectificatif à l'état descriptif de division en volumes, reçu par Maître Pamela CHOTARD, notaire à PARIS, les 22 et 28 novembre 2016, savoir :

- EDDV1 - plan parcellaire, à l'échelle 1/250èmes,
- EDDV2 - Tréfonds, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV3 : Deuxième sous-sol, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV4 - Premier sous-sol, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV5 - Rez-de-chaussée, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV6 - Premier étage, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV7 - Etages, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV8 - Toitures et au-dessus, à l'échelle 1/200èmes,
- EDDV9 - Coupe A-A', à l'échelle 1/150èmes,
- EDDV10 - Principe général de découpage pour les gaines techniques et emprises des équipements techniques "commerces" et légende.

4°) Concernant la garantie extrinsèque d'achèvement :

- Original de l'avenant n° 1 à la garantie financière d'achèvement délivrée le 10 décembre au Requérant conformément aux dispositions de l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation par la **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL**, par abréviation **BECM**, Société par Actions Simplifiée, au capital de € 108.801.720,- dont le siège est à 67000 STRASBOURG, 34 rue du Wacken, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le n° B.379.522.600, en date du PARIS, du 13 décembre 2016, garantissant l'achèvement du programme de construction du requérant consistant en l'édification de l'Ensemble Immobilier sur le Lot H et SILO, et ce conformément au permis de construire et aux trois permis de construire modificatifs (extension aux permis de construire modificatifs n° 2 et 3) ;

- Copie de l'acte complémentaire à la garantie financière d'achèvement délivrée le 10 décembre 2015 à la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, co-maître d'ouvrage Commerces avec le Requérant conformément aux dispositions de l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation par la BNP PARIBAS, Société anonyme, au capital de 2 492 372 484 €, dont le siège est à PARIS (75009), 16 boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°662 042 449, en date du PARIS, du 8 décembre 2016, garantissant l'achèvement du programme de construction du requérant consistant en l'édification de l'Ensemble Immobilier sur le Lot H et SILO, et ce conformément au permis de construire et aux trois permis de construire modificatifs (extension aux permis de construire modificatifs n° 2 et 3) ;

5°) Concernant les assurances construction :

- Copie de l'attestation d'assurance dressée par la société ALLIANZ IARD., ayant son siège social à PARIS (75002), 87 rue de Richelieu, en date du 24 novembre 2016, attestant que la construction de l'ilot H et Silos situé à LOUVRES (95380), Angle Avenue Charles Gaulle, Avenue de Copenhague, bénéficie d'une garantie « dommages ouvrage » et d'une garantie « constructeur non réalisateur », suivant polices numéros 213.410.582 et 213.412.582, conformément au permis de construire d'origine et aux trois permis de construire modificatifs,

- Copie de l'attestation d'assurance dressée par la société ALLIANZ IARD., ayant son siège social à PARIS (75002), 87 rue de Richelieu, en date du 24 novembre 2016, attestant que la construction de l'ilot H et Silos situé à LOUVRES (95380), Angle Avenue Charles Gaulle, Avenue de Copenhague, bénéficie d'une garantie « tous risques chantier » suivant police numéro 213.413.582,

6°) Concernant la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier :

- Original de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier, effectuée auprès de la Mairie de LOUVRES, le 17 novembre 2016, afférente aux travaux de construction du bâtiment SILO portant cachet de réception en Mairie le 2 décembre 2016 ;

7°) Concernant les biens à vendre :**Concernant le bâtiment F :**

- * appartements au premier étage numéros 8211 (31/08/2016 indice A), 8212 (31/08/2016 indice A), 8213 (31/08/2016 indice A),
- * appartements au deuxième étage numéros 8221 (31/08/2016 indice A), 8222 (31/08/2016 indice A), 8223 (31/08/2016 indice A),
- * appartements aux troisième et quatrième étages numéros 8231 (31/08/2016 indice A), 8232 (31/08/2016 indice A), 8242 (31/08/2016 indice A),
- * appartement au troisième étage numéro 8233 (20/10/2016 indice A),
- * appartements au quatrième étage numéros 8241 (31/08/2016 indice B), 8243 (31/08/2016 indice A),
- * appartements aux cinquième et sixième étages numéros 8251 (31/08/2016 indice A), 8252 (31/08/2016 indice A), 8262 (31/08/2016 indice A),
- * appartement au cinquième étage numéro 8253 (31/08/2016 indice A),
- * appartements au sixième étage numéros 8261 (31/08/2016 indice A), 8263 (31/08/2016 indice A),
- * appartements au septième étage numéros 8271 (31/08/2016 indice A), 8272 (31/08/2016 indice A),
- * appartement aux septième et huitième étages numéro 8281 (31/08/2016 indice A),
- * appartement aux neuvième et dixième étages numéro 8291 (31/08/2016 indice A),
- * appartement aux neuvième, dixième et onzième étages numéro 8292 (31/08/2016 indice A),

Concernant le Bâtiment G :

- * appartements aux premier et deuxième étages numéros 8311 (31/08/2016 indice A), 8312 (31/08/2016 indice A),
- * appartements au premier étage numéros 8313 (31/08/2016 indice A), 8314 (31/08/2016 indice A), 8315 (31/08/2016 indice A), 8316 (31/08/2016 indice A), 8317 (31/08/2016 indice A),
- * appartements au deuxième étage numéros 8321 (31/08/2016 indice A), 8322 (31/08/2016 indice A), 8323 (31/08/2016 indice A), 8324 (31/08/2016 indice A), 8325 (31/08/2016 indice A),
- * appartements aux troisième et quatrième étages numéros 8331 (31/08/2016 indice A), 8332 (08/09/2016 indice B),
- * appartements aux cinquième et sixième étages numéros 8351 (31/08/2016 indice A), 8352 (20/10/2016 indice C et 20/10/2016 indice B),
- * appartements aux septième et huitième étages numéros 8371 (31/08/2016 indice A), 8372 (08/09/2016 indice B).

- Notice descriptive dénommée « NOTICE DESCRIPTIVE DES LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION - Ilot SILO » en date du 21 septembre 2016.

C) Dépôt de pièces de fin de programme

A l'issue de l'opération de construction, et afin d'assurer la mémoire de la construction de l'immeuble, le **VENDEUR** s'engage à déposer au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, les pièces suivantes :

- un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatif(s) éventuellement obtenu(s) pendant le cours des travaux ;
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;
- l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire, et le cas échéant au(x) permis de construire modificatif(s) ;
- les éventuels avenants aux polices des assurances obligatoires de construction ;
- une attestation du paiement de la totalité des primes, émanant de la compagnie d'assurance elle-même ou de l'un de ses agents.
- un exemplaire du Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO).

30. ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION

La présente vente en état futur d'achèvement n'est pas soumise au droit de préemption urbain en vertu de l'article L 213-1 b) du Code de l'Urbanisme.

31. DECLARATIONS PAR L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces sus-visées.

Il déclare en outre avoir reçu et avoir pris connaissance des actes et pièces ci-après :

- le projet du présent acte avec plans et notice descriptive ;

- une copie de l'état descriptif de division volumétrique contenant cahier des charges et servitudes, et description des charges devant résulter des futurs statuts de l'AFUL, et de son acte rectificatif ;
- une copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.
- et une copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété afférent aux parkings.

L'ACQUEREUR déclare :

- (i) avoir été mis en mesure de faire part au **VENDEUR** de toute observation sur le projet du présent acte,
- (ii) que les présentes constatent l'intégralité des accords intervenus et négociés préalablement aux présentes entre lui et le **VENDEUR**,
- (iii) qu'il se satisfait de l'équilibre du contrat et considère que la présente vente ne contient :
 - ni clause pouvant créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, de telles clauses étant réputées non écrites aux termes de l'alinéa premier de l'article 1171 du Code Civil,
 - ni clause limitative ou exclusive de responsabilité excédant la mesure ordinaire.

Il déclare en outre que la présente vente lui a été notifiée par lettre recommandée électronique avec avis de réception à l'adresse mail suivante :

- alabama.bertrand@gmail.com

et déclare avoir valablement reçu ladite notification électronique.

Dans la mesure où cet envoi n'aurait pas été effectué au moins un mois avant les présentes, **L'ACQUEREUR** reconnaît avoir dispensé le **VENDEUR** d'attendre l'expiration du délai prévu par l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation et en conséquence de ses déclarations ci-dessus, requiert expressément le Notaire soussigné de régulariser la présente vente sans plus attendre, et déclare y consentir sans réserve, ledit acte représentant en sa totalité l'expression de la totalité de sa volonté.

32. CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente en l'état futur d'achèvement est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le **VENDEUR** et **L'ACQUEREUR** s'obligent réciproquement à exécuter et accomplir, savoir :

I - OBLIGATIONS DU VENDEUR

A) Obligation d'achever

Le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai ci-dessus fixé et conformément aux énonciations du présent acte, de la notice technique et du plan ci-annexés et, d'une façon générale, aux règles de l'art.

Cette obligation d'achever comporte pour le **VENDEUR**, celle d'obtenir, le moment venu, le certificat de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire, prévu par la Loi.

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

B) Tolérances

Une légère tolérance sera admise au titre des surfaces et des cotes.

Il est convenu que les différences inférieures ou égales à cinq pour cent (5%) des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Ces surfaces seront calculées globalement par appartement et non pièce par pièce.

La superficie de l'appartement est exprimée à titre indicatif sur les plans au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'habitation (surface habitable). L'**ACQUEREUR** est informé qu'en cas de revente par lui après achèvement il devra indiquer à son acquéreur la surface privative telle que celle-ci s'entend au sens de l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 (Loi Carrez).

Il est expressément convenu que la surface des éventuelles annexes (jardins à usage privatif, cave...) n'est pas garantie.

Dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires d'appartements ou de locaux situés à rez-de-chaussée, l'**ACQUEREUR** devra supporter sans recours contre le **VENDEUR** le modelé, la contenance et le relief final de son jardin à jouissance privative, lesquels peuvent varier par rapport au plan de vente.

C) Délai d'achèvement et de livraison

Le délai d'achèvement, fixé en première partie du présent acte, est convenu sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai.

Pour l'application de cette disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment :

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou sous-traitants ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,

- le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets),
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants (la justification sera apportée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),
- « le retard pris par le maître d'ouvrage commerce dans la réalisation de ses travaux ou sa défaillance et/ ou celles de ses entreprises dans la réalisation des travaux de construction lui incombant (la justification sera apportée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée au co-maître d'ouvrage commerce).
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'entreprise ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaires, et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux, sauf pour une cause imputable au **VENDEUR** ;
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol autres que celles déjà connues et identifiées dans les diagnostics établis, telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- les troubles résultant d'hostilité, révolutions, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., ENGIE, compagnie des eaux, France Télécom, concessionnaire du chauffage urbain, etc...),
- les retards liés aux aménagements des espaces publics desservant l'opération (voies d'accès piétons et véhicules), y compris les incidences des travaux d'aménagements sur l'accès au chantier et y compris les travaux à réaliser ou à faire réaliser par l'EPA PLAINE DE FRANCE,

- les difficultés d'approvisionnement,
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'**ACQUEREUR**,
- les retards de paiement de l'**ACQUEREUR** dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, majoré d'un délai d'un mois pour tenir compte de la réorganisation du chantier.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant, lors de la survenance de l'un quelconque de ces événements, la direction des travaux, à l'exception de l'hypothèse du retard de paiement de l'**ACQUEREUR**.

La non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoqués par l'**ACQUEREUR** comme une cause d'empêchement de livraison dès lors que les parties qui lui seront vendues seront achevées au sens des Présentes.

L'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS**, comprend des locaux dont la réalisation pourrait ne pas être simultanée. En conséquence, l'**ACQUEREUR** supportera, sans recours contre le **VENDEUR**, les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la livraison de ses locaux et renonce expressément à tous recours pour troubles de jouissance de ce fait.

D) Définition de l'achèvement

Il est convenu que l'achèvement dont il est parlé ci-dessus, s'entend tel qu'il est établi par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ici littéralement reproduit :

Article R 261-1 : « L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent code, et de l'article L.261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés, impropres à leur utilisation. La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L.261-5 du présent Code. »

E) Travaux de parachèvement

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes, et d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les notices techniques et les plans annexés au dépôt de pièces.

Il s'oblige à réaliser ces achèvement et parachèvement selon les règles de l'art.

Le délai fixé tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier.

L'ACQUEREUR s'oblige à souffrir sans indemnité ces travaux.

F) Conformité administrative

Le **VENDEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la conformité prévue par la Loi, ou tout document en tenant lieu (y compris conformité tacite) conformément aux dispositions des articles R462-6 à R462-10 du Code de l'Urbanisme.

Il s'oblige à effectuer à ses frais tous les travaux qui seraient prescrits pour la délivrance de cette conformité, à l'exception de ceux qui seraient rendus nécessaires en raison de travaux réalisés par **L'ACQUEREUR** en contradiction avec l'alinéa suivant du présent article.

Les travaux étant conformes ou rendus conformes aux autorisations obtenues, le **VENDEUR** sollicitera de l'autorité compétente, par lettre recommandée avec accusé de réception et dans les quinze (15) jours suivants l'expiration du délai prévu par les dispositions des articles R.462-6 et R.462-7 du Code de l'urbanisme, la délivrance de l'attestation prévue par les dispositions de l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme.

En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le **VENDEUR** sollicitera, sous les mêmes formes, la délivrance de cette attestation par le Préfet.

De son côté l'**ACQUEREUR** s'interdit de faire effectuer dans le bien vendu après sa prise de possession tous travaux (notamment transformation de balcon en véranda ou loggia, pose d'abri de jardin etc...) pouvant mettre obstacle à la délivrance de la conformité.

Si des travaux exécutés par l'**ACQUEREUR** ou ses éventuels locataires, devaient être à l'origine d'une contestation de l'autorité compétente portant sur la conformité des travaux aux permis et ses modificatifs, l'**ACQUEREUR** s'oblige, à ses frais exclusifs, à faire le nécessaire pour remettre les locaux concernés en état initial ou effectuer la modification des travaux effectués par lui permettant la délivrance de l'attestation prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** s'oblige également et oblige ses éventuels locataires ou occupants à laisser un accès aux **BIENS**, aux entreprises du **VENDEUR** pour permettre à celui-ci d'effectuer les travaux lui permettant de mettre les travaux initialement entrepris en conformité avec le permis de construire et ses modificatifs.

G) Travaux modificatifs ou complémentaires

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

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

Le **VENDEUR** interviendra auprès du maître d'œuvre afin que celui-ci donne des instructions aux entreprises concernées.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente qui sera fixé ci-après, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement et ses modalités de paiement.

Modifications des revêtements de sol

Dans le cas où L'**ACQUEREUR**, postérieurement au jour des présentes et avant ou après l'achèvement des travaux désirerait se réserver la pose des revêtements de sols dur et souple dans tout ou partie des biens à lui vendus, le **VENDEUR** entend attirer expressément son attention sur les points suivants :

- le **VENDEUR** garantit à L'**ACQUEREUR** l'isolation phonique au sens de l'article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation telle qu'elle est exposée à l'article "**Garantie des défauts de conformité et des vices**".

Le **VENDEUR** précise que l'immeuble qui sera édifié répond à la réglementation applicable en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation au sens des arrêtés du 30 juin 1999.

Il est précisé sur ce point que les revêtements de sol souples et les revêtements de sols durs avec isolants phoniques participent de façon essentielle au respect de la réglementation précitée.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'engage dans l'hypothèse où il se réserverait la pose des revêtements de sols, ou s'il les modifie, à le faire dans le strict respect de la réglementation visée ci-dessus et des règles du règlement de copropriété, faute de quoi, il pourrait voir sa responsabilité engagée pour trouble de jouissance par la copropriété ou certains des copropriétaires.

II. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET PRISE DE POSSESSION LIVRAISON - REMISE DES CLEFS

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée par le **VENDEUR** sera constatée dans les conditions ci-dessous.

Le **VENDEUR** notifiera par écrit à l'**ACQUEREUR** le certificat du Maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens de l'article R261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, sus-visé.

Par la même lettre, le **VENDEUR** invitera l'**ACQUEREUR**, un mois à l'avance, à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixe, et prendre livraison des biens.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer à ce procès-verbal, les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

A ce sujet, il est rappelé qu'aux termes de l'article R 261-1 alinéa second du Code de la Construction et de l'Habitation, la constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'**ACQUEREUR** tient de l'article 1642-1 du Code Civil.

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

• Première hypothèse - Défaut de l'ACQUEREUR - Procès-verbal établi par le VENDEUR seul et valant livraison

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne répondrait pas à la première convocation du **VENDEUR**, il serait convoqué à nouveau, par lettre recommandée avec accusé de réception, et dans le cas où il ne serait pas présent, ou valablement représenté, à la date fixée par cette seconde convocation, le Procès-verbal d'état des lieux, serait alors valablement établi par un huissier désigné par le **VENDEUR** ; ce constat sera signifié à l'**ACQUEREUR** auquel il sera opposable. Cette signification vaudra mise à disposition des **BIENS**, la livraison sera réputée avoir eu lieu, et permettra au **VENDEUR** d'exiger le solde du prix de vente.

D'autre part, les charges de toute nature afférentes audits **BIENS** (charges de copropriété, impôts et taxes, abonnements...) deviendront exigibles à compter de la même date.

• **Deuxième hypothèse - Procès-verbal amiable**

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini et après règlement du prix de vente restant à payer, il sera procédé à la remise des clefs à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession.

Le procès-verbal relatera les constatations, réserves, contredits, remise des clefs et paiement du solde du prix.

Si l'**ACQUEREUR** le demande, le procès-verbal constatant l'achèvement et la remise des clefs sera, à ses frais, déposé au rang des minutes du notaire associé soussigné.

L'**ACQUEREUR** ne pourra prendre possession des biens vendus qu'autant qu'il aura préalablement payé au **VENDEUR** :

- la totalité du prix de la présente vente ;
- et en outre, s'il y a lieu, les pénalités de retard qui pourraient être dues, par application des stipulations qui précèdent, et les factures des éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'**ACQUEREUR**.

Si la livraison ne pouvait intervenir en raison du non paiement, dans les formes prévues ci-dessus, par l'**ACQUEREUR** des sommes sus-visées, il serait, néanmoins, redevable, à compter du jour fixé pour la livraison, des charges prévues au présent acte de vente, et au règlement de copropriété, et de tous taxes et impôts.

Ces dispositions sont stipulées sans préjudice de celles ci-dessus définies quant à la prise de possession.

• **Troisième hypothèse - Désaccord des parties**

Si les parties ne sont pas d'accord pour constater l'achèvement ainsi qu'il a été dit ci-dessus, soit que l'une d'elles soulève une contestation sur la réalité de l'achèvement, ou encore en l'absence de toute tentative de constatation amiable de l'achèvement en la forme ci-dessus, et si la partie la plus diligente préfère employer cette modalité, ladite partie fera constater par une personne qualifiée à cet effet par autorité de justice, l'état de l'immeuble vendu, et plus précisément, s'il remplit les conditions posées par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-dessus reproduit. La mise en place de cette procédure ne fera pas obstacle à ce qui est prévu ci-dessus au cas où l'**ACQUEREUR** ne se présente pas à la première convocation de livraison, notamment quant à l'exigibilité du solde du prix et du paiement des charges.

A cette fin, la partie la plus diligente demandera, par requête à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, de désigner la personne qualifiée, ainsi qu'il est prévu par l'article R 261-2 du Code de Construction et de l'Habitation, aux fins de procéder aux opérations de constatation et, le cas échéant, d'en faire déclaration par-devant le notaire associé soussigné, lequel la recevra par acte authentique.

La constatation de l'achèvement sera parfaite par la déclaration ainsi faite.

La copie authentique de l'acte de constatation sera notifiée par la partie la plus diligente à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; elle vaudra en outre livraison des droits immobiliers vendus en application de l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les frais et honoraires de la personne qualifiée seront supportés par le **VENDEUR** s'il est constaté que l'immeuble n'est pas achevé, et par l'**ACQUEREUR** dans le cas contraire.

L'**ACQUEREUR** supportera en outre les frais de l'acte de constatation de l'achèvement ou de déclaration, s'il y a lieu.

III. OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

1°/ "L'ACQUEREUR" s'oblige à respecter les dispositions des règlements de copropriété, de l'état descriptif de division en volumes et de son rectificatif, et des statuts de l'AFUL à régulariser sus visés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir une parfaite connaissance de ces documents et savoir qu'il devra supporter sa quote-part dans les charges à compter de la mise à sa disposition des biens à lui vendus.

L'**ACQUEREUR** sera tenu d'exécuter, en tant qu'elles s'appliquent au bien vendu, les différentes charges, conditions et stipulations contenues dans les documents sus-énoncés, l'**ACQUEREUR** étant subrogé tant activement que passivement par le fait des présentes, dans tous les droits, actions et obligations du **VENDEUR**, en ce qui concerne le bien vendu.

2°/ La contenance du terrain et du volume telle qu'elle est indiquée dans la désignation ci-dessus n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle un/vingtième, ferait le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

3°/ L'ACQUEREUR souffrira toutes les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes, continues ou discontinues, qui grèvent le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR** et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

4°/ L'ACQUEREUR acquittera, à compter du jour de la mise à disposition des biens présentement vendus, les charges de gestion, les contributions et taxes de toute nature auxquelles lesdits biens et droits immobiliers sont assujettis, ainsi que tous abonnements à tous réseaux de distribution d'eau, d'électricité, etc ...

5°/ L'ACQUEREUR devra faire diligence afin de permettre l'accès de ses parties privatives au **VENDEUR** ou à ses mandataires (architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs ou ouvriers) pour la levée d'éventuelles réserves ou parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises ou contrôles, après la livraison des biens objet des présentes, et pendant les heures ouvrables des entreprises intervenantes. Faute par **L'ACQUEREUR** de respecter ces diligences, il ne pourra se prévaloir du défaut de levée de réserves.

6°/ L'ACQUEREUR afin de permettre le pré-chauffage nécessaire pendant la période de travaux, autorise les entreprises à faire éventuellement usage des installations individuelles de chauffage.

Dans cette hypothèse, les installations devront être révisées avant la livraison des biens et les frais de consommation et de révision devront être supportés par les entreprises ou le **VENDEUR**.

7°/ Charges et conditions relatives à la copropriété

Les **BIENS** vendus dépendant d'un ensemble immobilier dont la propriété est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, se trouvent régis par la Loi N° 65 557 du 10 Juillet 1965 modifiée.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance et être en possession d'une copie du règlement de copropriété sus énoncé, déterminant notamment la destination des parties privatives et la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. **L'ACQUEREUR** se trouve subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant à son profit ou à sa charge des stipulations du règlement de copropriété dont il fera son affaire personnelle sans qu'il puisse être exercé contre le **VENDEUR** aucun recours.

L'ACQUEREUR acquittera à compter de la date de mise à disposition, la quote-part lui incombant dans les charges de copropriété, les contributions et taxes toute nature auxquels les biens immobiliers vendus seront assujettis, ainsi que tous abonnements à tous réseaux de distribution d'eau, d'électricité, etc. Les impôts fonciers seront, sauf l'exemption ci après, à la charge **L'ACQUEREUR** à compter du 1^{er} janvier suivant la date d'acquisition.

8°/ Charges et conditions relatives à la volumétrie

Les biens dépendent d'un état descriptif de division en volumes et de son rectificatif, ci-dessus énoncés.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance et être en possession d'une copie de ces actes.

L'**ACQUEREUR** se trouve subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant à son profit ou à sa charge des stipulations dudit acte dont il fera son affaire personnelle sans qu'il puisse être exercé contre le **VENDEUR** aucun recours. L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de la date de mise à disposition, la quote-part lui incombant dans les charges.

33. QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

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

A) Conservation par le VENDEUR de la qualité de "maître de l'ouvrage"

Le **VENDEUR** conserve malgré la présente vente, la qualité de "maître de l'ouvrage", vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés et d'une manière générale vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence le **VENDEUR** aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

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

Le **VENDEUR** pourra, sans l'accord de l'**ACQUEREUR**, apporter toutes modifications nécessaires aux plans des autres appartements, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

B) Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction des biens vendus et à leur mise en état d'habitabilité

Conformément aux dispositions de l'article R261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR** les mandats suivants :

A - L'ACQUEREUR constitue le **VENDEUR** pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction des biens objet des présentes et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra. Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

B - En outre l'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR**, d'une manière générale le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ;

- pour assurer la desserte de l'ensemble et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

Et tous pouvoirs pour déposer toute demande de permis de construire modificatif en vue de l'obtention de la conformité.

C - L'ACQUEREUR investit le **VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'ensemble projeté soit à sa desserte.

D - En outre, le **VENDEUR** aura seul qualité pour passer avec l'ERDF, LA POSTE, FRANCE TELECOM le SERVICE DES EAUX, le concessionnaire du chauffage urbain, et tous concessionnaires de services publics, les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'immeuble et notamment toutes constitutions de servitudes.

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

Le **VENDEUR** se réserve également la faculté de différer la construction des autres appartements, ou de modifier le nombre de lots, sans que cela porte atteinte à la réalisation dans les conditions convenues aux présentes des biens présentement vendus et à leurs possibilités d'accès.

F - Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et ils expireront le jour de la délivrance de la conformité pour l'ensemble du projet. Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par l'**ACQUEREUR** ni en cas de mutation entre vifs ou forcée, ou à cause de mort.

G - Le **VENDEUR** devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'**ACQUEREUR** conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **VENDEUR** seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la présente vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le **VENDEUR** serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers l'**ACQUEREUR**.

Et que toutes sommes versées au **VENDEUR** au titre de ces conventions seront conservées par lui.

C) Pouvoirs de modifier les états descriptifs de division et les règlements de copropriété

La copropriété n'existe pas pendant la période de construction. Le statut de la copropriété ne deviendra applicable qu'à compter de l'achèvement de l'immeuble.

En conséquence, les dispositions des Règlements relatives aux travaux ne s'appliqueront pas aux travaux de construction concernant tant les parties privatives que les parties communes, le **VENDEUR** conservant la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

La signature du présent acte de vente emporte pouvoir par l'acquéreur à la société venderesse d'apporter aux règlements de copropriété et à l'état descriptif de division toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'immeuble, tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, et plus spécialement, les modifications qui découleront :

- de la division de lots et de la répartition entre les nouveaux lots des charges auxquelles contribueront les lots divisés.
- de la répartition entre les lots qui seront concernés, des différentes catégories de charges prévues au règlement de copropriété. Et notamment sans qu'il soit lieu de soumettre à l'Assemblée la répartition des charges entre les lots issus de la division,
- de la réunion de certains lots.

La Société venderesse pourra apporter toutes adaptations aux constructions à leurs aménagements et à l'emprise des parties communes qui seraient rendues nécessaires par des impératifs techniques ou administratifs et mettra s'il y a lieu le règlement et les plans en conformité avec ces adaptations.

Par suite du mandat ainsi conféré, la société venderesse pourra seule réaliser les modifications qu'elle jugera opportunes ; toutefois, dans le cas où une modification des règlements de copropriété et/ou des états descriptifs de division entraînerait, directement ou indirectement une restriction dans les conditions de jouissance des lots vendus ou une augmentation de charges leur incombant, la société venderesse devra obtenir l'accord préalable de l'acquéreur.

Ce mandat est donné dans l'intérêt commun des parties puisqu'il a pour but de permettre de porter l'immeuble à son état complet d'achèvement, conformément à sa destination ; en conséquence, il est stipulé irrévocable.

La durée du mandat est limitée à la période de construction il prendra fin de plein droit par le seul fait de l'achèvement de l'immeuble.

D) Pouvoirs de modifier l'état descriptif de division en volumes et de régulariser les statuts de l'AFUL

La signature des présentes emporte pouvoir par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** d'apporter à l'état descriptif de division en volumes et de régulariser les statuts d'AFUL toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'ensemble immobilier, tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, et plus spécialement, les modifications qui découleront :

- de la division de volumes et de la répartition entre les nouveaux volumes des charges auxquelles contribueront les volumes divisés.
- de la répartition entre les volumes qui seront concernés, des différentes catégories de charges prévues à l'état descriptif de division en volumes. Et notamment sans qu'il soit lieu de soumettre à l'Assemblée la répartition des charges entre les volumes issus de la division,
- de la réunion de certains volumes.

Le **VENDEUR** pourra apporter toutes adaptations aux constructions et à leurs aménagements qui seraient rendues nécessaires par des impératifs techniques ou administratifs et mettra s'il y a lieu l'état descriptif de division en volumes et les plans en conformité avec ces adaptations.

Par suite du mandat ainsi conféré, le **VENDEUR** pourra réaliser seul les modifications qu'il jugera opportunes ; toutefois, dans le cas où une modification de l'état descriptif de division en volumes et/ou de la régularisation des statuts d'AFUL entraînerait, directement ou indirectement une restriction dans les conditions de jouissance des Biens vendus ou une augmentation de charges leur incombant, le **VENDEUR** devra obtenir l'accord préalable de l'**ACQUEREUR**.

Ce mandat est donné dans l'intérêt commun des parties puisqu'il a pour but de permettre de porter l'immeuble à son état complet d'achèvement, conformément à sa destination ; en conséquence, il est stipulé irrévocable.

La durée du mandat est limitée à la période de construction il prendra fin de plein droit par le seul fait de l'achèvement de l'immeuble.

E) Pouvoirs au syndic pour réceptionner les parties communes

La mission de syndic provisoire sera assurée par le **VENDEUR**.

Conformément aux dispositions de l'article 17 alinéa 2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, créées aux termes de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, le syndic ne pourra être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

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

La date de prise de possession des parties communes est indépendante de celle de la prise de possession des parties privatives, et la non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par **l'ACQUEREUR** comme une clause d'empêchement de la livraison, dès lors que les parties qui lui sont vendues sont habitables ou utilisables en conformité avec leur destination.

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

Le **VENDEUR** fait son affaire personnelle de la communication au Syndic provisoire de l'identité des propriétaires des lots déjà vendus avant son entrée en fonction.

Il est rappelé à **l'ACQUEREUR** qu'il lui appartiendra par la suite de notifier au syndic tout changement d'adresse le concernant.

Au cas où le SYNDIC ne répondrait pas à la convocation du **VENDEUR**, il sera convoqué à nouveau par lettre recommandée avec avis de réception. Et, dans le cas où il ne serait pas présent ou valablement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, le procès-verbal d'état des lieux sera alors valablement établi par le **VENDEUR** seul. Il sera notifié au SYNDIC par lettre recommandée avec accusé de réception.

La première présentation par les services de la Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal au syndicat de copropriétaires représenté par le SYNDIC et vaudra mise à disposition des parties communes à la date du procès-verbal d'état des lieux et emportera transfert des risques.

F) Pouvoirs au Président de l'AFUL

L'**ACQUEREUR** donnera irrévocablement tous pouvoirs au(x) Président(s) de l'AFUL pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties à usage commun de l'Ensemble Immobilier ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes du Notaire soussigné.

34. BUREAUX DE VENTE - PANNEAUX

Jusqu'à la vente du dernier lot restant appartenir au **VENDEUR**, celui-ci pourra conserver un ou plusieurs appartements à titre d'appartement témoin et/ou de bureau de vente, et bénéficiera d'un libre accès à ces locaux, et pourra apposer tous panneaux de publicité utiles aux emplacements qu'il choisira et utilisera librement, sans que **l'ACQUEREUR** ou les occupants de locaux puissent élever quelques protestations que ce soit ou y faire obstacle et ce, sans ouvrir droit à une redevance quelconque.

35. DROIT A L'IMAGE DE L'IMMEUBLE

Le **VENDEUR** se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers etc.) les photographies de l'immeuble vendu, achevé ou en cours de construction, sur lesquelles peuvent apparaître le bien, objet des présentes.

Cette autorisation est donnée par l'**ACQUEREUR** pour la durée de la commercialisation de l'immeuble et au terme de la commercialisation, sans limitation de durée pour la confection de dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la société vendeuse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle ou par le Groupe.

36. REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le **VENDEUR** déclare que la construction ne contiendra pas d'amiante ou produits visés par le décret 96-97 du 7 Février 1996 et le décret 97-855 du 12 Septembre 1997.

37. SECURITE CHANTIER

En raison des dangers existant sur tout le chantier, l'acquéreur s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit dans le groupe d'habitations par le **VENDEUR**, sans l'autorisation expresse de ce dernier.

38. GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE ET DES VICES

I. GARANTIE DES VICES ET DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil ci-après littéralement reproduit:

Article 1642-1 : « Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer»

Le **VENDEUR** ne peut en être déchargé ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR**. Au-delà de ce délai, l'**ACQUEREUR** ne pourra plus formuler de réserves.

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 et défauts de conformité apparents.

Toutefois, si la prise de possession se trouve différée faute par l'**ACQUEREUR** de satisfaire aux conditions de mise à l'entrée des lieux ou encore si l'**ACQUEREUR** ne prend pas possession des lieux aussitôt qu'il en aura le droit, le **VENDEUR** pourra faire courir le délai ci-dessus prévu, en sommant l'**ACQUEREUR** d'avoir à se rendre dans les lieux pour vérifier la conformité.

Dans le premier cas la sommation aura lieu par acte extrajudiciaire et ne permettra à l'acquéreur que d'effectuer une visite des lieux, dans le second cas, la sommation sera effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai prendra cours à la date à laquelle l'**ACQUEREUR** aura reçu la notification.

Il est précisé que la seule occupation ou remise des clefs vaut prise de possession, quand bien même le procès-verbal ci-dessus visé, n'aurait pas été établi par les comparants.

II. GARANTIE DES VICES CACHES

A) Garantie décennale

Le **VENDEUR** restera responsable des dommages dans les conditions prévues à l'article 1646-1 du code civil, ici littéralement reproduit :

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 de prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

Lesquels articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-4-1 et 1792-7 sont ici littéralement reproduits :

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

Article 1792-1 : « Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2 : «La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son montage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

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.»

Aux termes de l'**article 1792-4-1** du Code Civil : « toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

B) Garantie biennale de bon fonctionnement

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. »

C) Point de départ des garanties

La réception des travaux constitue au sens de l'article 1792-6 du Code civil, le point de départ des garanties précitées.

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle a été prononcée la réception des bâtiments.

III. GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1792-6 du Code Civil, les entrepreneurs sont tenus à l'égard du Maître de l'ouvrage de lui garantir la réparation de tous désordres qui seront signifiés par ce dernier, et ce, pendant un an à compter de la réception des travaux.

Pour permettre au **VENDEUR** de mettre en jeu cette garantie, l'**ACQUEREUR** lui concède dès à présent, de manière irrévocable, toutes facilités pour pénétrer dans les locaux vendus, ainsi qu'aux entreprises concernées.

IV. GARANTIE D'ISOLATION PHONIQUE

Conformément à l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **VENDEUR** garantit au premier occupant du logement vendu que l'isolation de celui-ci est conforme aux exigences minimales en la matière. La durée de cette garantie expirera un (1) an après la prise de possession par le premier occupant. A cet égard, le procès-verbal ci-dessus visé constituera le point de départ du délai de garantie.

V. SUBSTITUTION DE CE REGIME DE GARANTIE A CELUI DU DROIT COMMUN DE LA VENTE

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au Code Civil autres que ceux ci-dessus visés ; en tant que de besoin, il est expressément stipulé que la société venderesse ne sera tenue à aucune obligation de garantie des vices cachés au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code Civil.

VI. TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES

Régime de garantie	Délai	Point de départ du délai	Texte applicable
Garantie des vices et non conformités Apparents (relevés avant la Réception/ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 an pour agir en réparation	Le plus tardif des deux événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	Articles 1642-1, 1648 alinéa 2 du Code Civil
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	Article 1792-6 du Code Civil
Garantie de l'isolation phonique	1 an mais uniquement au profit du premier occupant	Prise de possession du premier occupant	Article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation
Garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	Article 1792-3 du Code Civil
Garantie des dommages: - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - le rendant impropre à sa destination ; - affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.	10 ans	Réception des ouvrages	Articles 1646-1, 1792, 1792-2 du Code Civil.

VII. ASSURANCES OBLIGATOIRES

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 241-1, L 242-2 et L 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** a souscrit auprès de la **Compagnie ALLIANZ** dont le siège social est sis à PARIS (75002) 87 rue de Richelieu, les polices suivantes, savoir :

- * un contrat d'assurance garantissant les dommages à l'ouvrage et constructeur non réalisateur respectivement sous les 213.410.582 et 213.412.582,
- * un contrat d'assurance « tous risques chantier » 213.413.582,

Le **VENDEUR** déclare s'être acquitté du montant de la prime exigible à ce jour, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la compagnie d'assurance en date du 14 septembre 2014, indiquant que la société NEXITY, promoteur, s'est acquittée du paiement, d'une part, de l'acompte de prime provisionnelle due au titre des contrats d'assurances « dommages ouvrage » et « constructeur non réalisateur » au titre des polices numéros 213.410.582 et 213.412.582 et, d'autre part, de la prime provisionnelle due au titre du contrat d'assurances « tous risques chantier » au titre de la police numéro 213.413.582.

Une copie de l'attestation d'assurance Dommages-Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur délivrée par la Compagnie ALLIANZ IARD sus-dénommée en date du 26 octobre 2015 ainsi que la copie de l'attestation d'assurance Tous Risques Chantiers délivrée par la Compagnie ALLIANZ IARD sus-dénommée en date du 22 octobre 2015 et de l'attestation de paiement des primes Dommage-Ouvrage, Constructeur Non Réalisateur, et Tous Risques Chantier a été déposée au rang des minutes de Maître Frédérique BRANDON, Notaire à PARIS, le 11 décembre 2015, suivant acte de dépôt complémentaire relatif aux pièces de l'ilot H SILO.

Une copie de l'attestation d'assurance Dommages-Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur délivrée par la Compagnie ALLIANZ IARD sus-dénommée en date du 24 novembre 2016 et de l'attestation d'assurance Tous Risques Chantiers délivrée par la Compagnie ALLIANZ IARD sus-dénommée en date du 24 novembre 2016 sont demeurées annexées au dépôt de pièces complémentaire reçu par Maître Pamela CHOTARD le 19 décembre 2016 sus-visé.

En outre, le **VENDEUR** devra justifier à l'**ACQUEREUR** du paiement de la prime définitive de l'assurance dommage ouvrage au plus tard dans l'année de la livraison.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, et dans ce cas après mise en demeure adressée par le **VENDEUR** à l'entreprise concernée restée infructueuse, l'**ACQUEREUR** ou ses ayants-droit devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police "Dommages-Ouvrage" conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations Réciproques des Parties" de l'annexe II à l'article A 241-I du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le délai imposé par la police d'assurance et sans que ce délai puisse être inférieur au délai de cinq jours imposés par l'article L.113-2 dudit Code.

D'une manière générale, l'**ACQUEREUR** devra observer strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police "DOMMAGES-OUVRAGE".

Toute déclaration de dommages n'empêchera pas l'**ACQUEREUR** de se prévaloir, le cas échéant, de la garantie de parfait achèvement.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **VENDEUR** lui fournira toutes les indications et justifications nécessaires.

39. GARANTIE DE L'ACHEVEMENT

A) La garantie d'achèvement, conforme au décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, a été délivrée le 10 décembre 2015 au **VENDEUR** par la Banque dénommée BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL, Société par Actions Simplifiée ayant son siège à STRASBOURG 67000, 34 rue du Wacken, identifiée au SIREN sous le numéro 379522600 RCS STRASBOURG garantissant l'achèvement de l'entier ensemble immobilier dont dépendent les Biens.

Un original de cette décision de garantie est compris au dépôt de pièces relatif aux pièces de l'ilot H et SILO en date du 11 décembre 2015.

Laquelle garantie est ci-après littéralement rapportée par extrait :

« ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DU PRÊTEUR AU TITRE DE LA GARANTIE

Pour les besoins de la présente garantie financière d'achèvements le terme « Immeuble » désigne les Logements (tels que définis au paragraphe (B) ci-dessus) ainsi que les poteaux et la structure porteuse des Commerces (ci-après dénommés, la "Structure Porteuse des Commerces »),

Afin de permettre au MO Logements de satisfaire aux conditions énoncées à l'article L.261- 10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Prêteur délivre à ce dernier le cautionnement, prévu, à l'article R.261-21 (b) dudit code en renonçant expressément au bénéfice de discussion et de division, et à ce titre s'oblige, sous réserve des stipulations des présentes, envers :

(i) les acquéreurs en état futur d'achèvement de tout ou partie des Logements, (ci-après ensemble dénommés les "Acquéreurs" et individuellement un "Acquéreur", et

(ii) l'Aménageur (l'Acquisition ayant été conclue sous la condition résolutoire du défaut de production avant le 23 décembre 2015 par le MO Logements d'une garantie financière des travaux conforme à l'article R-.261-21 (b) du Code de la Construction et de l'Habitation bénéficiant également à l'Aménageur) ;

solidairement avec le MO Logements à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l' Immeuble en cas de défaillance financière du MO Logements (ci-après dénommée, la "Garantie ").

Il est précisé que pour les besoins de l'achèvement de l'immeuble, BNP Paribas, société anonyme au capital de 2 492 372 484 euros, dont le siège social, est 16 boulevard des Italiens, à Paris, 75009, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 662 042 449 - identifiant CE FR 76662042449 (ci-après dénommée, la **"Banque Commerces"**) a délivré, sur ordre, du MO Commerces et au profit du MO Logements et de l'Aménageur (le Prêteur bénéficiant en sa qualité de garant de l'achèvement de l'Immeuble d'un droit d'appel) une garantie financière d'achèvement ayant pour objet de garantir l'achèvement de la Structure Porteuse des Commerces en cas de défaillance financière du MO Commerces (ci-après dénommée la **« GFA Commerces »**).

Le Prêteur accepte de consentir un droit d'appel de la présente Garantie au bénéfice du MO Commerces et de la Banque Commerces.

Le MO Commerces et la Banque Commerces sont ci-après désignés les **« Appelants 2 »**.

Les Acquéreurs, l'Aménageur et les Appelants 2 sont ci-après dénommés les **« Titulaires du Droit d'Appel de la Garantie »**.

Il a été expressément convenu que le MO Commerces et la Banque Commerces ne bénéficient de ce droit d'appel que dans la mesure où la GFA Commerces bénéficie au MO Logements et contient un droit d'appel au profit du Prêteur.

Comme condition essentielle et déterminante de la délivrance de la présente Garantie, il est convenu que tout paiement des prix de vente devra obligatoirement être effectué sur un compte ouvert au nom du MO Logements dans les livres du Prêteur sous le numéro 11899 00238 00020226445 39 (IBAN: FR76 1189 9002 3800 0202 2644 539). A cet égard, chaque acte de vente en l'état futur d'achèvement devra comporter l'obligation, pour l'Acquéreur concerné, de payer par chèque à l'ordre du Prêteur ou de virer sur ce compte spécifique à l'opération envisagée toutes sommes dues au MO Logements au titre de l'acte de vente concerné. Tout versement effectué en violation de cette disposition ne sera pas libératoire pour l'Acquéreur concerné.

ARTICLE 2 - PORTEE ET LIMITES DE LA GARANTIE

2.1 La Garantie, est un engagement de financement, et non un engagement de réaliser ou de faire réaliser les travaux envisagés. ;

2.2 La Garantie couvre les dépenses nécessaires à la réalisation de l'Immeuble quelle que soit la nature de ces dépenses (marchés de travaux, honoraires d'architecte, dépenses relatives au terrain etc...) et alors même que le montant de ces dépenses viendrait à excéder celui qui avait été prévu au devis contractuel ;

2.3 Toutefois la Garantie ne couvre que les sommes destinées à assurer l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'exclusion notamment de tous versements destinés à couvrir :

- (i) Les non conformités qui ne seraient pas substantielles,
- (ii) Les conséquences du non respect du permis de construire et du document descriptif comme les règles de l'art ;
- (iii) Les vices de construction et autres désordres relevant normalement du domaine des assurances obligatoires ;
- (iv) L'aménagement des espaces verts, jardins et clôtures ;
- (v) Les modifications apportées au devis descriptif ou aux plans remis, au Prêteur à moins que ces modifications aient obtenu son agrément préalable ;

- (vi) le défaut d'achèvement résultant de la survenance d'un, cas de force majeure qui rendrait techniquement et définitivement impossible la réalisation de l'immeuble ;
 - (vii) les dépenses n'entrant pas dans le cadre du coût de la construction, telles- que dépenses d'entretien et de gestion d'immeubles ; et
 - (viii) les travaux d'aménagement intérieur des Commerces, la Garantie ne concernant à cet égard que la Structure Porteuse des Commerces.
- (viv) tous travaux effectués en application du PCM2 jusqu'à la date à laquelle sera délivrée une attestation de la mairie de Louvres aux termes de laquelle il sera indiqué que le PCM2 n'a fait l'objet d 'aucun recours des tiers ni de retrait administratifs au titre du contrôle de légalité.

ARTICLE 3.- CONDITIONS DE MISE EN JEU DE LA GARANTIE

3.1 Conditions d'appel de la Garantie par un Acquéreur ou l'Aménageur

La Garantie pourra être mise en jeu en cas de défaillance financière du MO Logements par tout Acquéreur ou l'Aménageur et ce :

- (i) par lettre recommandée avec accusé de réception adressée, au Prêteur, accompagnée d'une copie de la mise en demeure avec accusé de réception devant être préalablement adressée par l'Acquéreur concerné ou l'Aménageur au MO Logements exigeant l'exécution de ses obligations contractuelles et restée infructueuse, (ci-après, la "**Lettre Appel**") et
- (ii) sous réserve que l'Acquéreur concerné, ait versé au MO Logements, sur un compte ouvert au nom de ce dernier sous le numéro 11899 00238 00020226445 39 (IBAN: FR76 1189 9002 3800 0202 2644 539) les sommes alors exigibles au titre de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement auquel l'Acquéreur concerné est partie.

Le Prêteur notifiera la Lettre Appel à la Banque Commerces.

Un Acquéreur ne pourra se prévaloir que du défaut d'achèvement de son propre lot.

3.2 Conditions d'appel de la Garantie par les Appelants 2

Dans l'hypothèse où un Acquéreur ne procéderait pas à l'appel de la Garantie (le défaut d'appel par un Acquéreur étant justifié par le Prêteur sur demande de l'Appelant 2 concerné) alors que le MO Logements est financièrement défaillant, chacun des Appelants 2 pourra procéder à l'appel de la Garantie.

La Garantie pourra être appelée par l'Appelant 2 concerné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au Prêteur (la "**Lettre Appel Appelants 2**"), accompagnée d'une copie de l'envoi au MO Logements par l'Appelant 2 concerné de la Lettre Appel Appelants 2 par lettre recommandée avec accusé réception.

L'Appelant 2 concerné devra en outre, concomitamment à son appel de la Garantie auprès du Prêteur, notifier aux autres Appelants 2 la Lettre Appel Appelants 2,

3.3 Conditions communes d'appel de la Garantie par les Titulaires du Droit d'Appel la Garantie

Seuls les Titulaires du Droit d'Appel de la Garantie pourront mettre en jeu la Garantie dans les conditions reprises aux présentes.

En aucun cas ne pourront coexister plusieurs appels de la Garantie : l'appel de la Garantie par l'un des Titulaires du Droit d'Appel de la Garantie privera les autres Titulaires du Droit d'Appel de la Garantie du droit d'appeler la Garantie, tant que l'appel en cours ne sera pas terminé.

Le Prêteur versera l'intégralité des sommes nécessaires à l'achèvement de l'Immeuble, si ces versements ne peuvent être effectués par le MO Logements pour cause de défaillance financière.

Avant tout versement, le Prêteur pourra exiger l'inscription du privilège des architectes, et entrepreneurs prévu à l'article 2374.4° du Code Civil, dans le bénéfice duquel elle sera subrogée. Toute somme ainsi payée par le Prêteur le rendra créancier du MO Logements à due concurrence du principal, intérêts et accessoires.

Le Prêteur en sa qualité de caution au titre de la Garantie disposera de tous les droits et recours dont dispose un établissement de crédit garant aux termes de l'article L.313-22-1 du Code Monétaire et Financier.

Le Prêteur se réserve le droit de demander à son seul gré la nomination d'un administrateur provisoire du MO Logements avant d'effectuer tout paiement au titre, de la Garantie. Le MO Logements autorise d'ores et déjà le Prêteur, si besoin est à solliciter cette nomination auprès de l'autorité judiciaire compétente.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA GARANTIE

La Garantie entre en vigueur ce jour et sera valable jusqu'à l'achèvement de l'Immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, tel que constaté par l'une des personnes mentionnées à l'article R.261-24 du même Code.

ARTICLE 5 - GARANTIE DES CAUTIONS

Cet engagement est couvert par le mécanisme de garantie des cautions mentionné à l'article L.313-50 du code monétaire et financier.

(...)

Fait à PARIS, le 10 décembre 2015, en quatre (4) exemplaires originaux."

*Il est ici précisé que la présente garantie couvre l'achèvement de l'Ensemble Immobilier, en ce compris la coque et les poteaux des commerces se situant en pieds d'immeuble et réalisés par la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, co-maître d'ouvrage avec le **VENDEUR**.*

B) Cette garantie est suivie d'un avenant délivrée par la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL sus-dénommée, le 13 décembre 2016, portant sur l'extension de la garantie aux permis de construire modificatifs numéros 2 et 3,

Un original de cet avenant à la garantie est compris au dépôt de pièces en date du 19 décembre 2016.

En outre :

- demeure également annexée au dépôt de pièces de début de programme de l'Ilot H et SILO en date du 11 décembre 2015, une copie de la garantie financière d'achèvement délivrée à ladite SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES conformément aux dispositions de l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation par la BNP PARIBAS, Société anonyme, au capital de 2 492 372 484 €, dont le siège est à PARIS (75009), 16 boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°662 042 449, en date du PARIS, du 10 décembre 2015, garantissant l'achèvement du programme de construction du co-maître d'ouvrages consistant en l'édification des Commerces se situant en bas de l'Ensemble Immobilier et ce conformément au permis de construire et aux deux permis de construire modificatif obtenus conjointement et ci-avant plus amplement relatés,
- et demeure également annexée au dépôt de pièces complémentaire en date du 19 décembre 2016 la copie de l'avenant à ladite garantie délivrée par la BNP PARIBAS, en date du 8 décembre 2016, étendant également ladite garantie aux deuxième et troisième permis de construire modificatifs.

L'**ACQUEREUR** déclare s'engager à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix au compte prévu.

40. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

A) Rappel des textes

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance des articles du CCH et du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 ci-après littéralement rapportés :

- Selon l'article L. 134-1 du CCH : « *Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance* ».
- Selon l'article L. 271-4-I-7°, alinéa 3, du CCH, le diagnostic de performance énergétique « *n'est pas requis en cas de vente d'immeuble à construire visée à l'article L. 261-1* » du même Code.
- Toutefois, selon l'article 2, alinéa 4, du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 : « *La production du diagnostic de performance énergétique portant sur un bâtiment ou partie de bâtiment neuf n'est exigible que pour les bâtiments ou partie de bâtiment pour lesquels la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 30 juin 2007* ».

Observation est ici faite que les biens et droits immobiliers objets des présentes seront édifiés en vertu d'un permis de construire dont la date de dépôt de la demande est postérieure au 30 juin 2007.

Dès lors, et selon l'article L. 134-2 du CCH : « Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble ».

B) Type de bâtiment

Pour les bâtiments bénéficiant d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude

Compte tenu du type de bien vendu, le dossier de performance énergétique qui sera délivré comprendra les informations visées aux articles R. 134-2 et R. 134-3 du CCH et aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 3 mai 2007.

Le **VENDEUR** s'engage à remettre à l'**ACQUEREUR** le diagnostic de performance énergétique, lors de la livraison.

C) Informations complémentaires

Il est rappelé aux parties qui le reconnaissent :

- que pour réaliser le diagnostic de performance énergétique, il est fait appel à une personne répondant aux conditions de l'article L.271-6, alinéa 1er, du CCH, c'est-à-dire à une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens approuvés et ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions ;
- que jusqu'au 1^{er} novembre 2007, dans l'attente des arrêtés définissant la compétence de l'auteur du diagnostic prévus par l'article R.271-1 du CCH, le diagnostic définissant la compétence de l'auteur du diagnostic, le diagnostic de performance énergétique doit être effectué par un technicien qualifié (D. n°2006-1147, 14 sept. 2006, art. 3, al. 2) ;
- qu'il résulte de l'article L.271-4-II in fine du CCH que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur indicative.

Le **VENDEUR** ne devra avoir aucun lien direct ou indirect avec l'auteur du diagnostic de performance énergétique ou toutes personnes intervenant dans l'élaboration de celui-ci.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et il décharge le **VENDEUR** de toute responsabilité susceptible de résulter de la remise de ce document, du choix de l'auteur du diagnostic, de sa compétence, de son assurance et des informations contenues dans le diagnostic ou qui devraient y être contenues, le **VENDEUR** n'entendant encourir aucune responsabilité à cet égard, ce qui est accepté par l'**ACQUEREUR**.

41. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du Travail, le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est édifié dans le cadre d'une opération de *construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.*

Il déclare qu'il a nommé un coordinateur de chantier, chargé notamment :

- de coordonner l'activité des différentes entreprises sur le chantier,
- d'assurer les règles d'organisation, la présentation sur le chantier et d'harmoniser les règles de sécurité,
- et d'établir le dossier d'intervention ultérieure sur l'Ouvrage rassemblant les données de nature, à faciliter la prévention des risques lors d'interventions ultérieures sur l'ouvrage.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L.4532-16 du Code du Travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Conformément aux dispositions de l'article R 4532-97 du Code du Travail un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** au syndic de copropriété dans les trois (3) mois de la prise de possession.

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

42. EXONERATION TEMPORAIRE DE LA TAXE FONCIERE

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les **BIENS** vendus seront à la charge de l'**ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle, les **BIENS** vendus lui ont été livrés, ou seront réputés lui avoir été livrés.

Le **VENDEUR** s'oblige à remettre à l'**ACQUEREUR**, dans le mois qui suit le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, la déclaration modèle H2, de manière à ce que l'**ACQUEREUR** bénéficie le cas échéant et en fonction de la législation fiscale en vigueur à ce sujet au jour de l'achèvement de l'ensemble immobilier de l'exonération de la taxe foncière, conformément à l'article 1383 du Code Général des Impôts ; étant précisé que le bénéfice de l'exonération de la part communale ne s'applique que dans la mesure où celle-ci serait décidée ou maintenue par le Conseil Municipal de la Ville de LOUVRES.

Il appartiendra à l'**ACQUEREUR** d'adresser en recommandé ce formulaire H2 à l'adresse fiscale (Centre des Impôts Fonciers) dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'achèvement de l'immeuble.

43. AFFECTATION DES BIENS

Les **BIENS** vendus seront à usage d'habitation.

Pour le cas, après obtention des autorisations administratives nécessaires, où il modifierait cette destination, l'**ACQUEREUR** s'engage à supporter tous les impôts, taxes, redevances et pénalités qui seraient exigibles par suite de cette modification, sans recours contre le **VENDEUR**.

44. LOI DU 13 JUILLET 1979 - ARTICLES L 312-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il a obtenu les prêts suivants pour financer la présente acquisition, savoir :

- Un prêt "A TAUX ZERO" d'un montant de 75.600,00 Euros,
 - et un prêt "PRIMO" d'un montant de 130.400,00 Euros,
- Consentis par la CAISSE D'EPARGNE ILE DE FRANCE, sans garantie hypothécaire.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il ne doit solliciter pour financer son acquisition aucun autre prêt que ceux sus-désignés.

La totalité du prix d'acquisition étant financée tant des deniers personnels de l'**ACQUEREUR** que des prêts sus-énoncés déjà obtenus, la présente vente en état futur d'achèvement n'est pas faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt quelconque.

45. ASSURANCES - INCENDIE ET RISQUES DIVERS

A)Pendant la période de construction

Jusqu'à la livraison de l'**IMMEUBLE**, le **VENDEUR** devra souscrire un contrat d'assurance garantissant l'**IMMEUBLE**, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige
- émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles.

L'Immeuble sera assuré en valeur de reconstruction à neuf jusqu'à la date de sa mise à disposition effective.

Le **VENDEUR** devra en outre souscrire une police garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages, à raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

Il est ici précisé que les risques ci-dessus listés étant couverts par la Tous Risques Chantier souscrite par le **VENDEUR**, celui-ci ne souscrira pas de police complémentaire.

B) Après la livraison des BIENS

Dès qu'il aura pris possession des locaux vendus ou aura été sommé de le faire, l'**ACQUEREUR** devra faire son affaire de les assurer contre les risques d'incendie et explosions et autres, pour une somme égale à leur valeur de reconstruction. Il devra en outre assurer sa responsabilité civile de propriétaire.

En cas de sinistre avant le paiement complet du prix par l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** exercera sur l'indemnité qui serait allouée à l'**ACQUEREUR**, en vertu des polices par lui souscrites en exécution des dispositions ci-dessus, les droits profitant aux créanciers privilégiés et hypothécaires du Code des Assurances.

En vue de permettre au **VENDEUR** de conserver ses droits, l'**ACQUEREUR** devra sans délai fournir au **VENDEUR** une copie de ces polices. Le **VENDEUR** formera opposition entre les mains de la Compagnie d'assurance qui lui aura été indiquée par l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** aura toujours le droit de se substituer à l'**ACQUEREUR** pour payer les primes des assurances souscrites par lui. Il aura toujours le droit de souscrire des polices complémentaires, si l'**ACQUEREUR** ne satisfait pas aux obligations qui lui ont été imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, l'**ACQUEREUR** devra rembourser au **VENDEUR** le montant des primes, ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices, s'il y a lieu.

46. COPIE EXECUTOIRE

Le **VENDEUR** dispense le Notaire Associé soussigné de délivrer une copie exécutoire des présentes.

47. FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CONTRAT

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

Les parties conviennent qu'en cas de contradiction entre les clauses et engagements résultant du présent acte de vente, et ceux pouvant figurer dès avant ce jour dans le contrat préliminaire (ou tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes), le présent acte prévaudra, ce que les parties acceptent expressément.

48. REGLEMENT DES LITIGES/ JURIDICTION COMPETENTE :

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

A défaut d'accord entre les parties et conformément au code de la consommation, **L'ACQUEREUR** a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation. **L'ACQUEREUR** est informé que le **VENDEUR** relève du médiateur de la consommation MEDIMMOCONSO, qui peut être saisi par voie postale : 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU ou par voie électronique à l'adresse suivante : contact@medimmoconso.fr

Les parties conviennent de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du projet ainsi qu'il est dit ci-dessous.

49. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties aux présentes, il est fait expressément attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des biens vendus.

Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement prêteur quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement prêteur à **L'ACQUEREUR**, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

50. REMISE DE TITRES

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

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

51. BANQUE DE DONNEES DE REFERENCES IMMOBILIERES

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 du service de la publicité foncière 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 du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Conformément aux dispositions légales, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification relatif aux données portant sur la présente mutation auprès de Paris Notaires Services.

Les parties ainsi informées consentent à ladite inscription.

52. POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, *donnent tous pouvoirs nécessaires à l'un des clerks de l'Office Notarial* dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs et modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil.

53. PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème, dans les formes et délais prescrits par la Loi.

Et si, lors de cette formalité, il existe ou survient des inscriptions grevant les biens immobiliers vendus, soit du chef du **VENDEUR**, soit du chef des précédents propriétaires, le **VENDEUR** s'oblige à en rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation, *dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite, au domicile ci-après élu.*

54. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment que le présent acte exprime bien l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire associé soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

55. FRAIS

Le **VENDEUR** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, en ce compris le cas échéant le coût de la copie exécutoire à délivrer au **VENDEUR**. Restent à la charge de **L'ACQUEREUR** les frais d'établissement des états descriptifs de division en volumes et de son rectificatif, des statuts de l'AFUL à régulariser, des états descriptifs de division et règlements de copropriété et des dépôts de pièces.

56. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

57. 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 sans renvoi

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

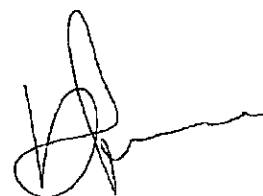
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

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

Mme WICHER Tiffany a signé
à PARIS
le 22 décembre 2016



M. ALABAMA Bertrand a signé
à PARIS
le 22 décembre 2016



M. PERRONE David représentant
de la société dénommée **SCI**
LOUVRES PLACE DE LA GARE a
signé

à PARIS

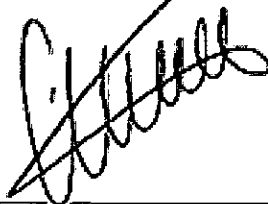
le 22 décembre 2016



et le clerc DONATI CELIA a signé

à L'OFFICE

le 22 décembre 2016



et le notaire Me ELLENBOGEN
PIERRE-ALEXANDRE a signé

à L'OFFICE

L'AN DEUX MILLE SEIZE

LE VINGT DEUX DÉCEMBRE



SUIVENT LES SIGNATURES

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

Et il certifie le présent document contenu sur 121 pages dont 25 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

